

2016年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2016年12月20日

■ 新規賃借意向のある企業の6割強が「オフィス面積の拡大を予定」

■ 新規賃借理由は、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」が9年ぶりに2位に上昇

新規賃借する理由は「業容・人員拡大」が引き続き1位、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」が2007年以來9年ぶりに2位に上昇。企業の約4割で「今後ワーカー数が増加」見込みなど、底堅いオフィスニーズがうかがえる結果となった。また今後のオフィス環境づくりにおいて、「オープンミーティングスペース」や「フリーアドレス」が重視される傾向にあることが明らかとなった。

【1. 新規賃借予定の有無】

- 新規賃借意向のある企業は22%。
- 新規賃借予定のある企業の64%が面積拡大を予定。

【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4年連続トップ。
- 「1フロア面積が大きなビルに移りたい」は2007年以來9年ぶりに2位に上昇。
- 「立地の良いビルへ移りたい」、「耐震性の優れたビルに移りたい」は変わらず上位。

【3. 新規賃借する場合の希望エリア】

- 「新橋」、「虎ノ門」といった環状2号線に沿ったエリアや、「浜松町」、「田町」といった東京駅～品川駅の間位置するエリアのポイントが増加。

【4. 現在の賃料と新規賃借する場合の妥当賃料】

- 約5割の企業の月額賃料は坪2万円未満。
- 「現在の賃料」と「新規賃借する場合に妥当だと考える賃料」との間に大きな乖離はない。

【5. 2016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18%。
- 改定後に賃料増額となった企業は79%と、2007年の調査以來最大の割合。

【6. ワーカー数とワークスペース】

- 今後ワーカー数が増加する見込みのある企業は40%。
- 1人当たりのワークスペースが不足している企業は28%。
- オフィス環境づくりにおいて今後重視したい取り組みは「オープンミーティングスペース」や「フリーアドレス」。

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2016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2016年10月3日～28日、調査対象は10,320社、有効回答企業数は2,080社(回収率20.2%)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 マーケティング部 山口 嘉寿明 岡 圭太 森田 晋太郎

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

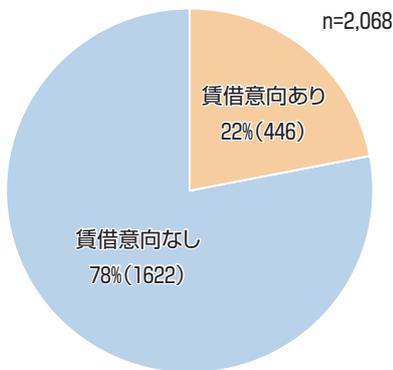
- 新規賃借意向のある企業は22%。
- 新規賃借予定のある企業の64%が面積拡大を予定。

今後のオフィス賃借の予定として移転や借り増しを考えているか尋ねたところ、新規賃借予定のある企業の割合は22%であった(図1)。それら企業に対して面積の拡大縮小予定を尋ねたところ、「拡大予定」の企業が昨年に比べ増加(59%→64%)した(図2)。また、新規賃借を予定する時期については、「1年以内」が2年連続で減少(30%→29%)し、「3年以降」が2年連続で増加(46%→48%)した(図3)。

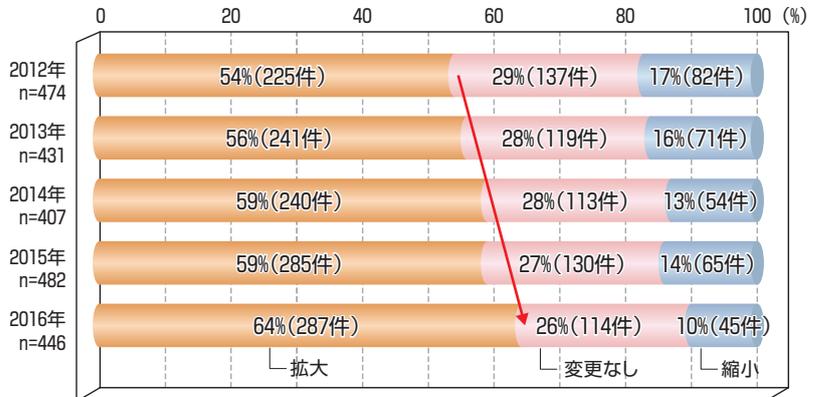
2012年以降、面積拡大予定の割合は増加傾向にあり、企業のオフィス需要は潜在的に高まっていることがうかがえる。実際、東京23区のオフィス空室率は2012年にピークアウトした後、低下傾向で推移している。2014年頃までは景気回復期待のもとで賃料の先高感がうまれ、マーケットには好立地・築浅・割安な大規模ビルの空室も多く残っていたため、企業のオフィス需要は急速に消化されていった。それが新規賃借予定時期の「1年以内」割合の増加につながったものと推測している。

