

2009年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2010年3月15日

- **都心3区を中心にオフィスニーズが回復**
 - ・ 新規賃借予定「有り」の割合が21%に回復(2008年調査は13%)
 - ・ 新規賃借予定「有り」の企業の75%が都心3区を希望

- **外資系企業と金融・保険業のオフィスニーズが旺盛**
 - ・ 外資系企業は、新規賃借予定「有り」の割合が31%に増加
 - ・ 金融・保険業は、新規賃借予定「有り」の割合が29%に増加

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 森稔)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、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ており、この度、2009年調査がまとまりましたので、結果をご報告致します。

※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。

<「2009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 : 2009年11月中旬～12月中旬
- 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 : 1,917社(回収率19.2%)

(参考) 「2005～2008年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

	2005年調査	2006年調査	2007年調査	2008年調査
調査時点	2005年11月	2006年11月	2007年11月	2008年11月
回収結果	2,134社(回収率21.3%)	1,695社(回収率17.0%)	1,465社(回収率14.7%)	1,532社(回収率15.3%)

※2003～2008年調査は、2009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 営業本部 マーケティング室

松本 栄二 諸 黎瑋(ショレイイ)

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

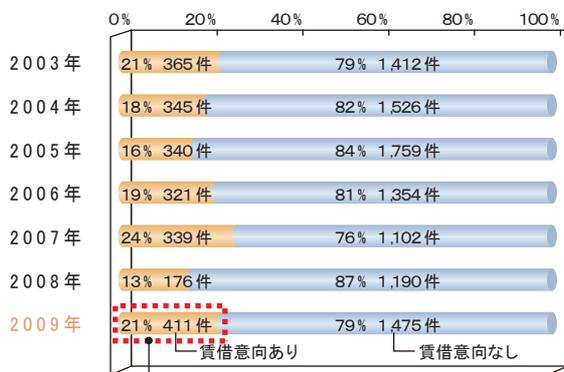
- 新規賃借予定「有り」の割合が21%に回復(2008年調査は13%)
- 新規賃借予定「有り」の割合が高いのは、外資系企業(31%)と金融・保険業(29%)

2008年11月に実施した前回の調査は世界的な金融危機の直後だったこともあり、新規賃借予定「有り」の割合が13%と急激に落ち込んだが(前年比11ポイント減)、2009年11月に実施した今回の調査では、**新規賃借予定「有り」の割合が21%(図1)に回復した(前年比8ポイント増)**。この割合は、大量供給による借り控え需要が一気に顕在化した2003年調査と同じ水準である。また、新規賃借予定時期も**1年以内の割合が約4割(図2)となっている**。

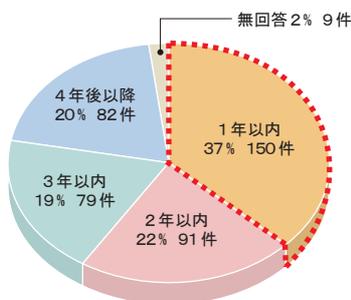
資本・業種別では、**外資系企業(31%)と金融・保険業(29%)は新規賃借予定「有り」の割合が高く(図3)、それぞれ前年比で14ポイント、12ポイント改善した(参考1)。**

以上のことから、**外資系企業や金融・保険業を中心にこの1年でオフィスニーズが回復していることがうかがえる。**

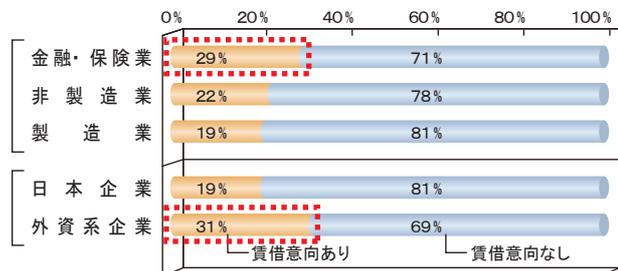
【図1: 新規賃借予定の有無】



【図2: 新規賃借予定時期】



【図3: 2009年 回答企業別内訳】



【参考1: 過去5年間賃借意向あり回答企業別内訳】

		2005年	2006年	2007年	2008年	2009年
業種別	金融・保険業	21%	25%	23%	17%	29%
	非製造業	17%	20%	28%	13%	22%
	製造業	14%	15%	17%	11%	19%
資本金別	日本企業	15%	19%	21%	12%	19%
	外資系企業	23%	21%	36%	17%	31%

