

2019年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2019年12月17日

- 新規賃借予定のある企業は27%。うち6割以上が面積拡大を予定。
- 新規賃借理由は「業容・人員拡大」が44%。過去10年で最大の回答割合（7年連続1位）。
- 直近の賃料改定で賃料が増額となった企業の割合は調査開始以来最大となる93%。

多くの企業で業容・人員拡大、賃借面積拡大、賃料増額が進んでいる状況は今年も変わらず、オフィス需要は引き続き底堅いといえる。新規賃借理由は「業容・人員拡大」が過去10年で最大の回答割合となり7年連続で1位、「立地の良いビルに移りたい」が3年連続で2位、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」が3年連続で3位となり、積極的な移転トレンドが継続している。加えて、オフィス環境づくりのための支出をコストではなく必要な投資と捉えている企業が増加しており、多様な働き方に応じた勤務制度やワークスペースの変化は今後も加速していくものと思われる。

【1. 新規賃借予定の有無】

- 新規賃借予定のある企業は27%。うち6割以上が面積拡大を予定。
- 新規賃借予定のある企業の約5割が1～2年以内に新規賃借を予定。

【2. 新規賃借する理由】

- 新規賃借する理由は「業容・人員拡大」が44%。過去10年で最大の回答割合（7年連続で1位）。
- 「立地の良いビルに移りたい」が3年連続で2位、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」が3年連続で3位。

【3. 新規賃借する場合の希望エリア】

- 東京駅周辺や新橋・虎ノ門など、今後街の魅力の大幅な向上が期待されるエリアが上位にランクイン。

【4. 現在の賃料と新規賃借する場合の妥当賃料】

- 「新規賃借する場合に妥当だと考える月額賃料」は坪2.5万円以上の価格帯の割合の増加が続く。

【5. 2019年の賃料改定状況】

- 過去1年間で賃料改定があった企業は24%。
- 直近の賃料改定で賃料が増額となった企業の割合は、調査開始以来最大となる93%。

【6. ワーカー数について】

- 今後ワーカー数が増加する見込みのある企業は43%。

【7. 働き方に関する制度や取組み、オフィス環境など】

- 約5割の企業がオフィス環境づくりのための支出を「コスト」ではなく必要な「投資」と回答。
- オフィス環境づくりの課題として「人材」の育成や多様性への配慮を重視する企業が増加。
- 約6割の企業が「フレックス制度」「在宅勤務」など新しい働き方への取組みを前向きに捉えている。
- 社員の副業・兼業を認めている企業は25%。また、約7割の企業が副業・兼業を容認する姿勢がある。

【8. 環境問題やその他社会課題への取組み】

- 約2割の企業が「既の実施」もしくは「実施予定」と回答。
- 就業者数300人以上の企業では約5割が「既の実施」もしくは「実施予定」と回答。

森ビル株式会社（東京都港区 代表取締役社長 辻 慎吾）は、オフィスマーケットの需要動向を把握することを目的に2003年より毎年「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、主に東京23区に本社が立地する企業で資本金上位の約1万社を対象に、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ったものです。この度2019年調査がまとまりましたので結果をご報告します。

※調査期間は2019年10月1日～31日、調査対象は10,249社（当社テナントを除く）、有効回答企業数は1,827社（回収率17.8%）です。

※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。

【問い合わせ先】 森ビル株式会社 営業本部 オフィス事業部 営業推進部 竹田真二 長谷川雅 藤本雅之

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 (<http://www.mori.co.jp>)