その後、2015年半ば以降は景気の先行き不透明感が広がる中、オフィス空室率の低下に伴い企業のオフィス移転の選択肢は限られる状況となり、供給増加が見込まれる2018年も近付いてきた。そういう状況が「1年以内」割合の2年連続の減少につながったものと考えられる。結果として現在の企業のオフィス需要は「拡大」を中心に底堅いながらも、切迫感は強まっていない様子うかがえる。

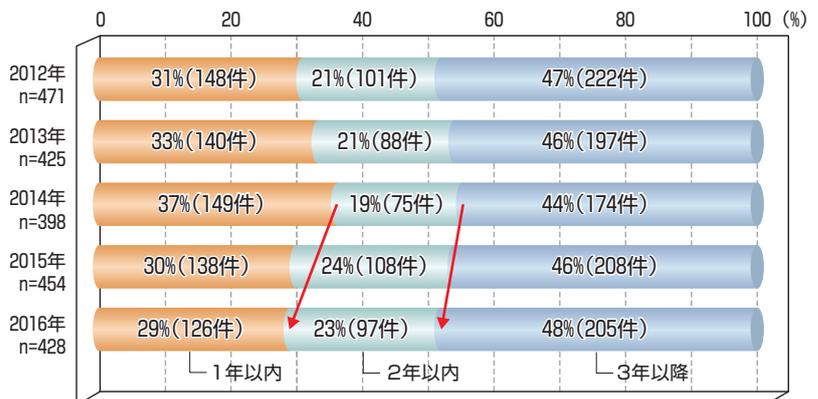
【図1: 新規賃借予定の有無】



【図2: 新規賃借予定面積の拡大縮小割合】



【図3: 新規賃借予定時期】



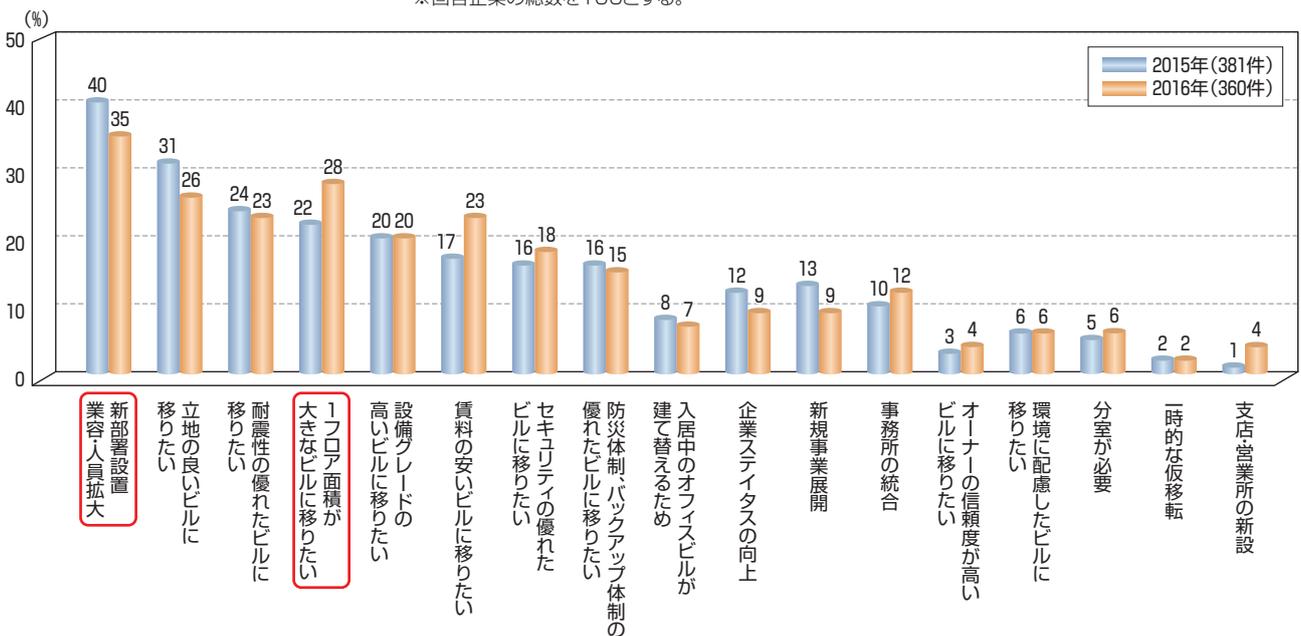
2 新規賃借する理由

- 新規賃借する理由は「業容・人員拡大」が4年連続トップ。
- 「1フロア面積が大きなビルに移りたい」は2007年以來9年ぶりに2位に上昇。
- 「立地の良いビルに移りたい」、「耐震性の優れたビルに移りたい」は変わらず上位。

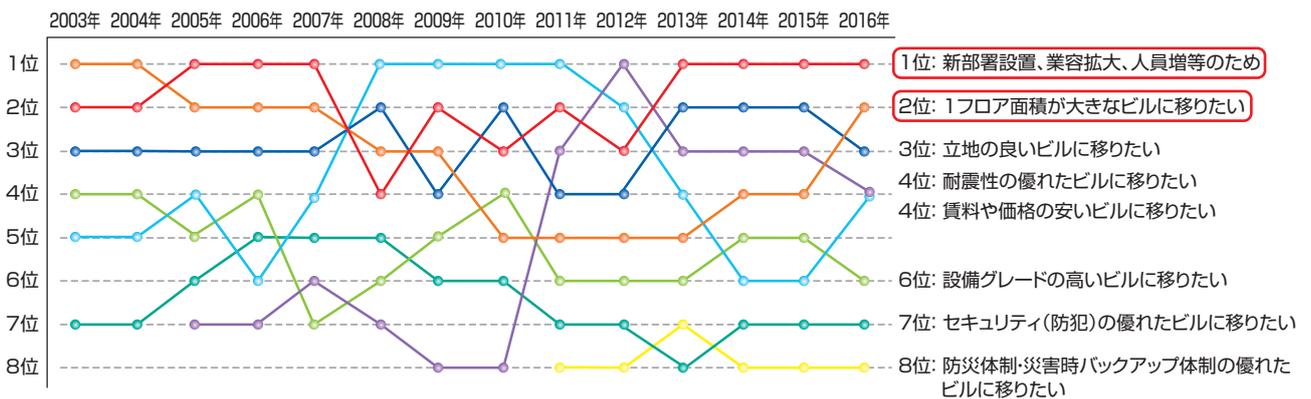
新規賃借予定のある企業に新規賃借する「理由」を尋ねたところ、4年連続で「業容・人員拡大(35%)」が1位となった。続いて、「1フロア面積が大きなビルに移りたい(28%)」が2ランクアップし2007年以來9年ぶりの2位となった。また、「賃料の安いビルに移りたい(23%)」も2ランクアップし、「耐震性の優れたビルに移りたい(23%)」と同率で4位となった(図4、図5)。

「業容・人員拡大」を理由とした前向きなオフィス移転のトレンドは継続している。それと同時に、業容拡大や人員増に対応しつつも、トータルコストを抑えたい、あるいは現状維持したいという企業の思惑が膨らんでいることがうかがえる。「立地の良いビル」と「耐震性に優れたビル」は変わらず上位だが、「1フロア面積が大きなビル」がそれらを上回った。市況の賃料上昇局面が続く中、「1フロア面積が大きなビル」に移ることでレイアウト効率を高め、コストを大きく増やすことなく人員増への対応や社内のオフィス環境を向上させたい意図が高まっているものと推測する。

【図4: 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5: 新規賃借する理由(順位推移)】



3 新規賃借する場合の希望エリア

- 「新橋」、「虎ノ門」といった環状2号線に沿ったエリアや、「浜松町」、「田町」といった東京駅～品川駅の間に位置するエリアのポイントが増加。

新規賃借予定のある企業に「希望エリア」を尋ねたところ、「新橋(+7pt)」、「浜松町(+5pt)」、「田町(+8pt)」、「新宿(+5pt)」のポイントが昨年と比べ大きく増加した(図6)。

