

2006 年 東京 23 区オフィスニーズに関する調査

- 新規賃借予定のある企業が増加。
- 業容・人員拡大の傾向が続く。
- 賃料改定は 8 割が増額を提示。

森ビル株式会社（東京都港区 代表取締役社長 森稔）では、2003 年より 4 年連続して「東京 23 区オフィスニーズに関する調査」を実施しております。

当調査は、本社が東京 23 区に立地する主として資本金上位の 1 万社に対して、今後の新規賃借予定等のオフィス需要に関するアンケートを行い、オフィスマーケットの需要動向を把握することを目的としております。

この度、最新の 2006 年調査がまとまりましたので、結果をご報告致します。

また、2007 年春に発表予定の「東京 23 区の大規模オフィスビル市場動向調査」では、当調査結果を踏まえた需給動向の詳細分析、さらには今後のオフィスマーケットに対する考察、展望を行う予定です。

※なお、アンケート回答企業へは別途調査結果をご報告する予定です。

■ 「2006 年 東京 23 区オフィスニーズに関する調査」調査要項

調査時点 : 2006 年 11 月 1 日～11 月 30 日
調査対象（送付先） : 本社が東京 23 区に立地する主として資本金上位の 1 万社
回収結果 : 1,695 社（回収率 17.0%）

（参考）「2003 年～2005 年 東京 23 区オフィスニーズに関する調査」調査要項

	2003 年調査	2004 年調査	2005 年調査
調査時点	2003 年 11 月	2004 年 11 月	2005 年 11 月
回収結果	1,777 社 (回収率 17.8%)	1,912 社 (回収率 19.1%)	2,134 社 (回収率 21.3%)

※調査対象（送付先）は同上。

※2003 年～2005 年調査は、2006 年調査結果と比較対照する目的で利用。

【問合せ先】

森ビル株式会社

プロパティマネジメント事業本部 PM企画室 橋本茂一郎 三木浩之 長谷川健
東京都港区六本木 6 丁目 10 番 1 号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155
TEL 03-6406-6672 / URL <http://www.mori.co.jp>

1. 東京23区内のオフィス新規賃借予定、解約・縮小予定割合について

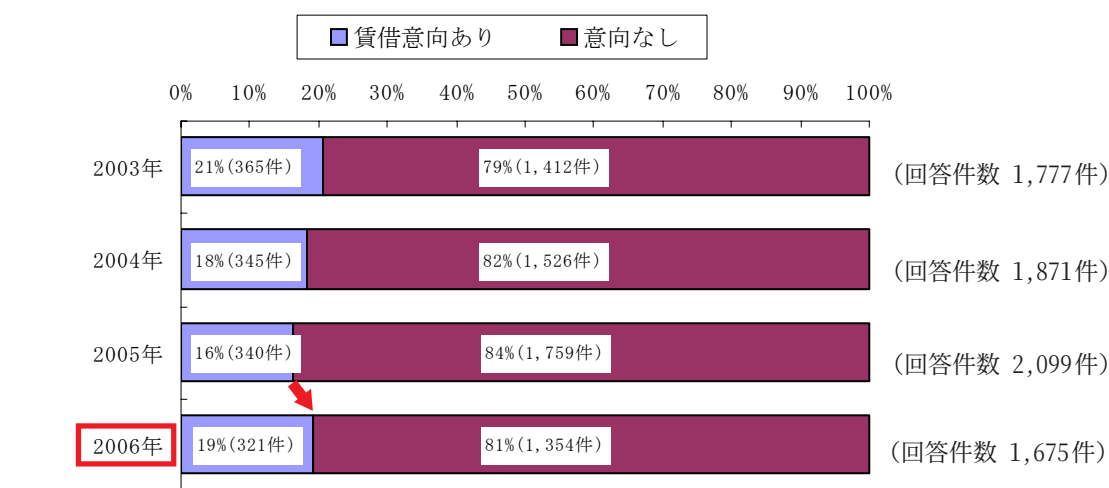
○「新規賃借予定」はオフィスビルの大量供給時（2003～2004年）並みの19%に増加し、オフィス需要は旺盛。