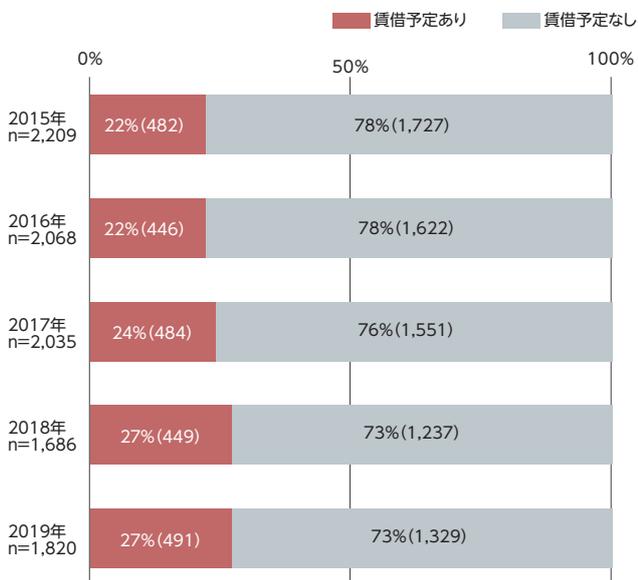
1 新規賃借予定の有無

- 新規賃借予定のある企業は27%。うち6割以上が面積拡大を予定。
- 新規賃借予定のある企業の約5割が1～2年以内に新規賃借を予定。

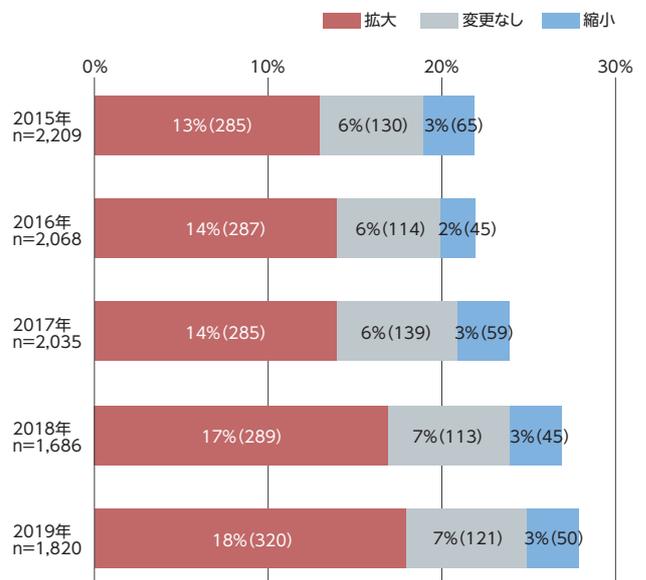
新規賃借予定のある企業の割合は27%となった(図1)。うち面積の拡大・縮小割合について、「拡大予定」の割合は年々増加しており(図2)、新規賃借予定のある企業のうち6割以上(65%)が「拡大予定」という結果であった(図3)。また、新規賃借を予定する時期については、「1年以内」が29%、「2年以内」が22%となり、1～2年以内に新規賃借を予定している企業の割合は約5割(51%)であった(図4)。

新規賃借予定のある企業や面積拡大を予定する企業については昨年とほぼ同様の回答割合を示しており、近年のオフィス需要の底堅さが見受けられる。

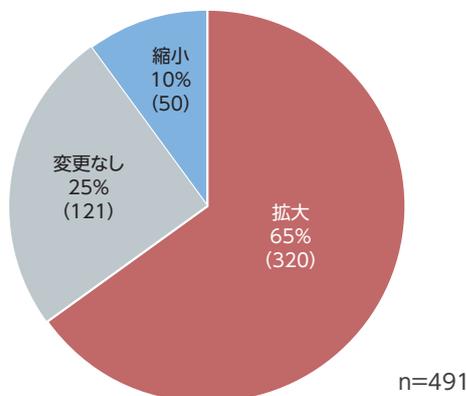
【図1: 新規賃借予定の有無】



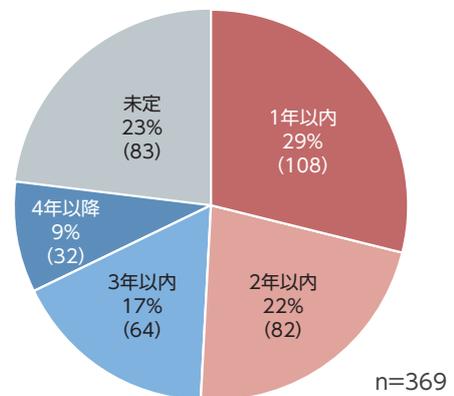
【図2: 新規賃借予定の内訳(面積の拡大縮小)】



【図3: 新規賃借予定面積の拡大縮小割合(2019年)】



【図4: 新規賃借予定時期】



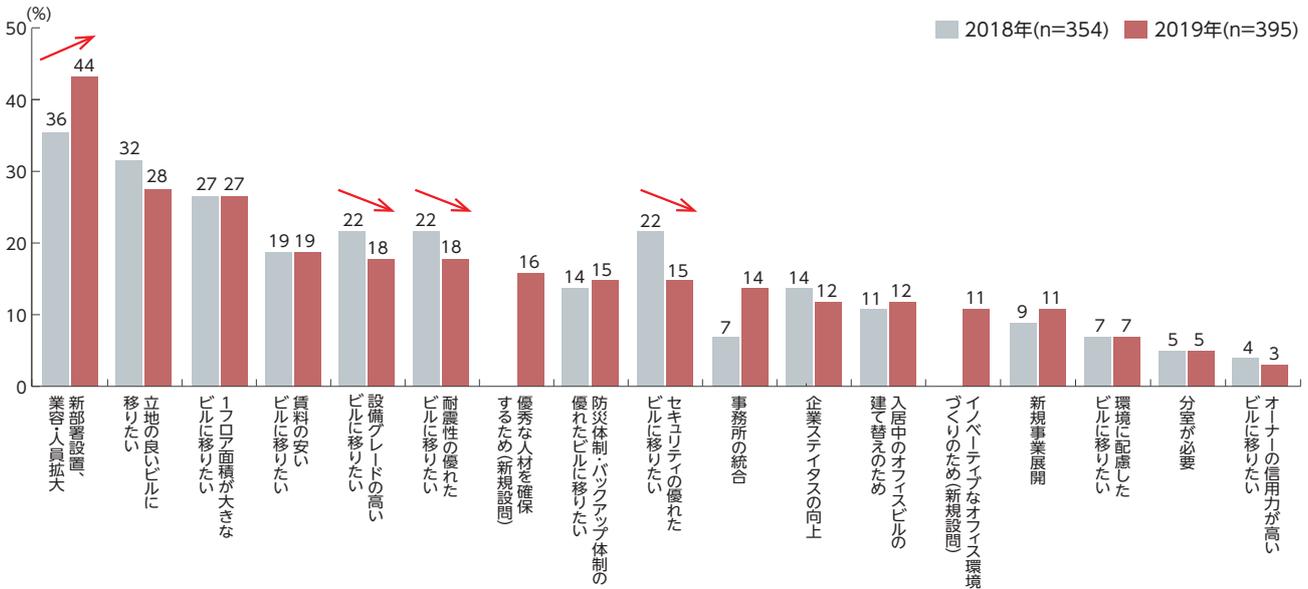
2 新規賃借する理由

- 新規賃借する理由は「業容・人員拡大」が44%。過去10年で最大の回答割合(7年連続1位)。
- 「立地の良いビルに移りたい」が3年連続で2位、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」が3年連続で3位。

