

## 2010年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2010年12月21日

- 新規賃借意向は2年連続で増加し23%に(09年:21%、08年:13%)

### <新規賃借意向企業の傾向>

- 意向企業の53%が「オフィス面積拡大」を予定
- 意向企業の81%が「都心3区」を希望(09年:75%)
- 賃借理由は「立地・ビルグレード改善」が大幅に増加

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、2010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。

### <「2010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 : 2010年11月中旬～12月上旬
- 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 : 1,976社(回収率19.8%)

#### (参考) 「2006～2009年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

	2006年調査	2007年調査	2008年調査	2009年調査
調査時点	2006年11月	2007年11月	2008年11月	2009年11月
回収結果	1,695社(回収率17.0%)	1,465社(回収率14.7%)	1,532社(回収率15.3%)	1,917社(回収率19.2%)

※2003～2009年調査は、2010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 平野 文尉 諸 黎瑋(ジョレイイ)  
 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

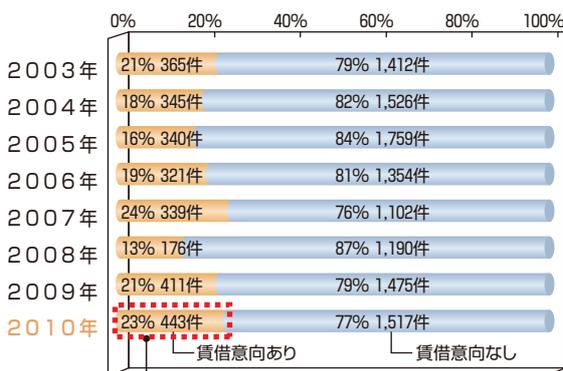
- 新規賃借予定「有り」の割合は23%に増加 (2009年調査は21%)
- 新規賃借予定「有り」の企業の36%が1年以内の新規賃借を予定
- 新規賃借予定「有り」の企業の53%がオフィス面積を拡大予定

新規賃借予定「有り」の割合は、2009年11月に実施した前回の調査で21%に回復し(前回比8ポイント増)、2010年11月に実施した今回の調査では更に23%に増加した(前回比2ポイント増)(図1)。この割合は、世界的金融危機前の2007年調査(24%)とほぼ同じ水準である。業種別、資本別では、前回調査に引き続き、「金融・保険業(26%)」、「外資系企業(29%)」が高い割合を示した(図2)。

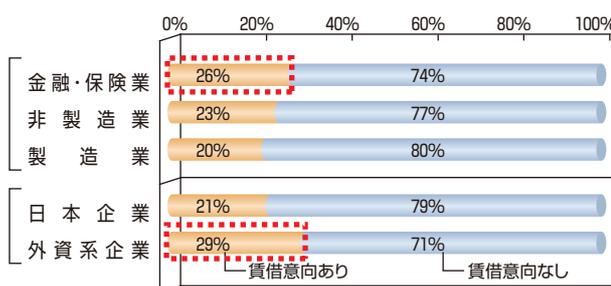
新規賃借予定時期は、1年以内が36%となり、2年以内を加えると57%となった(図3)。

