

2015年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2015年12月15日

- 新規賃借予定「有り」の割合は昨年より増加し、7年連続で2割を超えた。
新規賃借理由は「業容・人員拡大」が3年連続トップ。
オフィス需要は好調に推移。

新規賃借予定「有り」の割合は昨年より増加。理由は1位の「業容・人員拡大」の割合が増加した他、「立地の良いビルに移りたい」「耐震性の優れたビルへ移りたい」などポジティブな移転動機が上位。一方「賃料の安いビルへ移りたい」は今年もさらにポイントを下げしており、前向きなオフィス移転のトレンドが強まる結果となった。

<新規賃借意向の傾向>

- 新規賃借予定「有り」の割合は22%で、昨年対比2ポイント増加。7年連続で2割超となった。
- 新規賃借面積も「拡大予定(59%)」が過去最高の昨年から横ばいとなった。
- 新規賃借予定時期は「1年以内(37%→30%)」が減少し、「2年以内(19%→24%)」が増加。
- 新規賃借予定理由は「業容・人員拡大(40%)」が3年連続トップに。
一方「賃料の安いビル(17%)」は4年連続でポイントを大幅に減少し、調査開始以来最低の数字となった。
- 移転希望エリアでは東京駅周辺エリアのほか、「虎ノ門」「神田・御茶の水」「品川駅周辺」「赤坂」「六本木」「渋谷」などが高いポイントを獲得。

<企業の事業継続計画(BCP)策定状況>

- BCPを策定済みとした企業は51%。策定予定を合わせると約8割と引き続き関心の度合いは高い。

<人材強化への取り組み>

- 多様な人材を活用する取り組みはすでに4割の企業が推進をしている。中でも過去一年間にオフィス面積を拡大した企業は、取り組みを推進している割合が6割と平均を上回る。

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、東京23区に本社が立地する企業で資本金上位の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たものです。この度2015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。

■ 「2015年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要綱

【調査時点】 2015年10月上旬～11月上旬 【調査対象】 東京23区に本社が立地する資本金上位1万社 【回収結果】 2,226社(回収率22.2%)

(参考) 2011～2014年 東京23区オフィスニーズに関する調査回収結果 ※()内は回収率

| 調査時点 | 2011年11月 | 2012年11月 | 2013年11月 | 2014年11月 |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 回収結果 | 2,060社(20.6%) | 2,118社(21.2%) | 2,149社(21.5%) | 2,069社(20.6%) |

【問い合わせ先】 森ビル株式会社 営業本部 マーケティング部 山口嘉寿明 深町友子
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」の割合は昨年より増加し22%。2009年以来7年連続で2割超となった。
- 新規賃借「面積拡大(59%)」の割合は過去最高だった昨年から横ばい。

新規賃借予定「有り」の割合は昨年より2ポイント増加の22%となり、2009年より7年連続で2割を超えた。【図1】業種別では「金融・保険業(18%→26%)」が増加しており、「非製造業(23%)」「製造業(16%)」は横ばい。

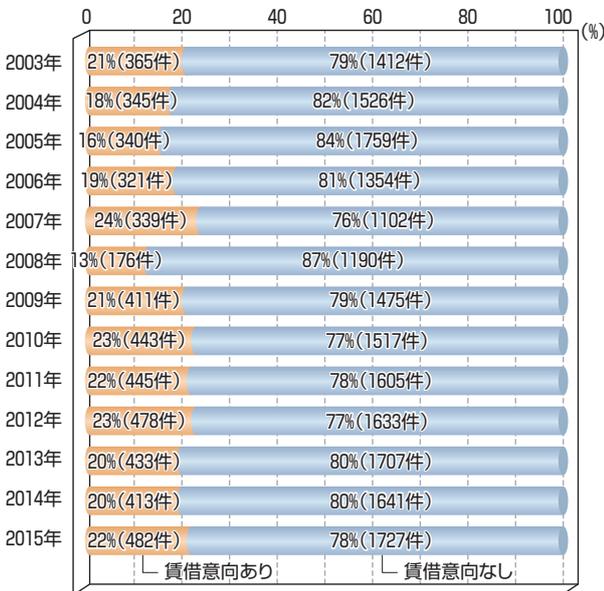
資本別では「外資系企業(25%→27%)」が増加し、「日本企業(21%)」は横ばい。【図2】