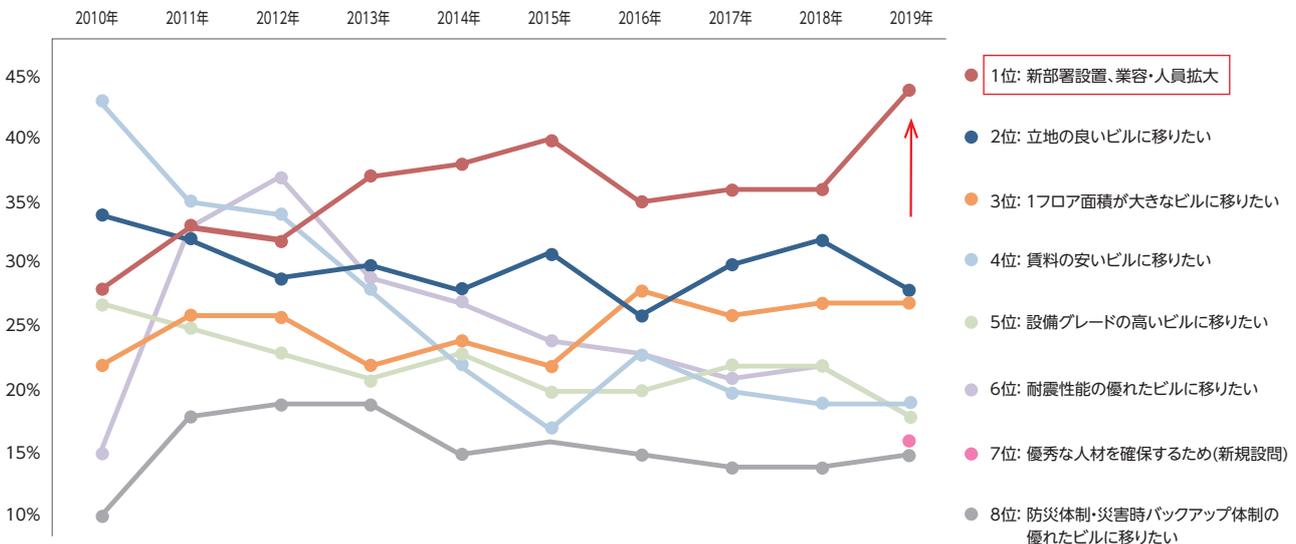
新規賃借予定のある企業に新規賃借する「理由」を尋ねたところ、「業容・人員拡大(36%→44%)」が昨年より大きくポイントを伸ばし、7年連続で1位となった。また、3年連続で「立地の良いビルに移りたい(28%)」が2位、「1フロア面積が大きなビルに移りたい(27%)」が3位と、積極的なオフィス移転トレンドが継続している(図5、図6)。

また、昨年と比べると「設備グレードの高いビルに移りたい(22%→18%)」「耐震性能の優れたビルに移りたい(22%→18%)」「セキュリティの優れたビルに移りたい(22%→15%)」はポイントが減少した。設備グレードや耐震性能、セキュリティの優れたオフィスの供給と、それらオフィスビルへの企業移転が進み、移転理由として上位に挙げる企業が減少したと思われる。

【図5: 新規賃借する理由(前回比較)】 ※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。



【図6: 新規賃借する理由(過去10年の回答割合推移)】



3 新規賃借する場合の希望エリア

○ 東京駅周辺や新橋・虎ノ門など、今後街の魅力の大幅な向上が期待されるエリアが上位にランクイン。

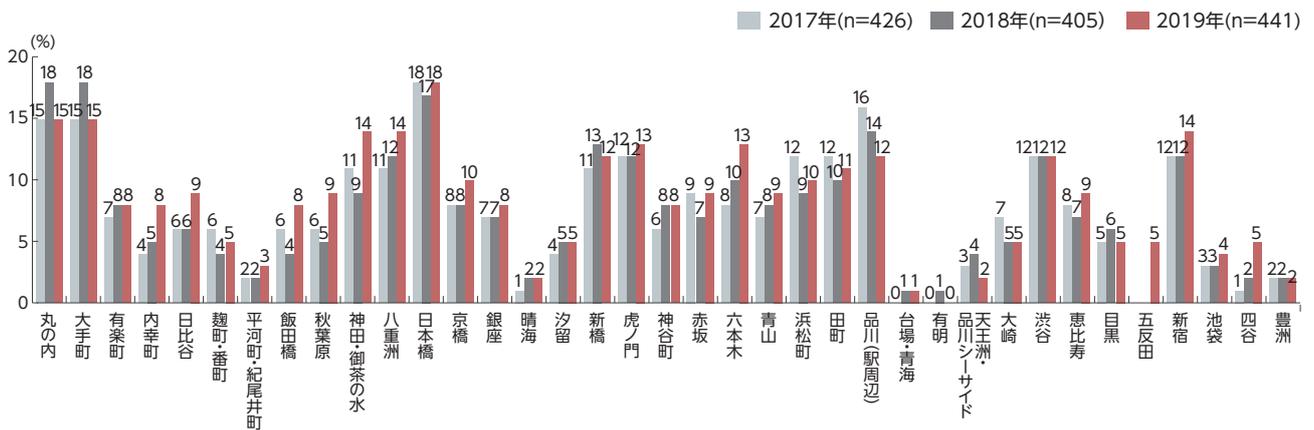
新規賃借予定のある企業に「希望エリア」を尋ねたところ、「日本橋(18%)」「丸の内(15%)」「大手町(15%)」「虎ノ門(13%)」など、今後オフィスの供給が集中するエリアが、昨年と同様に上位にランクインした(図7、図8)。