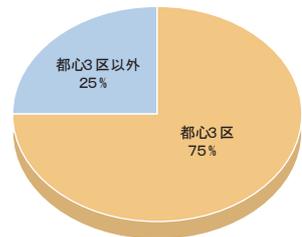
2 新規賃借予定の希望エリア

- 新規賃借予定「有り」の企業のうち75%が都心3区を希望
- 千代田区、中央区のビジネスエリアは高低に差があるが、港区は全般的に高水準
- 外資系企業は、「赤坂」、「六本木」、「品川」、「虎ノ門」の割合が「丸の内」とほぼ同水準
- 金融・保険業は、「丸の内」、「大手町」、「日本橋」、「赤坂」、「六本木」、「虎ノ門」を志向

新規賃借予定の希望エリアは、都心3区が75%を占める(図4)。

【図4：新規賃借予定地】

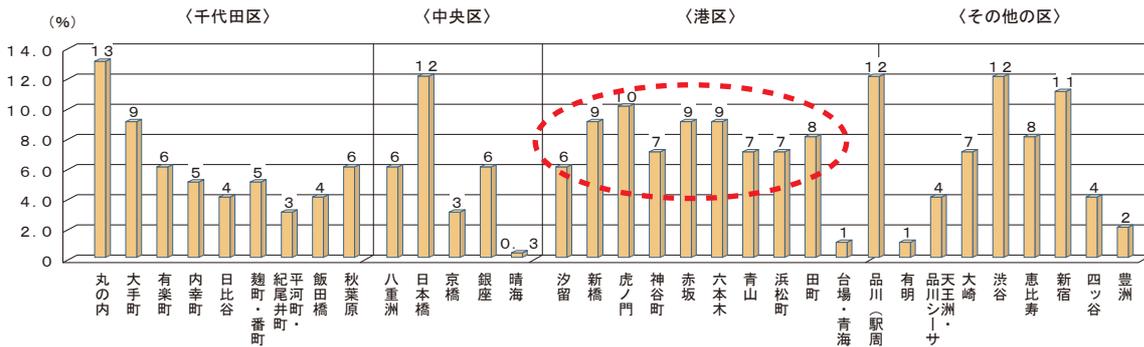
全体では「丸の内」、「日本橋」、「品川」、「渋谷」の割合が高い一方で、港区のビジネスエリアは全般的に高い水準となった(図5)。



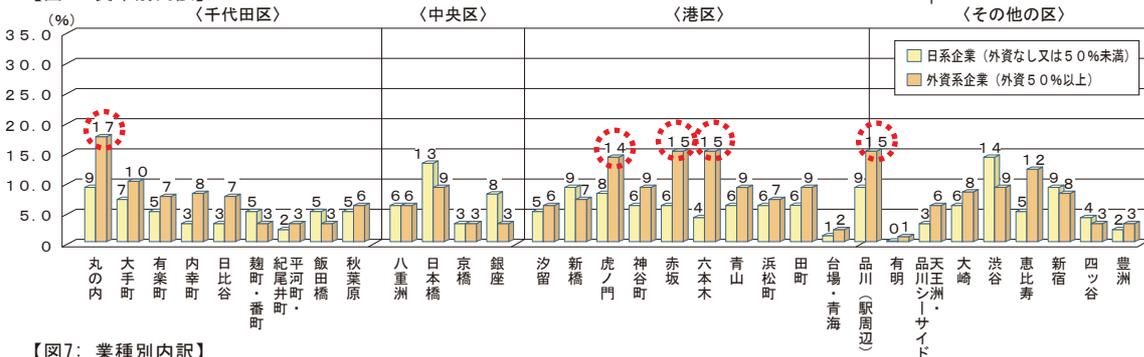
新規賃借意向の高い外資系企業は、「赤坂」、「六本木」、「品川」、「虎ノ門」の割合が「丸の内」とほぼ同水準となった(図6)。