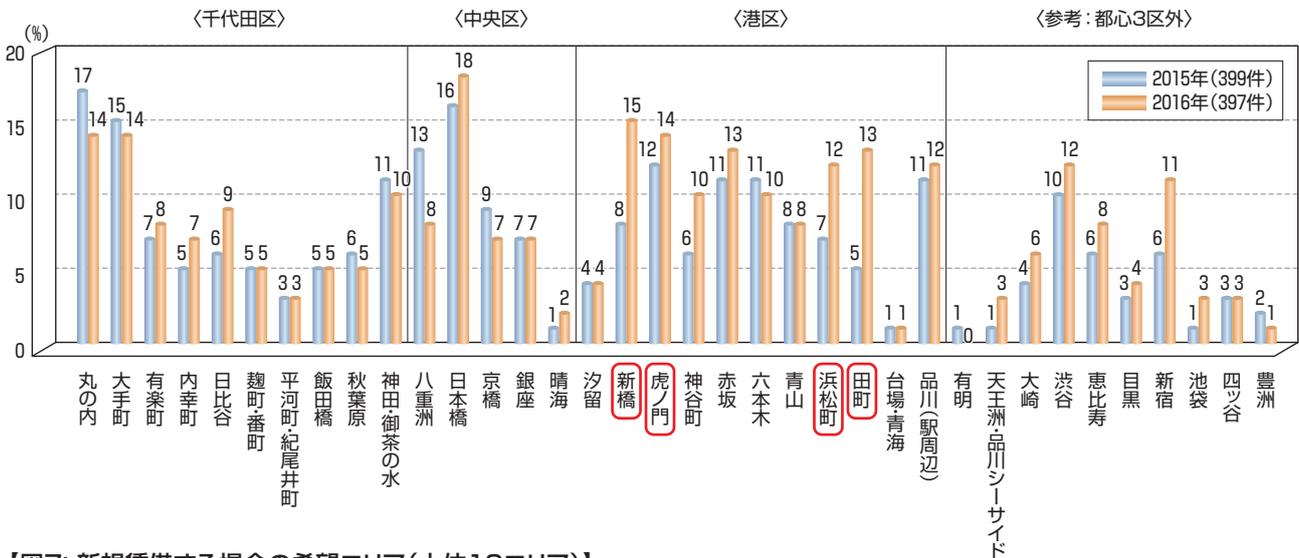
「浜松町」エリアと「田町」エリアについては、駅前を中心に複数の開発計画が予定されており、それらの情報展開や現地の工事進捗が回答にプラスの影響を与えたものと推測する。「新橋」エリアは隣接するエリアと同時選択されやすい傾向があり、隣接する「虎ノ門」や「浜松町」、「日比谷」エリアのポイントが増加したことで、その波及効果もあったものと考えられる。「新宿」エリアについてはインフラ一体型であるJR新宿駅新南口の開発計画が新規開業した影響と推測する。

また、上位10エリアのうち、昨年から5ポイント以上、ポイントを伸ばしたエリアは新橋(2位)、田町(6位)、浜松町(8位)であった(図7)。

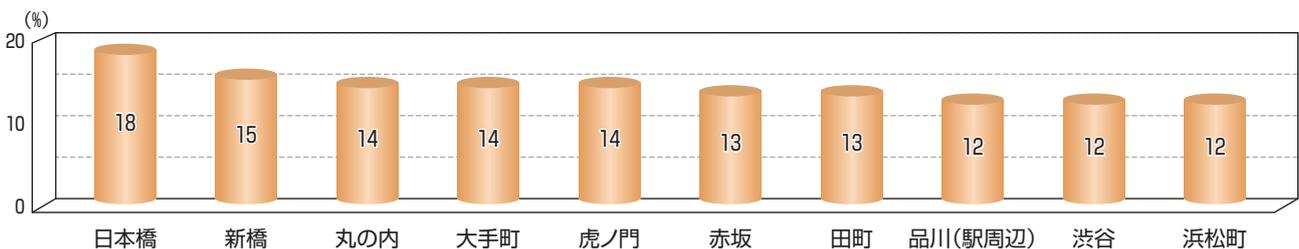
これら3エリアに共通するのは今後のインフラ整備によるエリア価値向上だろう。新橋は環状2号線によって多数の開発計画が控える虎ノ門と通じている。その地上部道路の新虎通りでは道路整備が進捗しており、道路空間を活用した大規模イベントも展開されるようになってきている。将来的にはBRTの整備も検討されており、完全開通すれば都心と臨海副都心の結節点となりうる。一方、田町や浜松町は今後、駅施設の更新や歩行者デッキの整備によって利便性が向上する。それに加え、新駅設置やリニアの整備で利便性が高まる東京駅～品川駅の間に位置していることも期待値を押し上げていることが想像できる。