今後の東京23区内におけるオフィスの新規賃借予定、及び解約・縮小予定についてアンケート調査を行った。

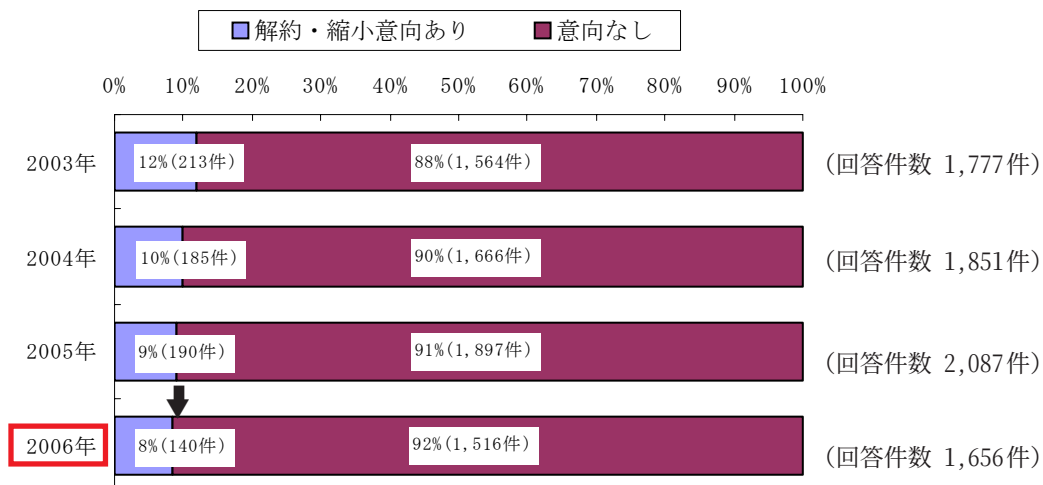
2006年調査の新規賃借予定は19%、解約・縮小予定は8%であった。調査開始の2003年以降、「解約・縮小予定」より「新規賃借予定」の傾向が強いという結果が続いている。

オフィスビルの大量供給によりオフィスの移転が活発化した2003年以降、空室面積の減少が進み(*)、オフィス需要の顕在化が一巡したと思われるが、2006年の調査では「新規賃借予定」の意向が再び2003～2004年並みの水準となっており、今後も旺盛なオフィス需要が続くことが見込まれる。