なお、当社の「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2019」では2019～2023年の5年間の大規模オフィスビル供給量(509万㎡)のうち「丸の内・大手町エリア」「日本橋・八重洲・京橋エリア」「新橋・虎ノ門エリア」「品川・田町・浜松町エリア」「渋谷エリア」の5エリアで約7割(367万㎡)を占めると予測しており(図9)、この5エリアは「新規賃借する場合の希望エリア」とおおよそ重なる。

オフィス供給が集中するエリアでは、駅や道路などの整備による交通利便性の向上、複合用途の開発による職住遊が近接した機能性の高い街づくりが予定されており、街の魅力の大幅な向上が期待されている。

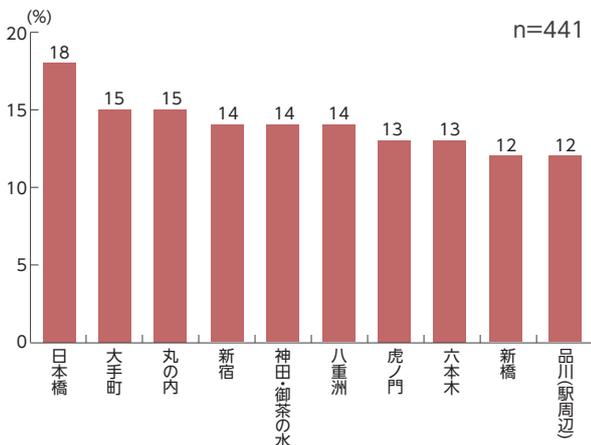
【図7: 新規賃借する場合の希望エリア (前回比較)】

※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。

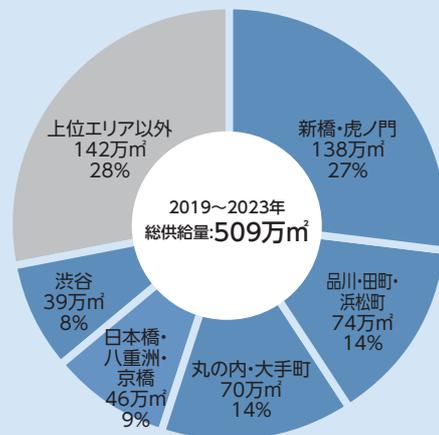


【図8: 新規賃借する場合の希望エリア (上位10エリア)】

※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。
※ポイントが同数の場合、同順位とする。



【図9: 2019～2023年の主要ビジネスエリア別供給量】



上位5エリア
総供給量:367万㎡
供給割合:72%

出典:東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2019

4 現在の賃料と新規賃借する場合の妥当賃料

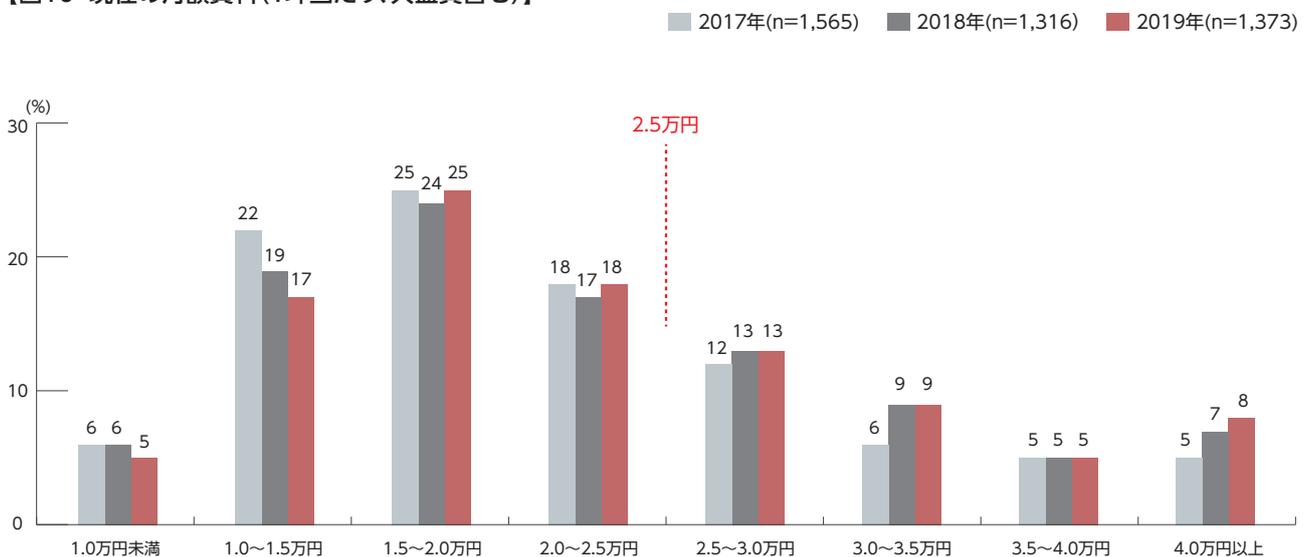
○「新規賃借する場合に妥当だと考える月額賃料」は坪2.5万円以上の価格帯の割合の増加が続く。特に今年は坪3.5万円以上の価格帯の割合が増加。