【図6: 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7: 新規賃借する場合の希望エリア(上位10エリア)】

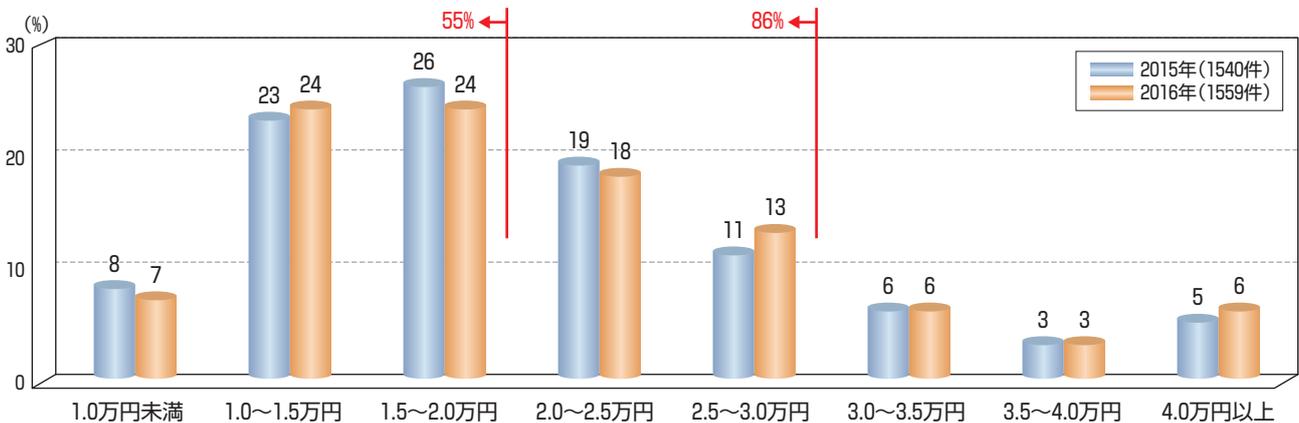


4 現在の賃料と新規賃借する場合の妥当賃料

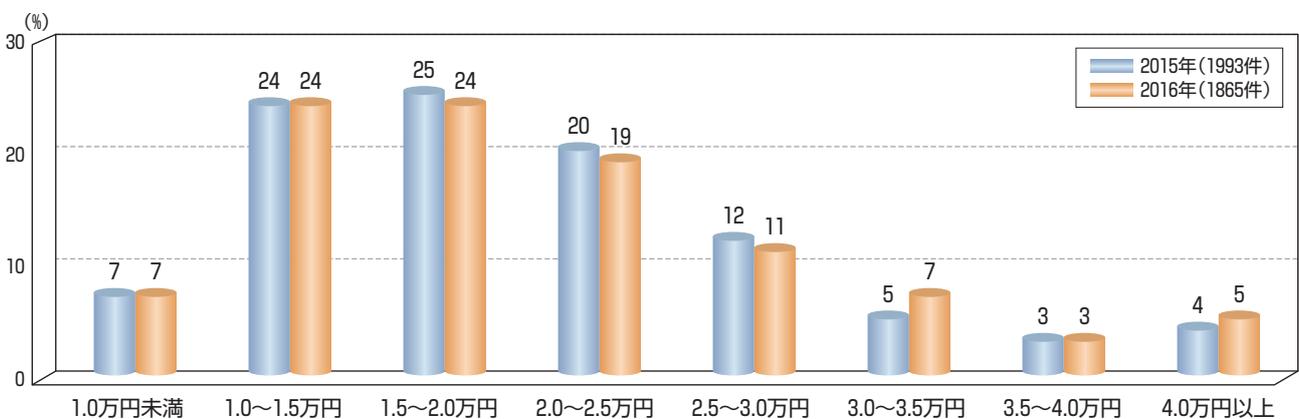
- 約5割の企業の月額賃料は坪2万円未満。
- 現在の賃料と新規賃借する場合に妥当に思う賃料との間に大きな乖離はない。