【オフィスの新規賃借予定の有無】



【オフィスの解約・縮小予定の有無】



*東京23区のオフィス空室面積の公表データ（三幸エステート株式会社）は以下の通り。

（2004年1月時点：985,188坪 2005年11月時点：686,096坪 本調査実施時点（2006年11月）：493,807坪）

2. 新規賃借予定、解約・縮小予定の理由について

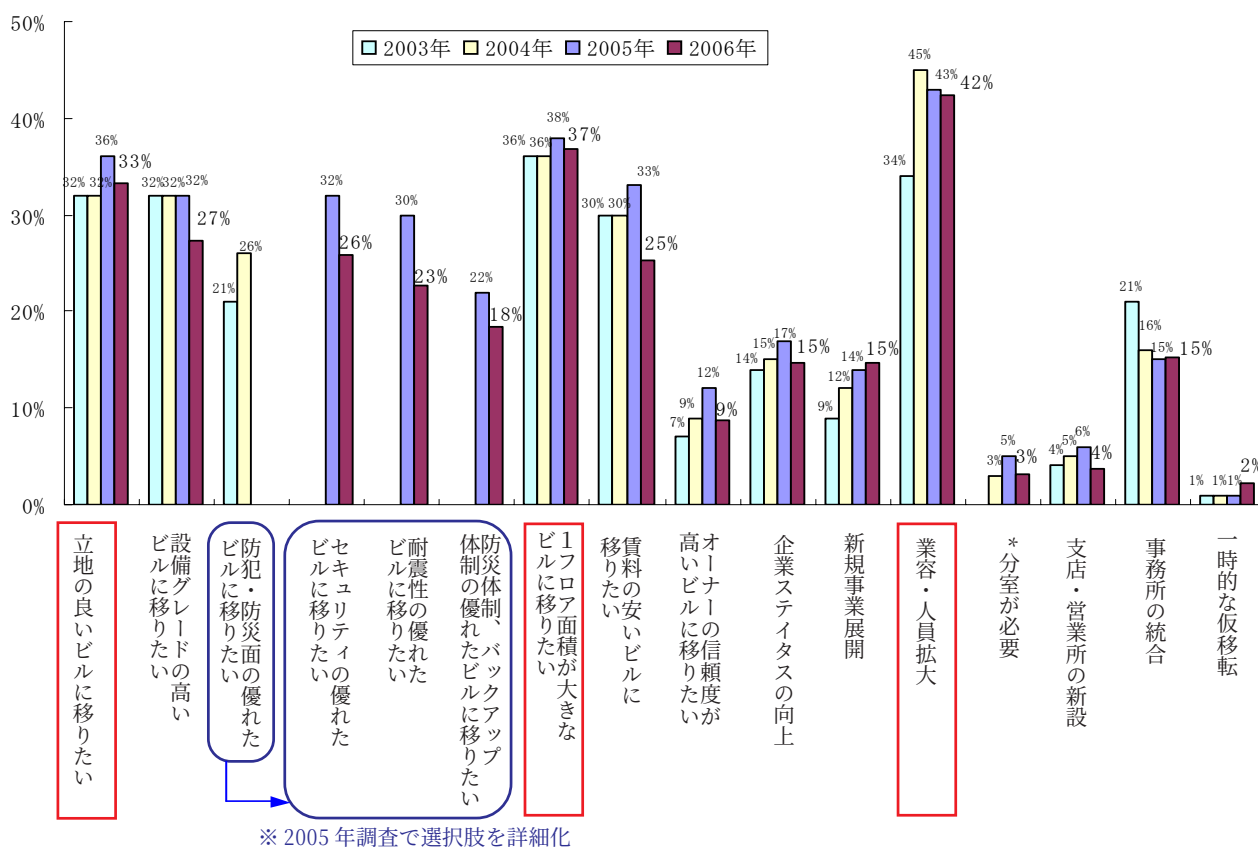
- 新規賃借予定理由は、2004年調査から3年連続で「業容・人員拡大」(42%)がトップ。
- 1フロア面積が大きく、立地の良いオフィスを求める傾向が続く。

更に、新規賃借予定ありと回答した企業にその理由を聞いた。

最も回答割合が高かった新規賃借予定理由は「業容・人員拡大」(42%)であり、2005年調査同様、依然として高い水準である。また「立地のよいビルに移りたい」、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」についても引き続き30%を超える高い水準となっている。

その一方で、設備グレードやセキュリティ、耐震性といったビルのスペック（性能）に関する項目が全般的に減少しており、また「賃料の安いビルに移りたい」という意向が減少している。事業拡大を目指す企業にとっては、オフィスの空室面積が減少している現在の状況下では、オフィス面積の確保を優先せざるを得ない状況が背景にあると考えられる。

【新規賃借予定理由<複数回答可>】



(回答社数：2006年:321社、2005年: 340件、2004年:335件、2003年:365件)

(回答件数：2006年:945件、2005年:1,141件、2004年:878件、2003年:858件)