現在の月額賃料(※1)および新規賃借する場合に妥当だと考える月額賃料(※1)について尋ねたところ、どちらも「1.5～2.0万円」が昨年同様最多となった(図10、図11)。

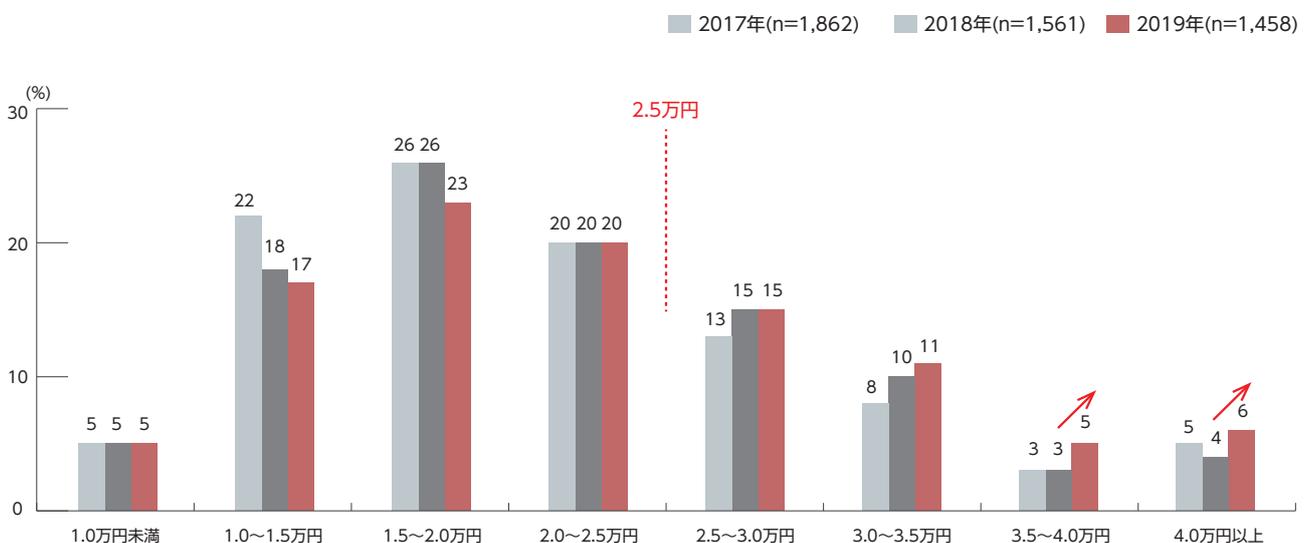
また、「新規賃借する場合に妥当だと考える月額賃料」は坪2.5万円以上の価格帯の増加が年々続く(計29%→32%→37%)。特に今年は3.5万円以上の価格帯が増加しており、引き続き賃料相場が上昇基調にあり、オフィス拡張や移転における賃料増加を受容する様子が見え始める。