新規賃借予定の面積については「拡大予定(59%)」は過去最高の割合となった昨年から横ばいとなった。【図3】

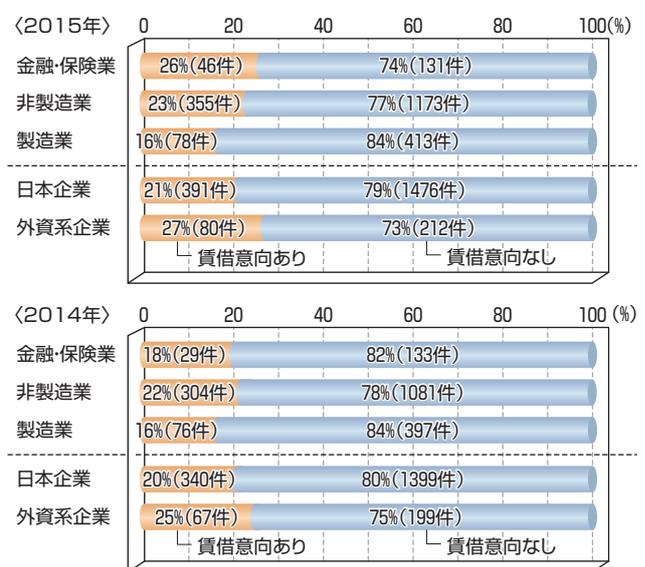
新規賃借予定時期は「1年以内(37%→30%)」が減少し、「2年以内(19%→24%)」が増加。【図4】