同じく新規賃借意向の高い金融・保険業は、「丸の内」の割合が高く、「大手町」、「日本橋」、「赤坂」、「六本木」、「虎ノ門」が続く(図7)。

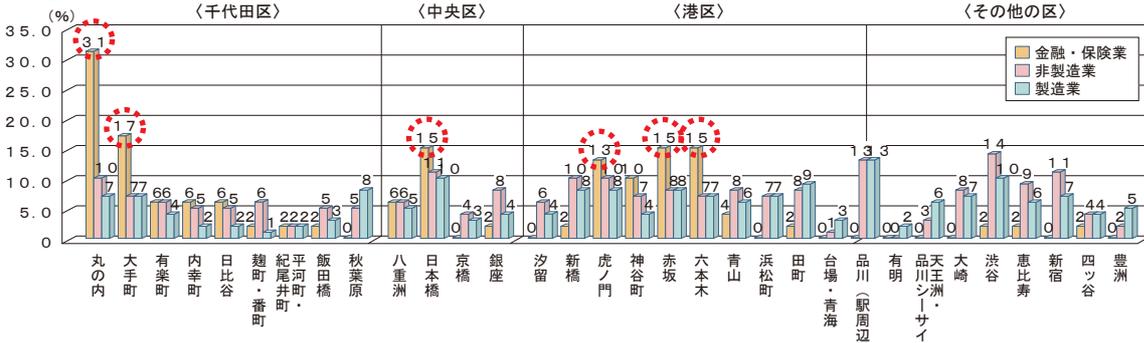
【図5：新規賃借予定希望エリア】



【図6：資本別内訳】



【図7：業種別内訳】



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100%とする。

3 新規賃借予定理由

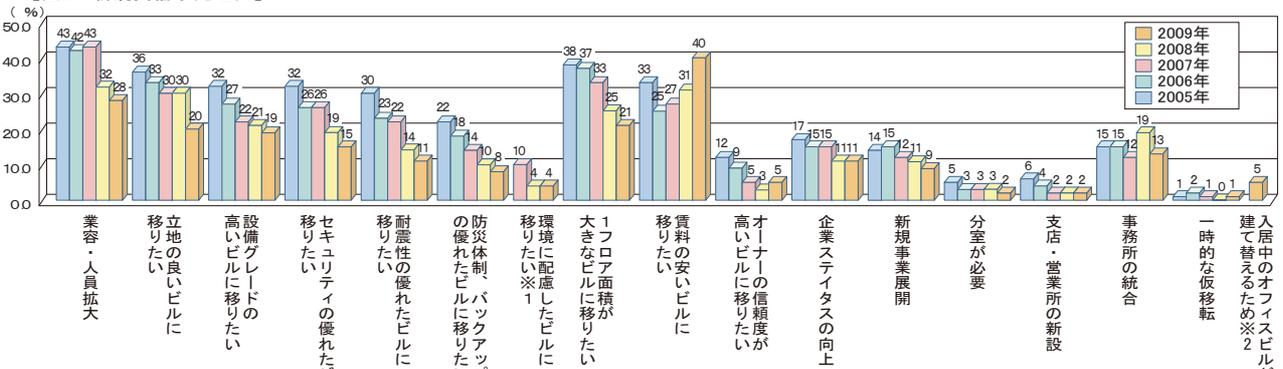
- 「賃料の安いビルに移りたい(40%)」が最多となり、「業容・人員拡大(28%)」が続く
- 外資系企業は、立地やビルグレードの改善に前向き
- 金融・保険業は、「賃料の安いビルに移りたい」の割合が他業種の約半分