※1: 1坪当たり、共益費含む

【図10: 現在の月額賃料(1坪当たり、共益費含む)】



【図11: 新規賃借する場合に妥当だと考える月額賃料(1坪当たり、共益費含む)】

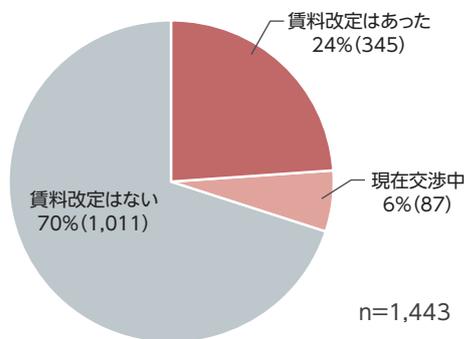


5 2019年の賃料改定状況

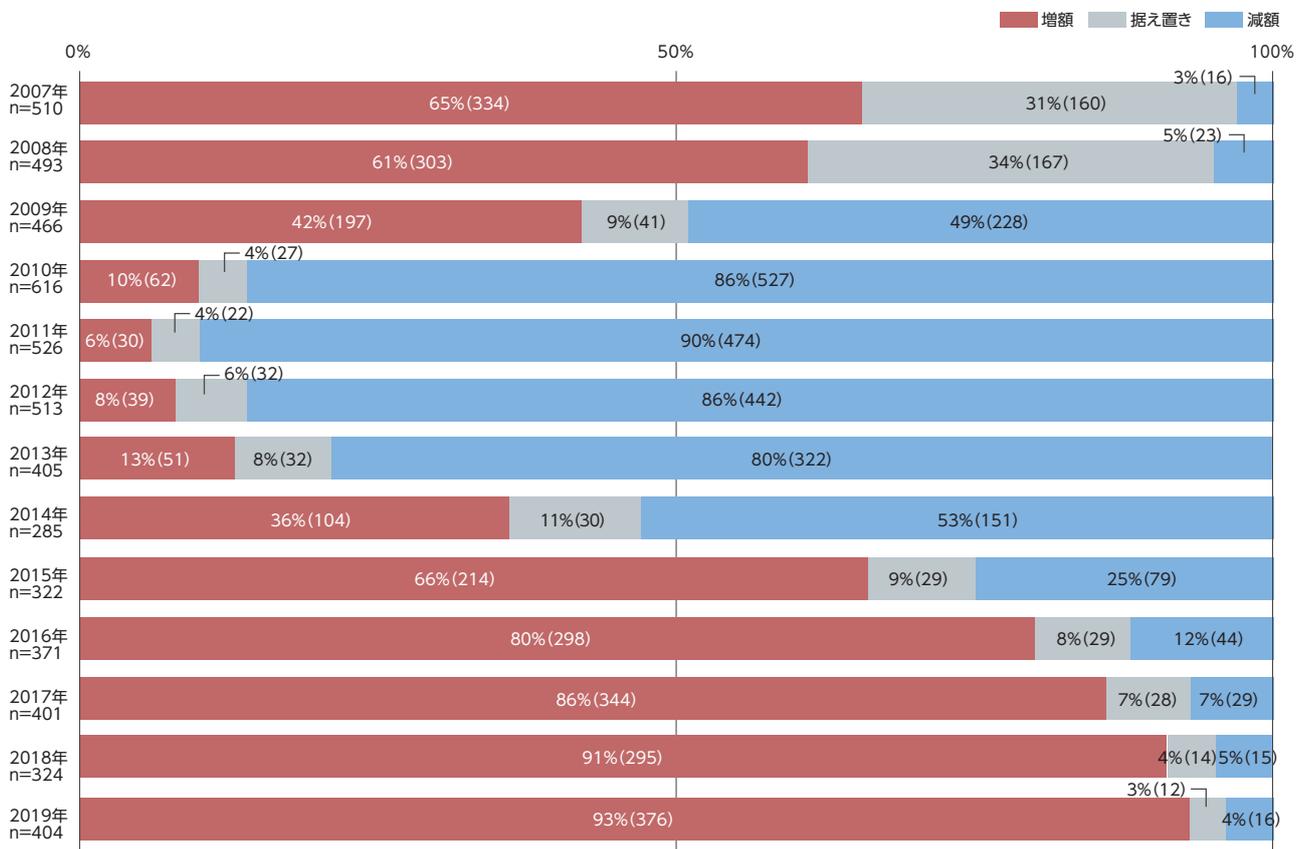
- 過去1年間で賃料改定があった企業は24%。
- 直近の賃料改定で賃料が増額となった企業の割合は、調査開始以来最大となる93%。

過去1年間の賃料改定の有無について「賃料改定はあった」と回答した企業は24%、「現在交渉中」と回答した企業は6%であった(図12)。「賃料改定はあった」「現在交渉中」と回答した企業のうち、改定後の賃料増減について「増額」と回答した企業は93%となり、2007年の調査開始以来最大となった(図13)。現在の低い空室率を背景にした貸し手優位の状況により、引き続き賃料は上昇基調が続くと思われる。

【図12: 過去1年間の賃料改定の有無】



【図13: 改定後の賃料増減】

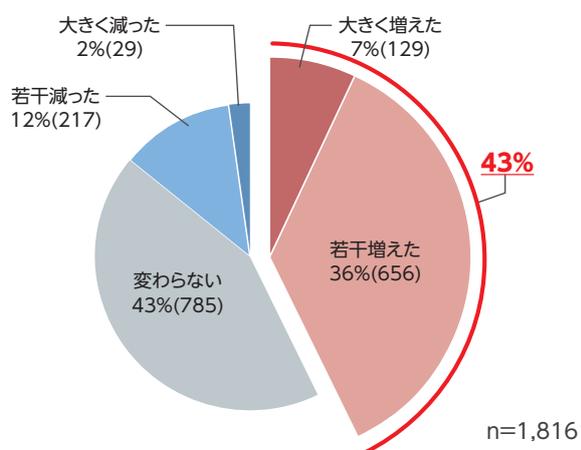


6 ワーカー数について

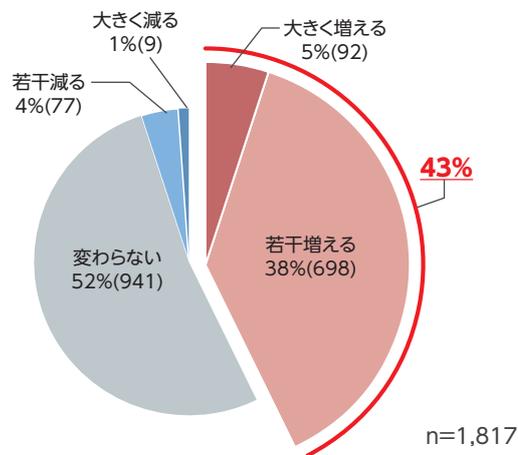
○ 今後ワーカー数が増加する見込みのある企業は43%。

現在入居中のオフィス内のワーカー数について、昨年と比較した際の増減について「増加した」と回答した企業は43%、「減少した」と回答した企業は14%であった(図14)。今後の見込みについては「増加見込み」と回答した企業は43%、「減少見込み」と回答した企業は5%であり(図15)、今後もワーカー数の増加基調が続くものと思われる。