足元の需要は旺盛だが、オフィス空室率の低さを受けて、新規賃借時期を見計らう傾向が見られる。

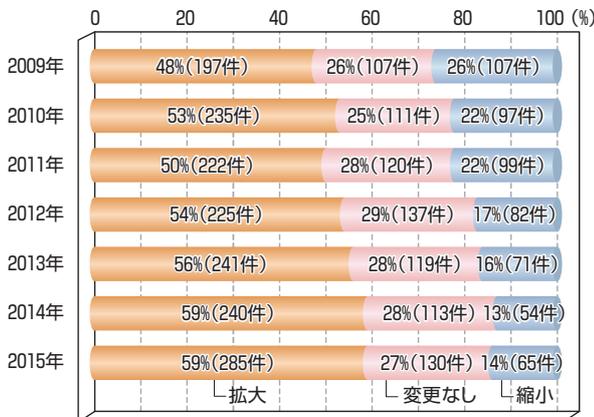
【図1：新規賃借予定の有無】



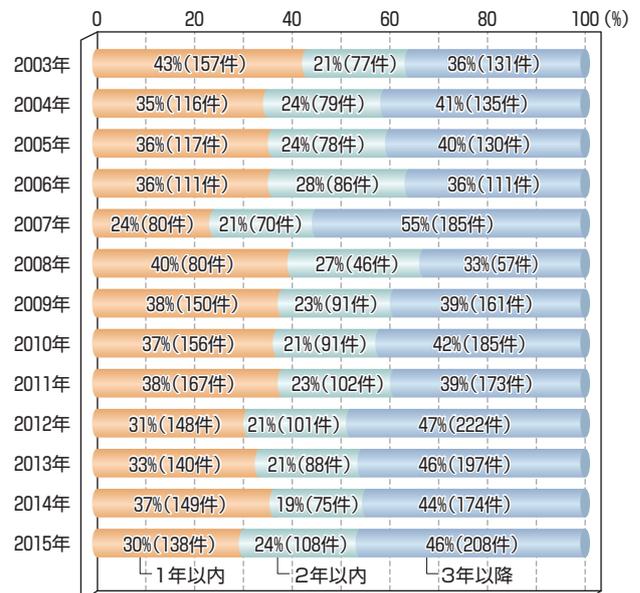
【図2：業種別・資本別の新規賃借予定の有無】



【図3：新規賃借予定面積の拡大縮小割合】



【図4：新規賃借予定時期】



2 新規賃借予定の理由

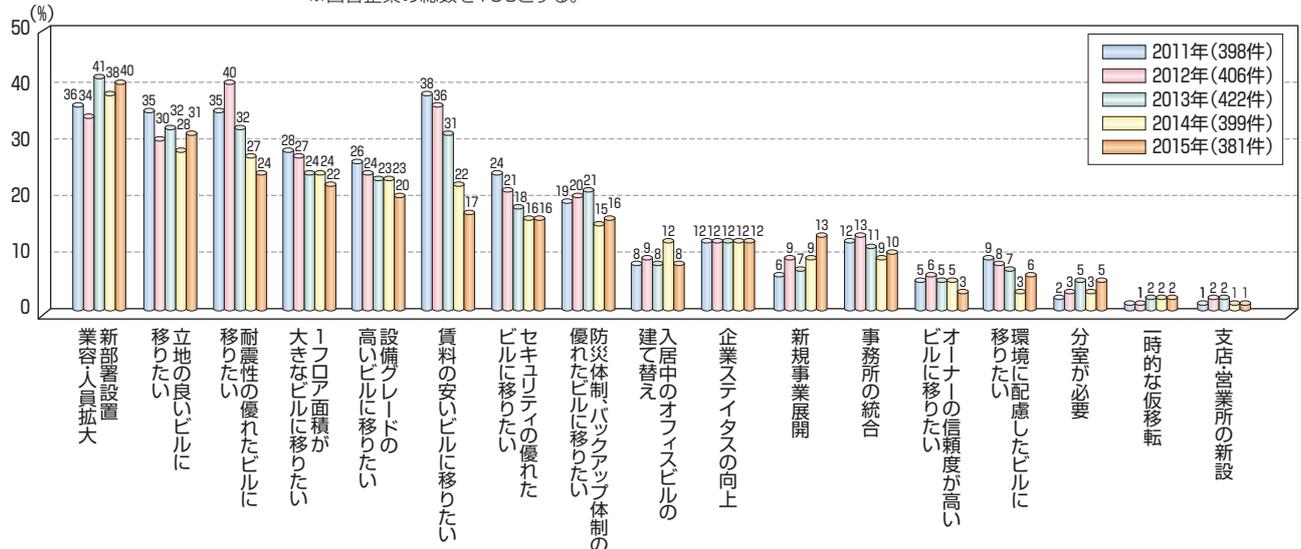
- 新規賃借予定理由は「業容・人員拡大」が3年連続トップ。
 その他理由の順位も昨年から変化なく、ポジティブな要因が上位を占めている。
- 一方「賃料の安いビルへ移りたい(17%)」は調査開始以来最も低いポイントとなった。

新規賃借予定があると回答した企業に理由を聞いたところ、3年連続「業容・人員拡大(38%→40%)」が1位。2位の「立地の良いビルへ移りたい(28%→31%)」もポイントを抑えたほか、「耐震性の優れたビルに移りたい(24%)」「1フロアの面積が大きなビルに移りたい(22%)」などの前向きな移転理由が上位を維持している。また、6位の「賃料の安いビルに移りたい(17%)」は2003年に調査を開始して以来最も低いポイントとなった。