*は2003年調査では設問無し

※全回答企業が選択した場合を100%とする

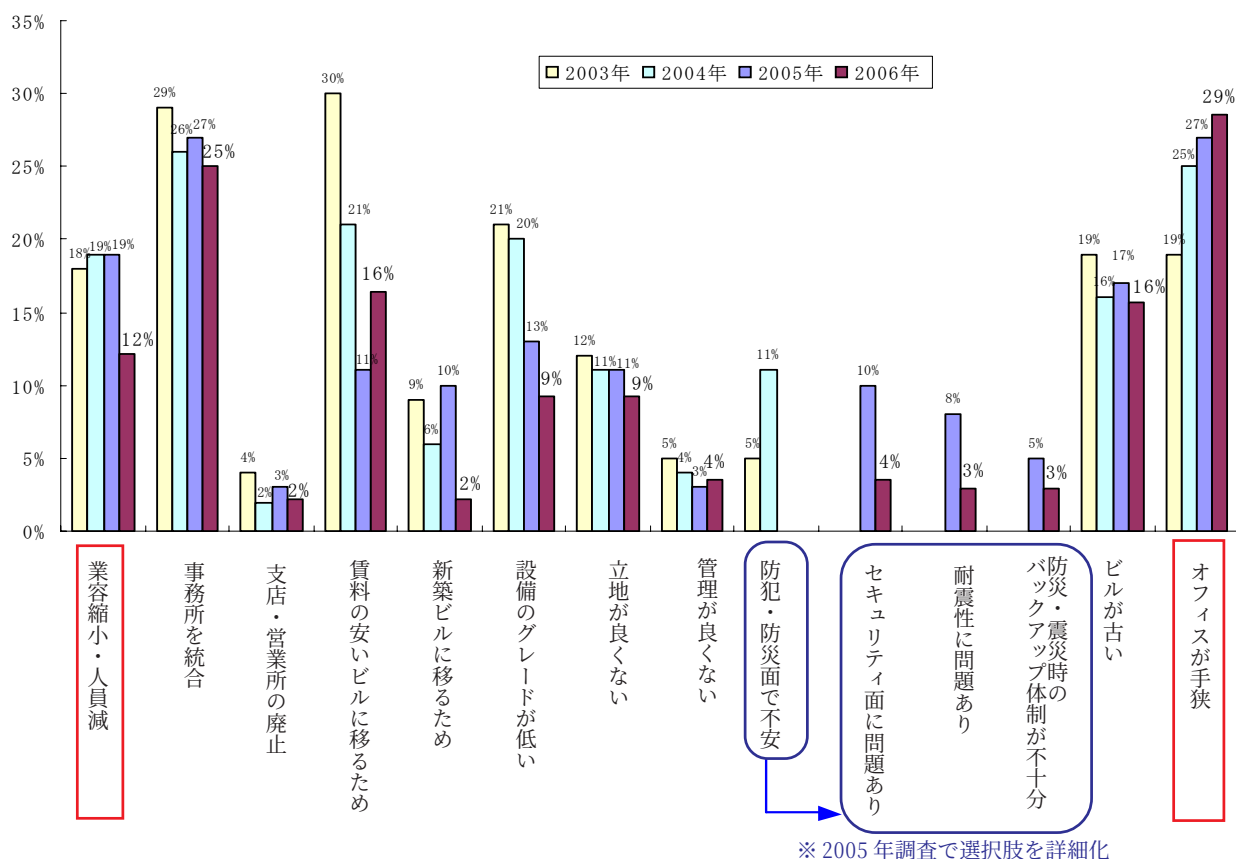
- 2005 年調査同様、「オフィスが手狭」の回答割合(29%)が最も高く、「業容縮小・人員減」が減少。オフィスの面積拡張を意図した積極的な移転の傾向が強まる。

続いて今後オフィスの解約・縮小予定ありと回答した企業にその理由を聞いた。

最も回答理由が多かった項目は、「オフィスが手狭」(29%)であり、2003 年の調査開始以降年々増加している。その一方で「業容縮小・人員減」が 2006 年調査で大幅に減少している。このように、「解約・縮小」を予定している企業も後ろ向きな縮小傾向というわけではなく、業容・人員の拡大を背景とした積極的な姿勢が読み取れる。