【図14: 昨年と比べたときのワーカー数の変化】



【図15: 今後のワーカー数の見込み】

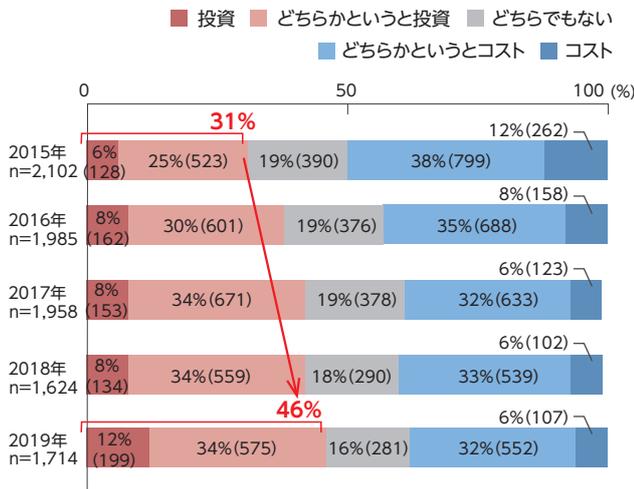


7 働き方に関する制度や取組み、オフィス環境など

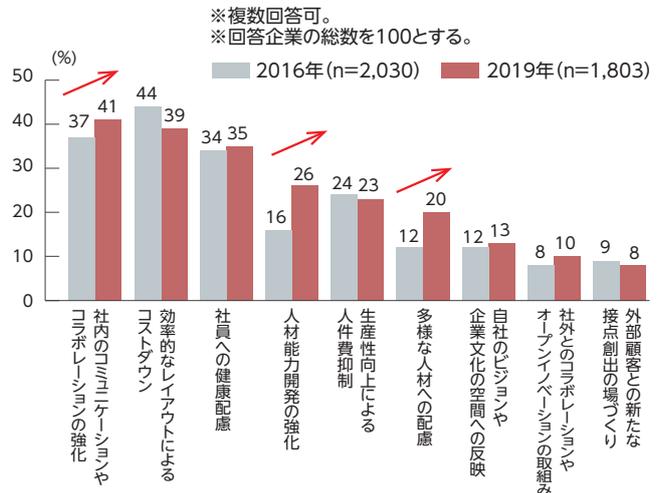
- 約5割の企業がオフィス環境づくりのための支出を「コスト」ではなく必要な「投資」と回答。
- オフィス環境づくりの課題として「人材」の育成や多様性への配慮を重視する企業が増加。
- 約6割の企業が「フレックス制度」「在宅勤務」など新しい働き方への取組みを前向きに捉えている。
- 社員の副業・兼業を認めている企業は25%。また、約7割の企業が副業・兼業を容認する姿勢がある。

近年、オフィス環境づくりのための支出を「コスト」ではなく必要な「投資」と考えている企業は増加傾向にあり、今年では約5割(46%)の企業が「投資」と回答した(図16)。また、オフィス環境づくりにおける課題について2016年の結果と比較を行ったところ、「効率的なレイアウトによるコストダウン(39%)」が減少した一方、「社内コミュニケーション強化(41%)」「人材能力開発の強化(26%)」「多様な人材への配慮(20%)」が増加した(図17)。多様な人材の働きやすさや能力開発の強化を重視した、人材にフォーカスしたオフィスづくりが求められる傾向がうかがえる。

【図16: オフィス環境づくりのための支出は必要な投資か、コストか】



【図17: オフィス環境づくりにおける課題】



あわせて、勤務制度やオフィススペースについての意向を尋ねたところ、「フレックス制度等」は63%、「在宅勤務」は59%、「社内のカフェスペース等を利用したコミュニケーション促進」は59%の企業が「実施したい」と回答しており(図18)、新しい働き方に関する制度導入やオフィス環境整備に対する企業の前向きな姿勢がうかがえる。

【図18: 勤務制度やオフィススペースに対する意向】

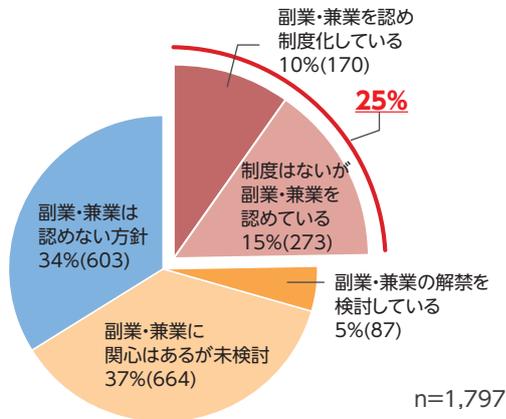
項目	実施したい (%)	どちらともいえない (%)	不要 (%)	
勤務制度	自分の裁量による時間にとらわれない働き方(フレックス制度等) (n=1,813)	63 (1149)	24 (430)	13 (234)
	在宅勤務を利用した自宅勤務 (n=1,814)	59 (1066)	25 (448)	17 (300)
執務スペース	会社内で自由にスペースを選べる働き方 (n=1,818)	49 (884)	29 (527)	22 (407)
	会社内で固定席を中心とする働き方 (n=1,816)	38 (695)	43 (771)	19 (350)
共用スペース・社外スペース等	社内のカフェスペース・ラウンジ等を利用したコミュニケーション促進 (n=1,815)	59 (1070)	25 (444)	17 (301)
	コワーキングスペース・シェアオフィス等を利用した働き方 (n=1,818)	36 (662)	31 (568)	32 (588)