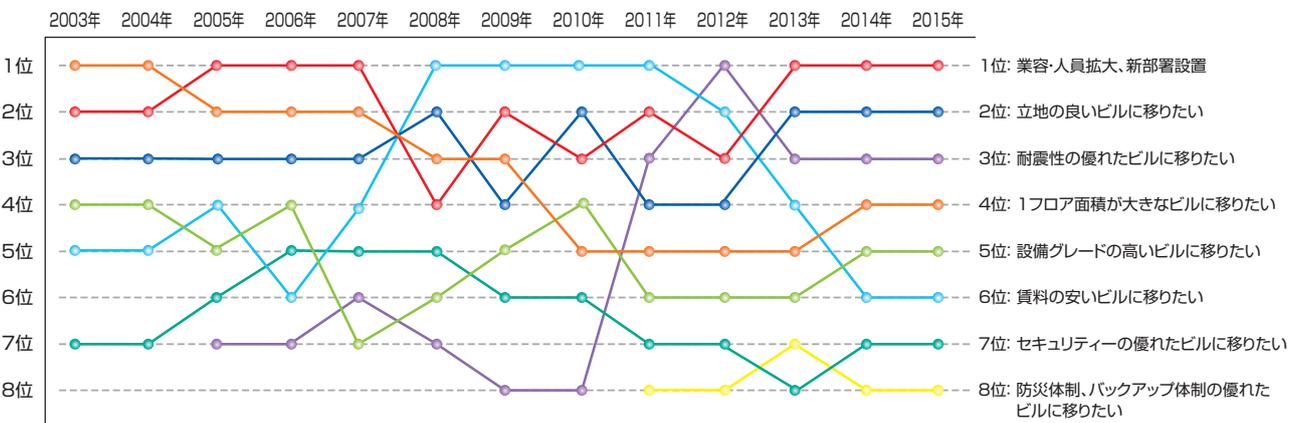
【図5】 【図5-2】

【図5：新規賃借予定理由】

※複数回答可。
 ※回答企業の総数を100とする。



【図5-2：新規賃借理由 順位推移】

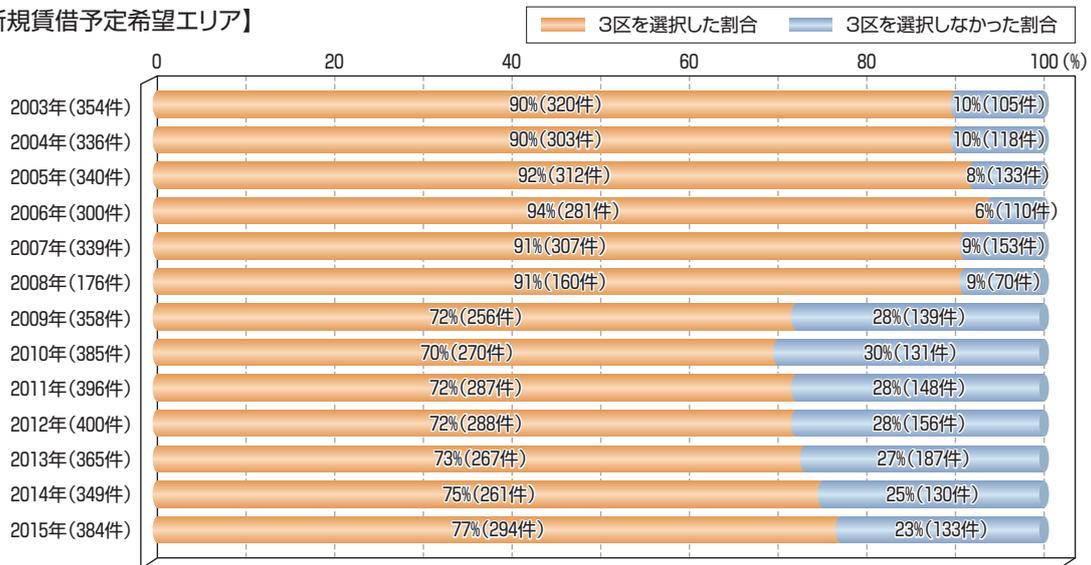


3 新規賃借予定の希望エリア

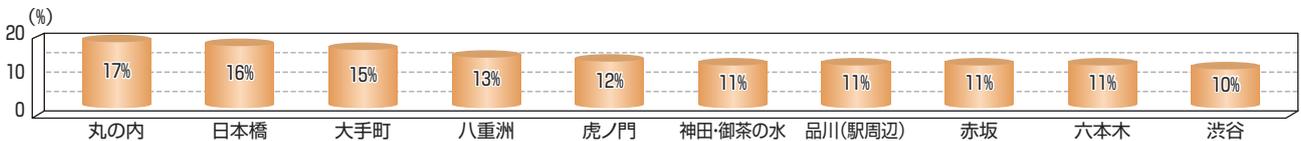
- 新規賃借予定「有り」の企業の内、都心3区(千代田区・中央区・港区)を希望する割合は77%。2012年以降、都心3区を選好する割合が年々増加している。
- エリア別では「丸の内」「日本橋」「大手町」「八重洲」「虎ノ門」など、現在空室がある、または近い将来の新規供給があるエリアが上位となった。

「新規賃借予定有り」の企業の内、「都心3区(75%→77%)」を希望する割合は昨年より増加した。【図6】
 エリア別では「丸の内(17%)」「日本橋(16%)」「大手町(15%)」「八重洲(13%)」「虎ノ門(12%)」など、現在空室がある、または近い将来に新規供給があるエリアが上位となった。その他、「神田・御茶の水(11%)」「品川駅周辺(11%)」「赤坂(11%)」「六本木(11%)」も10%を超える高いポイントを獲得している。【図7】
 一方、都心3区以外のエリアを選択する割合は逡減しており、エリア別では「新宿(12%→6%)」「渋谷(13%→10%)」などでポイントが減少している。【図8】