現在の月額賃料(1坪当たり、共益費含む)について尋ねたところ、55%の企業が坪2万円未満であった。条件を坪3万円未満とした場合、86%の企業が該当し、逆に坪3万円以上に該当する企業は15%だった(図8)。また、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)について尋ねたところ、現在の月額賃料と比べ大きな乖離は確認できなかった(図9)。全体としてみれば、現在の月額賃料は市況に沿ったものであるといえる。

【図8: 現在の月額賃料(1坪当たり、共益費含む)】



【図9: 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)】



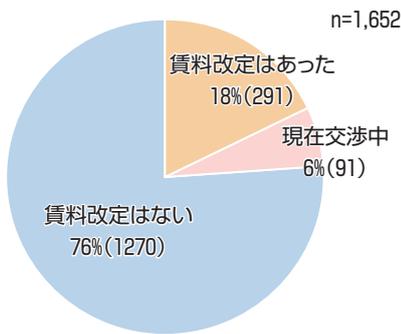
5 2016年の賃料改定状況

- 過去1年間で賃料改定があった企業は18%。
- 改定後に賃料増額となった企業は79%と、2007年の調査以来最大の割合。

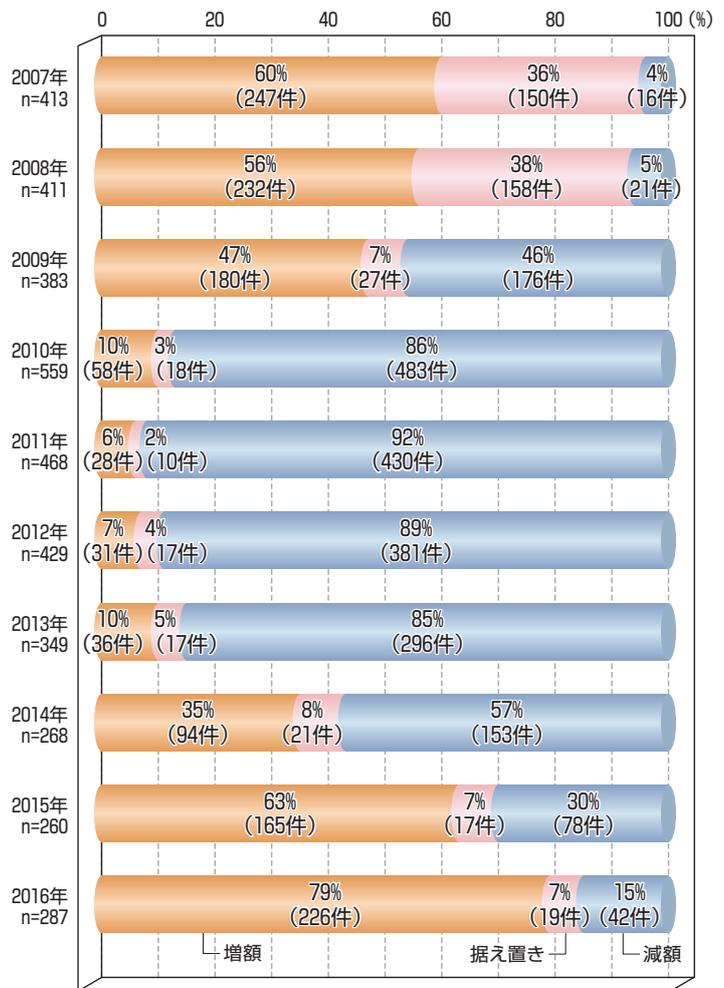
過去1年間の賃料改定の有無を尋ねたところ、「賃料改定はあった」と回答した企業は18%、「現在交渉中」と回答した企業は6%であった(図10)。「賃料改定はあった」と回答した企業に対し、改定後の賃料増減について尋ねたところ、「増額」と回答した企業が79%と約8割を占めた(図11)。

