

## 2017年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2017年12月20日

- 新規賃借予定のある企業の約6割が「オフィス面積の拡大を予定」
- 新規賃借理由は「業容・人員拡大」が5年連続1位
- 企業の約4割が「ワーカー数の増加」を見込み、今後のワークスペースの方針も「拡充」、「効率化」の傾向が強まる

新規賃借予定のある企業は年々増加し24%。新規賃借する理由は「業容・人員拡大」が5年連続1位、「立地の良いビルに移りたい」、「1フロア面積が大きなビルに移りたい」も変わらず上位。企業の約4割で「今後ワーカー数が増加」の見込みがあるなど、足元のオフィス需要は底堅い結果となった。また今後のワークスペースの方針では、「現状維持」の割合が減少し、「拡充」、「効率化」を求める企業が増加した。

### 【1. 新規賃借予定の有無】

- 新規賃借予定のある企業は24%で増加傾向。
- 新規賃借予定のある企業の59%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5年連続1位。
- 「企業ステイタスの向上」が昨年より増加。

### 【3. 新規賃借する場合の希望エリア】

- 「品川(駅周辺)」が昨年より4ポイント増加し2位に上昇。
- 「虎ノ門」、「田町」、「浜松町」、「渋谷」といった大型開発が進行しているエリアの人気の高い。

### 【4. 現在の賃料と新規賃借する場合の妥当賃料】

- 約8割の企業の現在の月額賃料は坪3万円未満。
- 新規賃借する場合の妥当賃料については、坪1.5万円未満の価格帯の割合が減少し、坪1.5万円以上の価格帯が増加。

### 【5. 2017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19%。
- 改定後に賃料増額となった企業は87%となり、2007年の60%を大きく上回る結果となった。

### 【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42%。
- 1人当たりのワークスペースが不足している企業は30%。
- 今後のワークスペース方針は現状維持の割合が減少し、「拡充」、「効率化」の割合が増加。

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2017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2017年10月2日～31日、調査対象は10,208社(当社テナントを除く)、有効回答企業数は2,043社(回収率20.0%)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 長谷川 諭 藤本 雅之

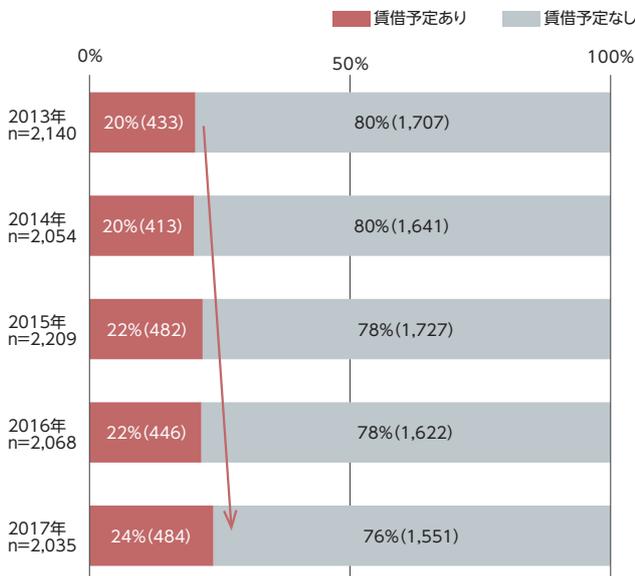
東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155 TEL: 03-6406-6672(<http://www.mori.co.jp>)

## 1 新規賃借予定の有無

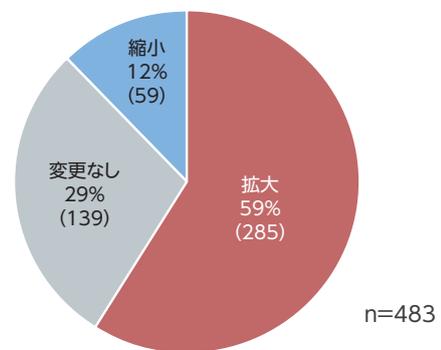
- 新規賃借予定のある企業は24%で、増加傾向。
- 新規賃借予定のある企業の59%が面積拡大を予定。

新規賃借予定のある企業の割合は24%で、2013年以降増加傾向となっている(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」の企業は59%であった(図2)。また、新規賃借を予定する時期については、「1年以内」は横ばい(29%→29%)、「2年以内」は減少(23%→20%)、「3年以降」は増加(48%→51%)した(図3)。足元のオフィス需要は底堅いながらも、新規賃借のタイミングをうかがっている様子が見られる。