2018年1月の「モデル就業規則」の改訂による副業・兼業の解禁以降、副業・兼業を容認する企業が増えつつある。副業・兼業の拡大は働く時間や場所の多様化を促す側面もあり、昨今の勤務制度やワークスペースの変革を更に加速させる可能性がある。

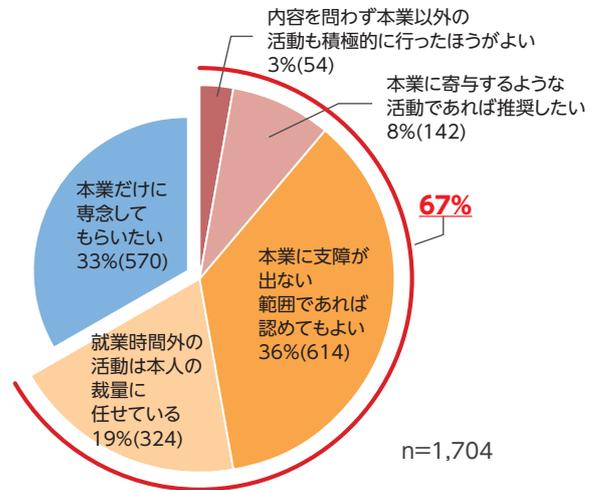
そこで今回の調査において、まず現在の副業・兼業の導入状況や副業・兼業に対する方針を企業に尋ねたところ、社員の副業・兼業を認めている企業は25%であった(図19)。

また、副業・兼業に対する方針については、約1割(12%)の企業が積極的に推奨する結果となった。さらに、「本業に支障が出ない範囲であれば認めてもよい」「就業時間外の活動は本人の裁量に任せている」との回答も含めると約7割(67%)の企業が副業・兼業を容認する姿勢を見せ(図20)、多様な働き方が推進される近年において、副業・兼業を解禁する企業は引き続き増加していくものと思われる。

【図19: 副業・兼業の導入状況】



【図20: 副業・兼業に対する方針】



8 環境問題やその他社会課題への取組みについて

- 約2割の企業が「既に実施」もしくは「実施予定」と回答。
- 就業者数300人以上の企業では約5割の企業が「既に実施」もしくは「実施予定」と回答。

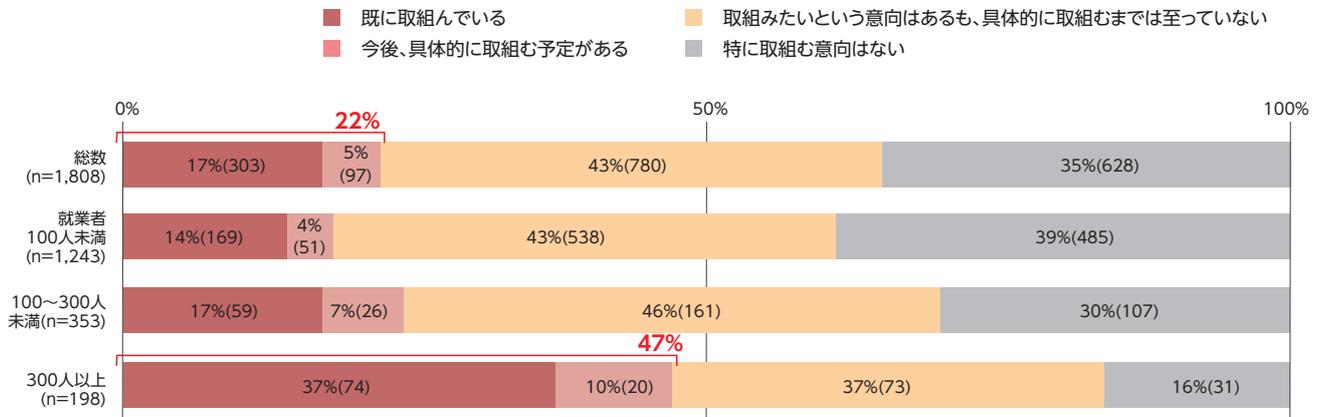
近年、SDGs(持続可能な開発目標)への取組みを表明する企業の増加や、機関投資家によるESG投資の拡大など、企業の環境問題や社会課題への取組みを重視する姿勢が強まりつつある一方、自社のみで取組むことが難しい企業も多い。今回の調査ではそれを表すように、「既に取組んでいる」「今後、具体的に取組む予定がある」との回答が22%にとどまり、約4割(43%)の企業が「取組みたいという意向はあるも、具体的に取組むまでは至っていない」との回答であった。

なお、就業者数300人以上の企業では約5割(47%)の企業が「既に取組んでいる」「今後、具体的に取組む予定がある」との回答であり、また、約4割(37%)の企業が「取組みたいという意向はあるも、具体的に取組むまでは至っていない」との回答であった(図21)。

取組みにおける課題は、「取組むための人手不足(44%)」「社内での理解度が低い(29%)」「費用対効果が見込めない(25%)」「何から取組むべきか分からない(21%)」が上位にあがった(図22)。

今後、オフィス選定において、オフィスビルや、エリア全体での環境認証の有無や省エネルギーへの取組み状況などを重視する企業が徐々に増加する可能性は大きい。

【図21: 環境問題やその他社会課題への取組み状況】



【図22: 環境問題やその他社会課題への取組みにおける課題】 ※複数回答可。 ※回答企業の総数を100とする。