賃料改定状況の推移をみると、2016年の増額割合は設問を導入した2007年以降で最大である。賃貸オフィス市場では2013年以降、空室率が低下傾向で推移しており、空室の減少に連れて徐々に貸し手優位の状況が浸透したものと考えられる。

【図10: 過去1年間の賃料改定の有無】



【図11: 改定後の賃料増減】



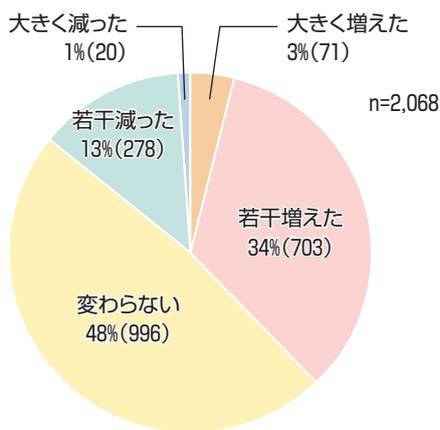
6 ワーカー数とワークスペース

- 今後ワーカー数が増加する見込みのある企業は40%。
- 1人当たりのワークスペースが不足している企業は28%。
- オフィス環境づくりにおいて今後重視したい取り組みは「オープンミーティングスペース」や「フリーアドレス」。

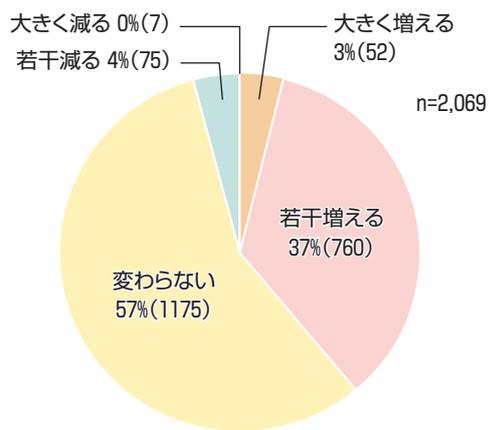
現在入居中のオフィス内のワーカー数について、昨年と比較した際の増減を尋ねたところ、「増加した」と回答した企業は37%、「減少した」と回答した企業は14%であった(図12)。続いて、今後の見込みを尋ねたところ、「増加見込み」と回答した企業は40%、「減少見込み」と回答した企業は4%であった(図13)。

また、現在入居中のオフィスについて、1人当たりのワークスペースが充分かどうか尋ねたところ、「余裕がある」と回答した企業は30%、「不足している」と回答した企業は28%とほぼ拮抗する結果となった(図14)。資本別でみた場合、外資系企業(※外国資本50%以上)は日系企業(※外国資本なしまたは50%未満)に比べ、余裕を持っている割合が高かった。