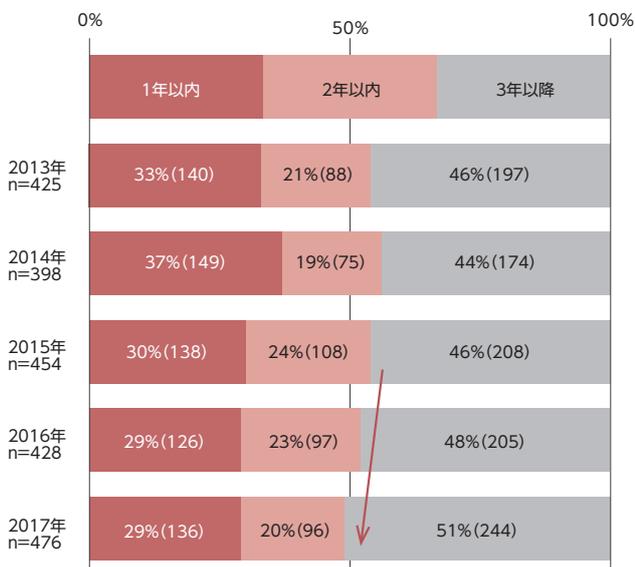
【図1: 新規賃借予定の有無】



【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】



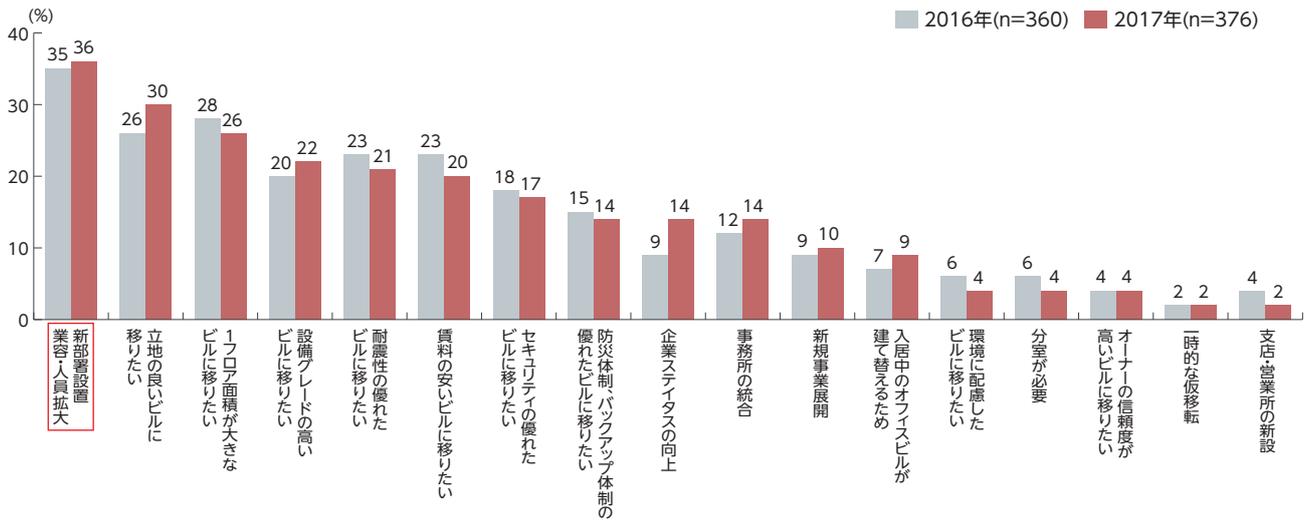
## 2 新規賃借する理由

- 新規賃借する理由は「業容・人員拡大」が5年連続1位。
- 「企業ステイタスの向上」が昨年より増加。

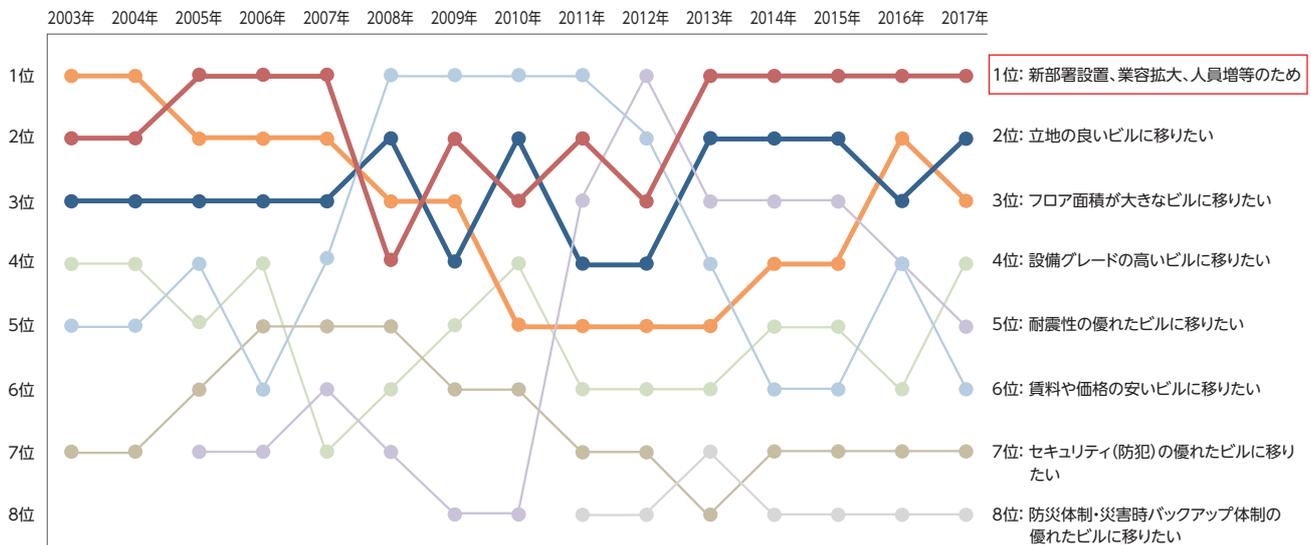
新規賃借予定のある企業に新規賃借する「理由」を尋ねたところ、5年連続で「業容・人員拡大(36%)」が1位となった。続いて、「立地の良いビルに移りたい(30%)」が「1フロア面積が大きなビルに移りたい(26%)」と入れ替わり2位となった(図4、図5)。昨年と比較するとトップ3の内訳は同じ結果であり、ポジティブなオフィス移転のトレンドは継続している。

また「立地の良いビルに移りたい」がランクアップしたことに加え、「設備グレードの高いビルに移りたい(22%)」が2ランクアップし4位となった。他にも「企業ステイタスの向上(14%)」が昨年より5ポイント増加しており、オフィススペックを向上させ企業価値を高めようとする姿勢がうかがえる結果となった。