また設備のグレードやセキュリティなどビルのスペック改善を理由とした解約・縮小が減少しており、新規賃借同様、空室面積減少の中でまずは必要な面積の確保が優先されていることが伺える。

【解約・縮小予定理由<複数回答可>】



(回答社数：2006 年:321 社、2005 年: 340 件、2004 年:335 件、2003 年:365 件)

(回答件数：2006 年:945 件、2005 年:1,141 件、2004 年:878 件、2003 年:858 件)

※全回答企業が選択した場合を 100%とする

3 .2006 年の賃料改定状況について

- 2006 年の契約更改で、改定後の賃料が上がったのは全体の 40%。
- 賃料改定は増額の傾向が急速に強まり、80%が増額を提示中。

次に 2006 年及び今後の賃料改定の状況について考察する。

2006 年中に、契約更改があったと回答した企業、およびアンケート調査時点で契約更改協議中と回答した東京 23 区の企業の賃料改定に関する調査結果は以下の通りである。

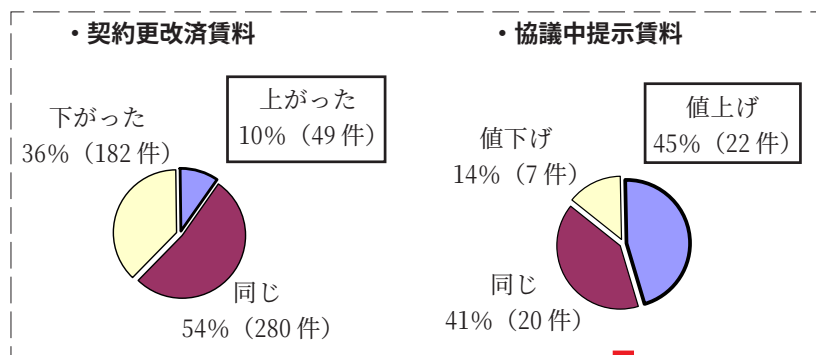
2006 年 11 月までに契約更改をした企業のうち、改定後の賃料が上がったのは全体の 40%であった。 2005 年調査時点で契約更改協議中に増額の提示がされている割合と比較すると、ほぼ同じ傾向となっている。

更に**今年の調査時点（2006 年 11 月）における契約更改協議中のうち、80%は値上げの提示を受けている。**

2005 年からの賃料増額傾向は 2006 年には更に強まっており、また 2006 年調査時点でも増額提示が急増していることから、2007 年の賃料増額の傾向が注目される。

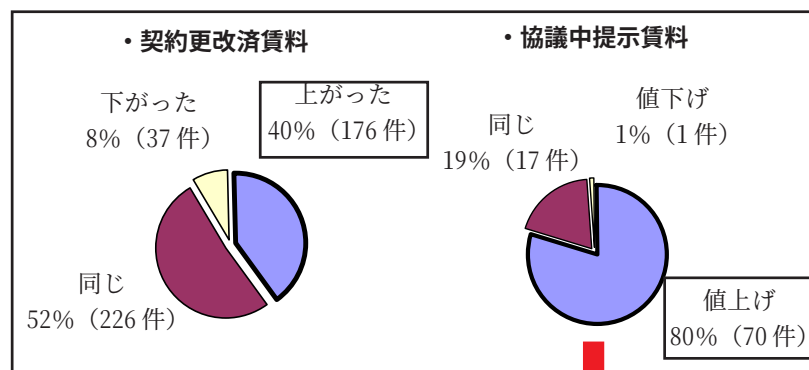
【時期別の契約更改賃料の推移】

2005 年の動向



2005 年調査結果より

2006 年の動向



2006 年調査結果より

2007 年秋に次回調査実施予定

※ 契約更改済賃料 : 各年 1 月～10 月（本調査以前）に契約更改を済ませている場合の賃料

協議中提示賃料 : 各年調査時点（11 月）に契約更改協議を行っている場合に提示されている賃料