オフィス面積の拡大・縮小予定は、拡大(53%)が縮小(22%)を大幅に上回る結果となった(図4)。

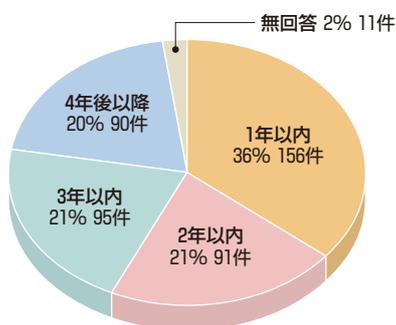
【図1: 新規賃借予定の有無】



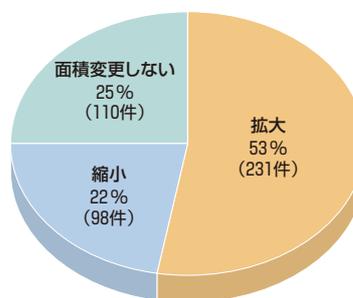
【図2: 2010年 回答企業別内訳】



【図3: 新規賃借予定時期】



【図4: 新規賃借予定の拡大縮小割合】

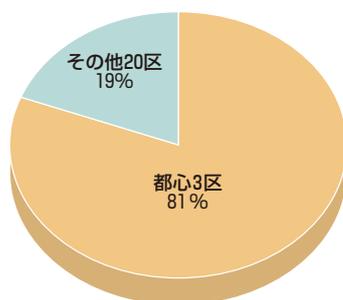


## 2 新規賃借予定の希望エリア

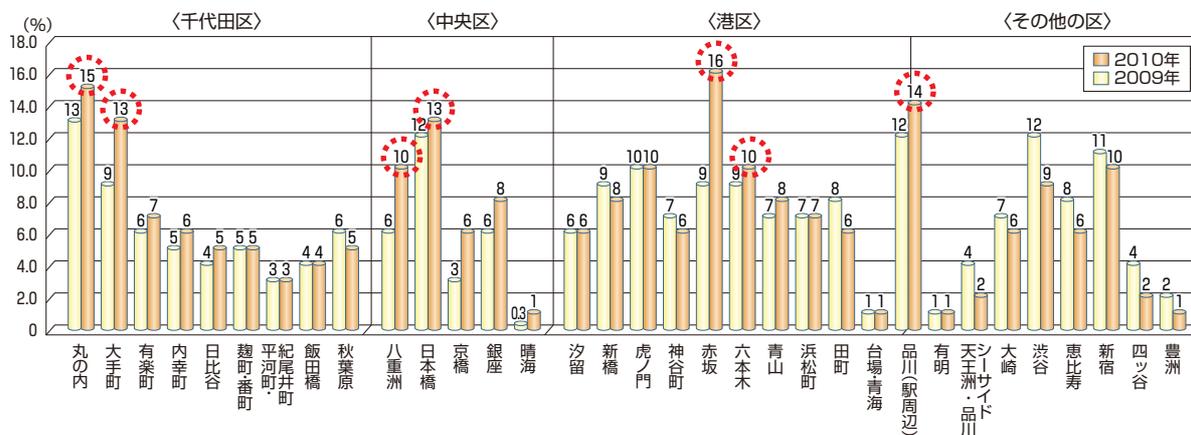
○ 新規賃借予定「有り」の企業の都心3区希望が81%に増加(2009年調査は75%)

新規賃借予定「有り」の企業の都心3区希望が81%に増加し(前回比6ポイント増)、都心3区志向が強まったことが伺える(図5)。エリア別では、都心3区希望の増加を反映して、丸の内、大手町、八重洲、日本橋、虎ノ門、赤坂、六本木、品川が増加する一方で、新宿、渋谷が減少した(図6)。

【図5: 新規賃借予定地】



【図6: 新規賃借予定希望エリア】



※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100%とする。

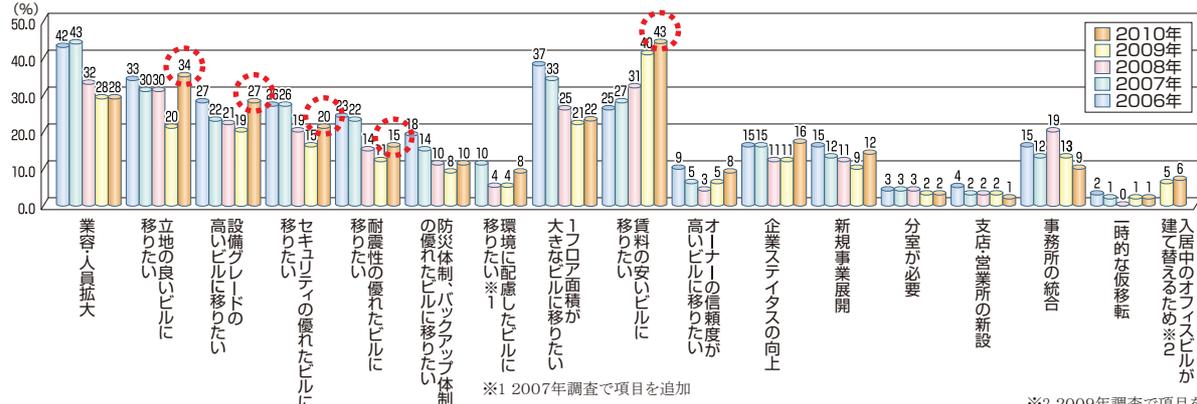
### 3 新規賃借予定の理由

- 新規賃借理由のトップは昨年に引き続き「賃料の安いビルに移りたい」
- 「立地の良いビルに移りたい」、「設備グレードの高いビルに移りたい」、「セキュリティの優れたビルに移りたい」、「耐震性の優れたビルに移りたい」が前回より増加

昨年に引き続き「賃料の安いビルに移りたい(43%)」が最多となり、以下「立地の良いビルに移りたい(34%)」、「業容・人員の拡大(28%)」、「設備グレードの高いビルに移りたい(27%)」、「セキュリティの優れたビルに移りたい(20%)」という順番となった(図7)。

一方で、「立地の良いビルに移りたい(前回比14ポイント増)」、「設備グレードの高いビルに移りたい(前回比8ポイント増)」、「セキュリティの優れたビルに移りたい(前回比5ポイント増)」、「耐震性の優れたビルに移りたい(前回比4ポイント増)」が前回より増加し、引き続きコスト意識は高いものの、立地改善やビルグレード改善の志向が高まったことが伺える。

【図7：新規賃借予定理由】



※1 2007年調査で項目を追加

※2 2009年調査で項目を追加

※複数回答可とし、全回答企業が選択した場合を100%とする。