【図6：新規賃借予定希望エリア】

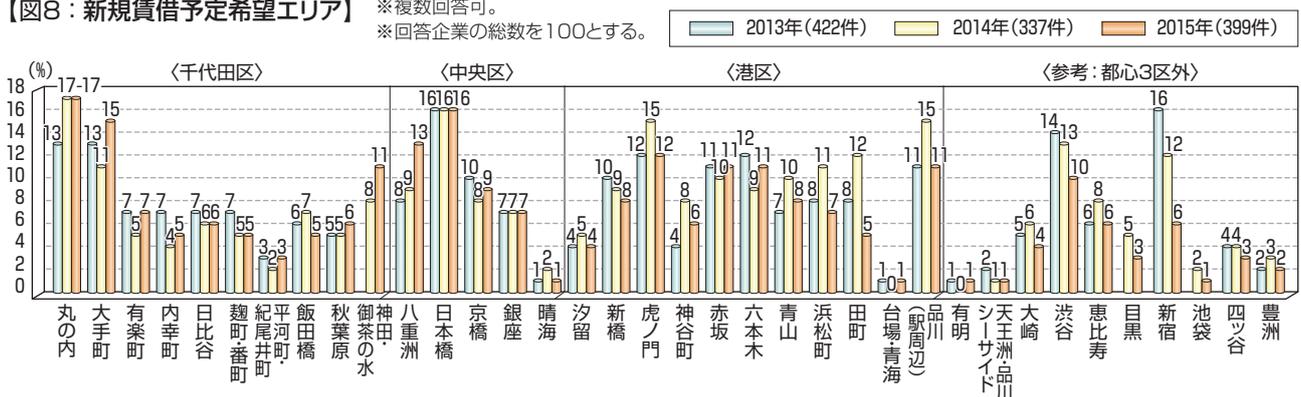


【図7：新規賃借予定希望エリア】 n= 399



【図8：新規賃借予定希望エリア】

※複数回答可。
 ※回答企業の総数を100とする。



4 人材強化の取り組み

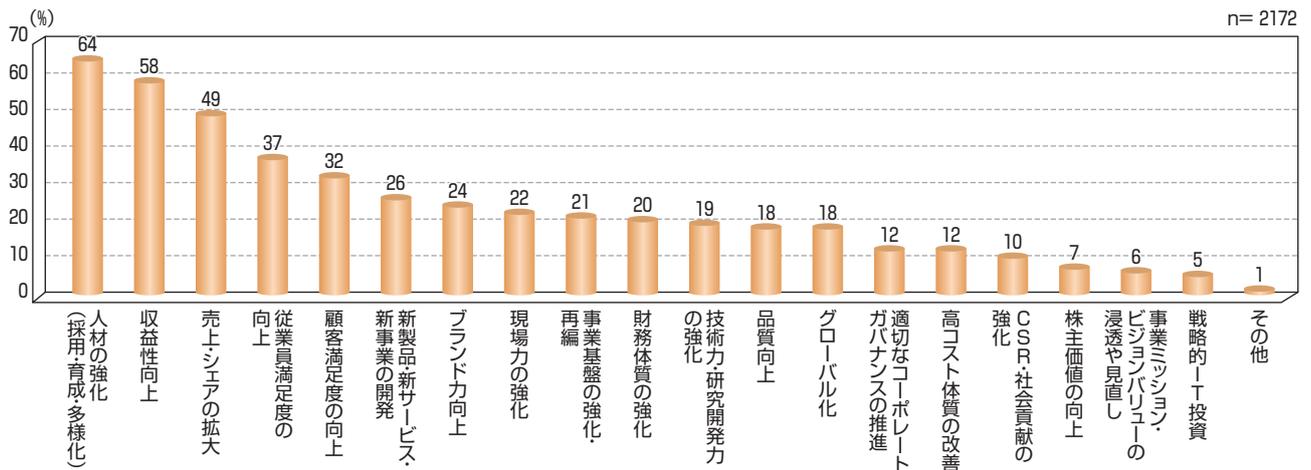
- 企業の経営課題を聞いたところ、6割を超える企業が「人材の強化(採用・育成・多様化)」を挙げた。
- 多様な人材を活用する取り組み状況は4割以上が「推進している」と回答。外資系企業は日本企業より積極的に推進している。
- オフィス面積を拡大した企業は、多様な人材を活用する取り組みを推進している割合が高い。