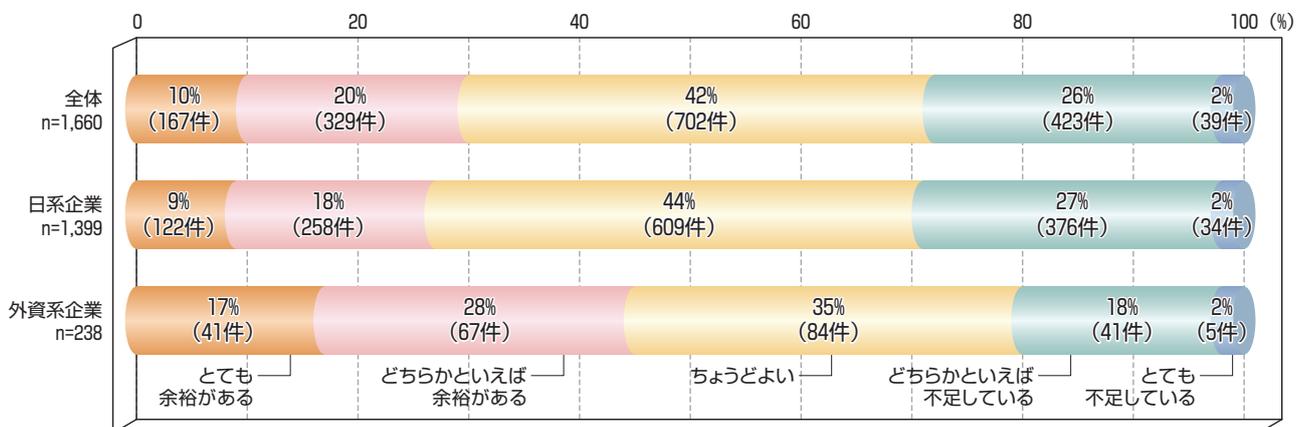
【図12: 昨年と比べたときのワーカー数の変化】



【図13: 今後のワーカー数の見込み】



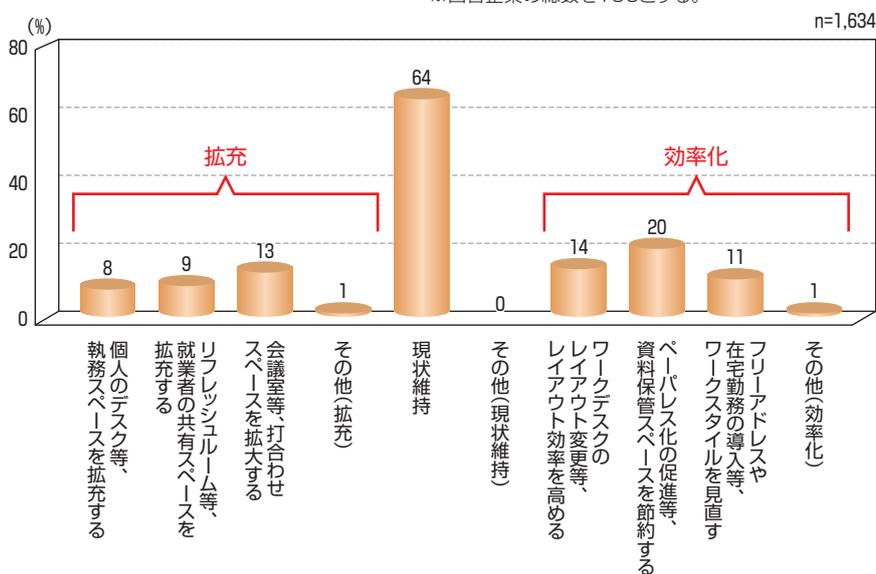
【図14: 1人あたりのワークスペース状況】



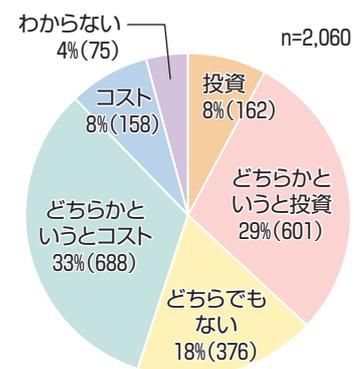
今後の1人当たりのワークスペース方針について尋ねたところ、「現状維持」が過半を占めた。「拡充」を選択した割合(計31ポイント)と「効率化」を選択した割合(計46ポイント)を比べると、後者が優勢であった(図15)。「その他」に記載された自由回答には、「拡充」では「移転に伴う拡大」「選択肢全て」といったワークスペース自体の全体的な見直しや、「収納スペース拡充」「キャビネットの拡大」といった収納・保管スペースを拡充する意見がみられた。「効率化」では「役員室の削減」「会議室の返却」「外部倉庫の利用」といった特定機能を持つ空間の縮小や、「打合せスペースの多目的利用」といった運用面で工夫する意見がみられた。

また、近年、企業の課題解決や競争力向上のために、優秀な人材を引き付け、その創造性や生産性を上げる制度やオフィス環境づくりが注目をされている中、オフィス環境づくりのための支出を必要な「投資」と考えているか、それとも「コスト」と考えているか尋ねたところ、「投資」と回答した企業は37%、「コスト」と回答した企業は41%と、ほぼ拮抗する結果となった(図16)。続いて、オフィス環境づくりにおいて今後重視したい取り組みについて尋ねたところ、「オープンミーティングスペース」が最も多く、次いで「フリーアドレス」であった(図17)。

【図15: 今後のワークスペースの方針】 ※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。



【図16: オフィス環境づくりのための支出は投資かコストか】



【図17: オフィス環境づくりにおいて今後重視したい取り組み】 ※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。