景気の後退に伴い企業のコスト削減意識が強まったため、「賃料の安いビルに移りたい(40%)」が増加しトップとなった。前回の調査でトップだった「業容・人員拡大(28%)」は、減少したものの2番目に多く、以下、「1フロア面積が大きなビルに移りたい(21%)」、「立地の良いビルに移りたい(20%)」、「設備グレードの高いビルに移りたい(19%)」が続く(図8)。

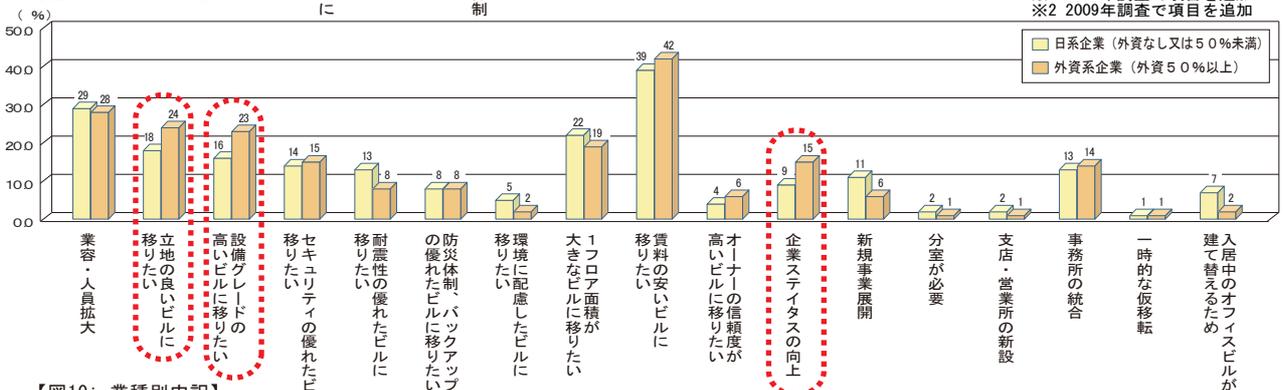
外資系企業は「立地のよいビルに移りたい」、「設備グレードの高いビルに移りたい」、「企業ステイタスの向上」の割合が日本系企業より高く、立地やビルグレードの改善に前向きな姿勢がうかがえる(図9)。

金融・保険業は「賃料の安いビルに移りたい」の割合が他業種と比べかなり低いことが特徴的である(図10)。

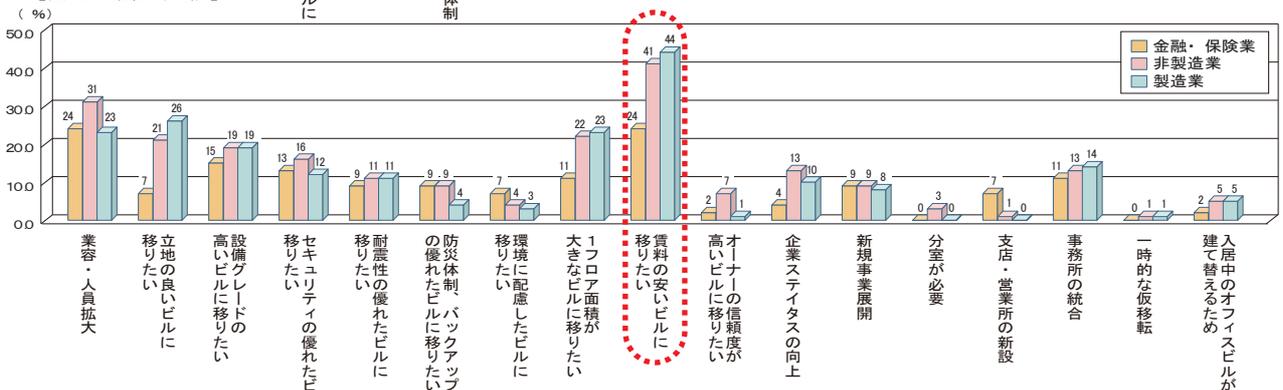
【図8: 新規賃借予定理由】



【図9: 資本別内訳】



【図10: 業種別内訳】



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100%とする。