【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)】



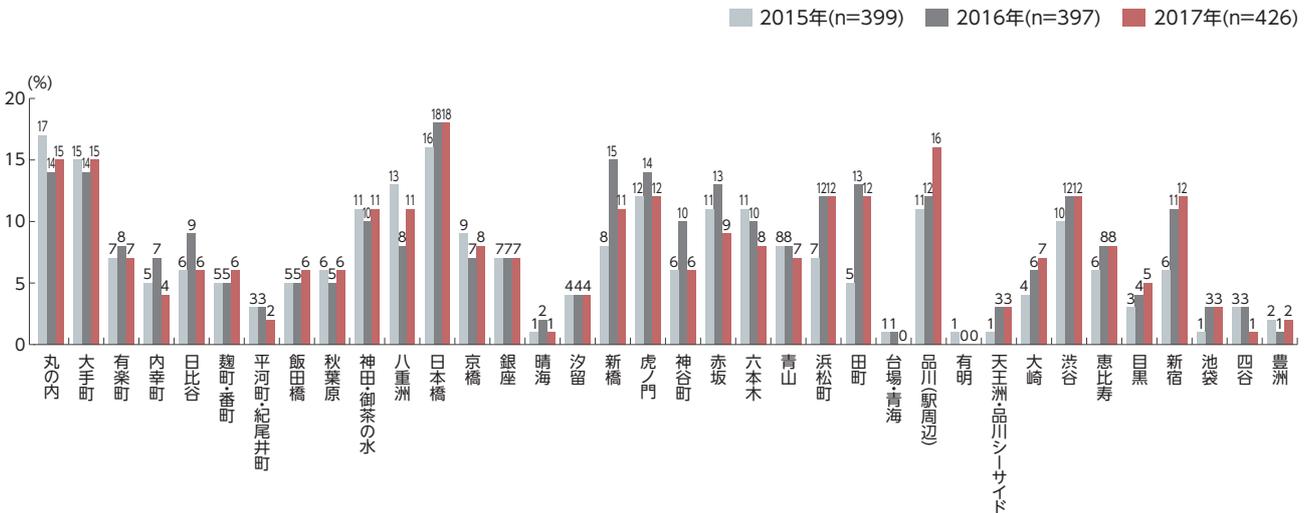
### 3 新規賃借する場合の希望エリア

- 「品川(駅周辺)」が昨年から4ポイント増加し2位に上昇。
- 「虎ノ門」、「田町」、「浜松町」、「渋谷」といった大型開発が進行しているエリアの人気が高い。

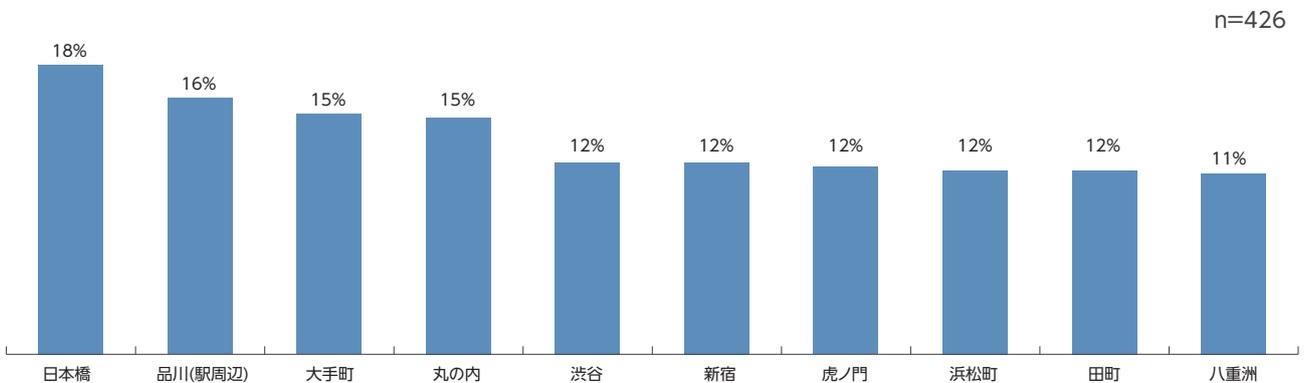
新規賃借予定のある企業に「希望エリア」を尋ねたところ、「品川(駅周辺)(16%)」が昨年から4ポイント増加し2位に上昇した(図6)。リニア中央新幹線の工事進捗や品川新駅の方向性が具体化してくる中で、品川エリアの注目が高まっていることが要因として推測される。