企業が抱える経営課題としては「人材の強化(採用・育成・多様化)(64%)」が6割を超え、「収益性の向上(58%)」や「売上・シェアの拡大(49%)」をおさえトップになった。また、4位には「従業員満足度の向上(37%)」も挙がっている。【図9】

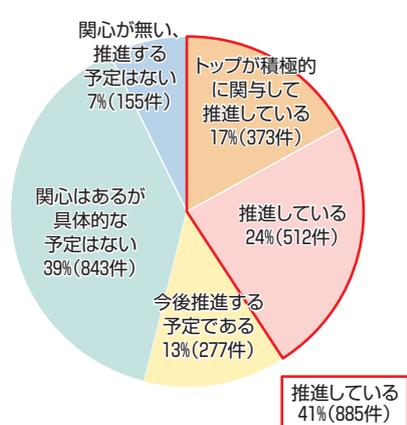
また、多様な人材を活用する取り組み状況を聞いたところ4割の企業が「推進している」と回答。【図10】業種別にはあまり大きな変化がないが、資本別では「外資系企業(52%)」が「日本企業(39%)」を大きく上回った。また、過去一年にオフィス面積を拡大した企業は60%が「推進している」と回答しており、全体の平均41%を大きく上回る結果となった。【図11】

多様な人材活用の取り組みの広がりが新たなオフィスニーズの創出に結びつくことが推測される。

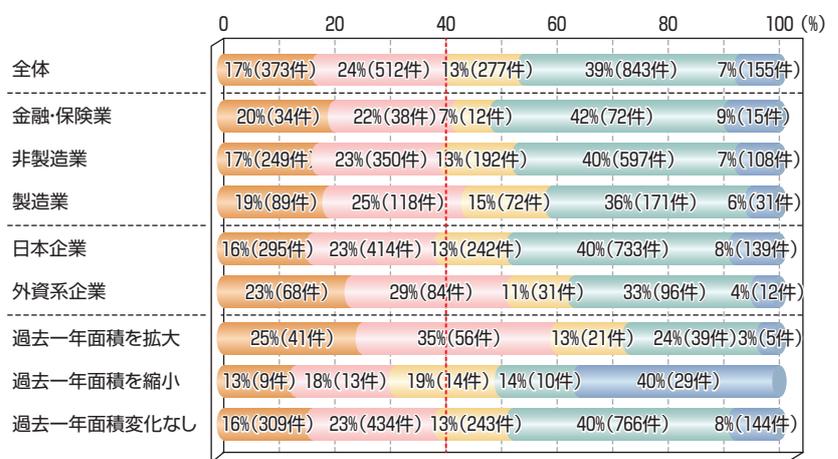
【図9：企業が抱える経営課題】 ※複数回答可。 ※回答企業の総数を100とする。



【図10：多様な人材を活用する取り組み状況】 n=2160



【図11：業種・資本・オフィス面積の変化別多様な人材を活用する取り組み状況】



※多様な人材とは、性別、年齢、人種や国籍、障がいの有無、性的志向、宗教・信条、価値観等の多様性だけでなく、キャリアや経験、働き方等に関する多様性も含む。(厚生労働省Webより)

■ トップが積極的に関与して推進している
 ■ 関心はあるが具体的な予定はない
■ 推進している
 ■ 関心がない、推進する予定はない
■ 今後推進する予定である

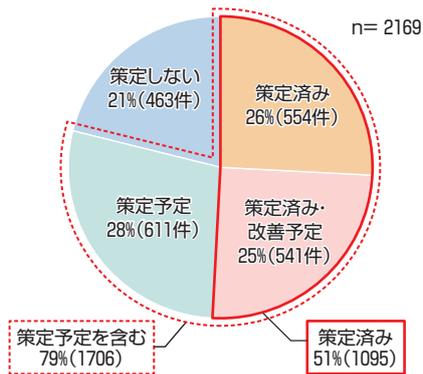
5 企業のBCP策定状況

- BCP策定済みの企業は昨年同様過半(51%)となり、横ばいの推移。
- 「金融・保険業(75%策定済み)」は他の業種と比べ高い策定率。
- BCPを策定しない理由は、「自社の規模では必要ないと判断した(35%)」が最も多い回答となった。

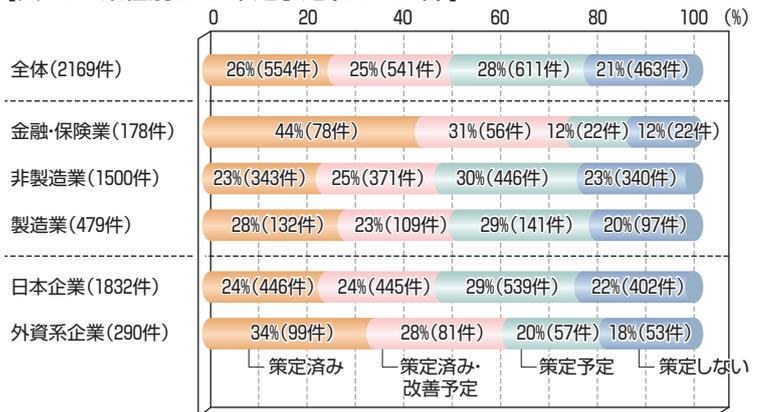
BCP策定割合は「策定済み(51%)」が過半、策定予定まで含めて79%と昨年同様横ばいの推移となった。【図12】業種別の策定状況では他の業種と比べて「金融・保険業(75%)」、資本別では「外資系企業(62%)」が高い。【図13】策定内容は「従業員の安否確認方法(95%)」や「震災備蓄品の確保(89%)」「従業員の帰宅困難者対応方法(71%)」などが変わらず高い割合となった。【図14】

BCPを「策定しない(21%)」と回答した企業を対象に理由を聞いたところ、「自社の規模では必要ないと判断した(35%)」が最も多く、「策定する人的余裕がない(33%)」「策定するノウハウ・スキルがない(25%)」が続く。【図15】東日本大震災から4年を経て、BCPに高い関心を持つ大半の企業は整備を進めてきているが、今なお関心が低い企業に対しては必要性の啓蒙や策定ノウハウの提供が求められる。

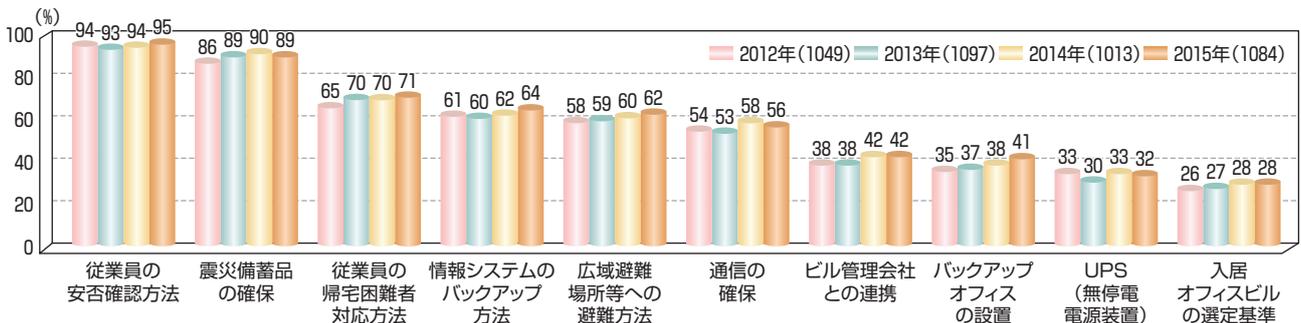
【図12：2014年10月時点のBCP策定状況】



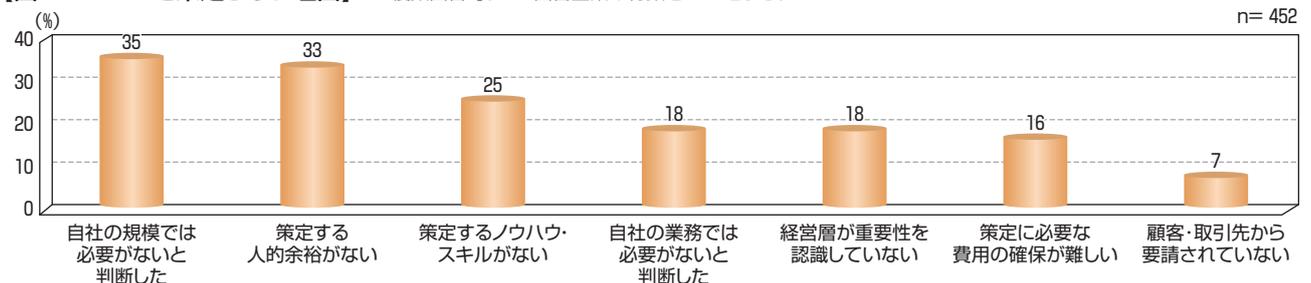
【図13：業種別BCP策定予定(2015年)】



【図14：BCPの内容】 ※複数回答可。 ※回答企業の総数を100とする。



【図15：BCPを策定しない理由】 ※複数回答可。 ※回答企業の総数を100とする。



東京の将来に向けての期待

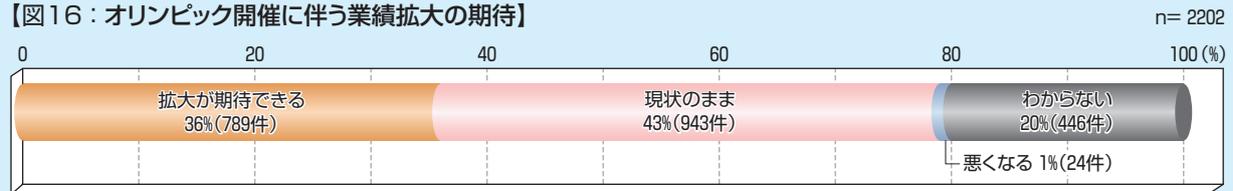
- 東京オリンピック開催に伴い、36%の企業が「業績の拡大が期待できる」と回答。
- アベノミクスの成長戦略の一つとして定められている「国家戦略特区」の認知度は約6割。
- 特区に期待する分野としては「都市再生・街づくり」を5割が挙げたほか、「税制」「雇用」が続く。外資系企業は日本企業より「税制」「教育」「医療」に期待する割合が高い。

2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に伴い、「業績の拡大が期待できる」と回答した企業は36%。
【図16】

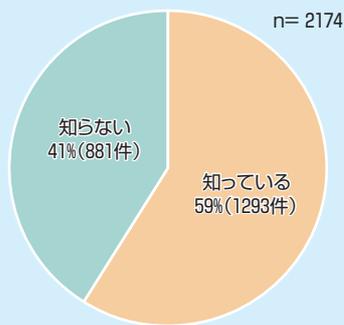
また、アベノミクスの”第三の矢”に位置付けられている「国家戦略特区」に対する認知度を聞いたところ、「知っている(59%)」が過半となった。【図17】 資本別業種別では認知度に大きな差は見られない。【図18】 特区に期待する分野としては「都市再生・街づくり(49%)」が約半数を占めた他、「税制(21%)」「雇用(20%)」等が続く。資本別に見たところ、外資系企業は「税制」「医療」「教育」に期待する割合が日本企業より高い。【図19】

国家戦略特区を「知っている」と回答した企業の84%が期待する項目を選択しているなど、制度に対する認知及び期待度の高さがうかがえる結果となった。

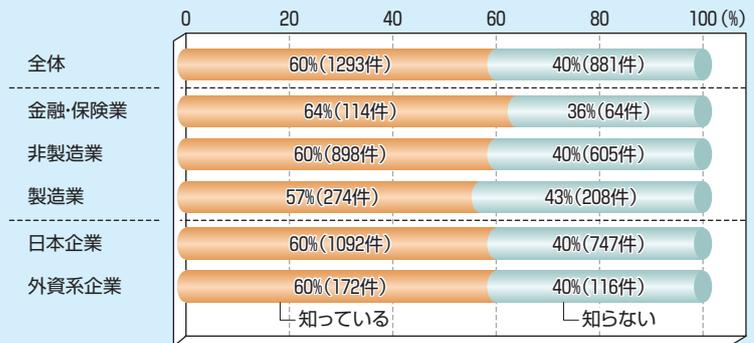
【図16：オリンピック開催に伴う業績拡大の期待】



【図17：国家戦略特区の認知度】



【図18：業種・資本別国家戦略特区の認知度】



【図19：国家戦略特区の内容で期待する分野】 ※複数回答可。 ※回答企業の総数を100とする。