また、複数の大規模開発に加え虎ノ門新駅や新虎通りの整備が進む「虎ノ門」、駅前を中心に工事が進捗し歩行者デッキ整備など利便性が向上する「田町」「浜松町」、渋谷駅改修と合わせて複合用途の開発が面的に進む「渋谷」といった大型開発が進行しているエリアも上位10エリアにランクインする結果となった(図7)。

【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)】 ※複数回答可。  
※回答企業の総数を100とする。



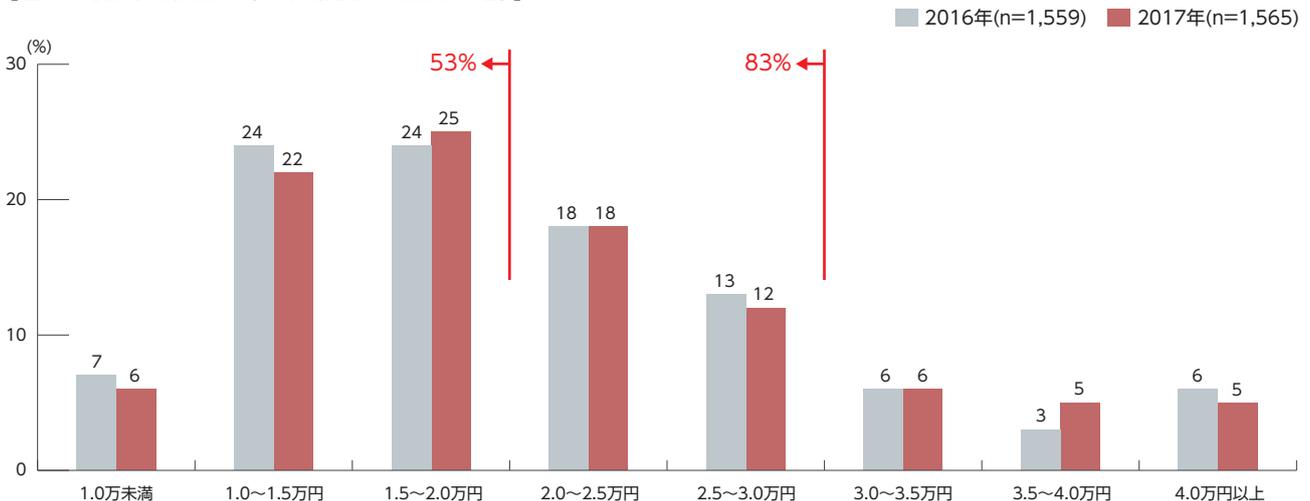
## 4 現在の賃料と新規賃借する場合の妥当賃料

- 約8割の企業の現在の月額賃料は坪3万円未満。
- 新規賃借する場合の妥当賃料については、坪1.5万円未満の価格帯の割合が減少し、坪1.5万円以上の価格帯が増加。

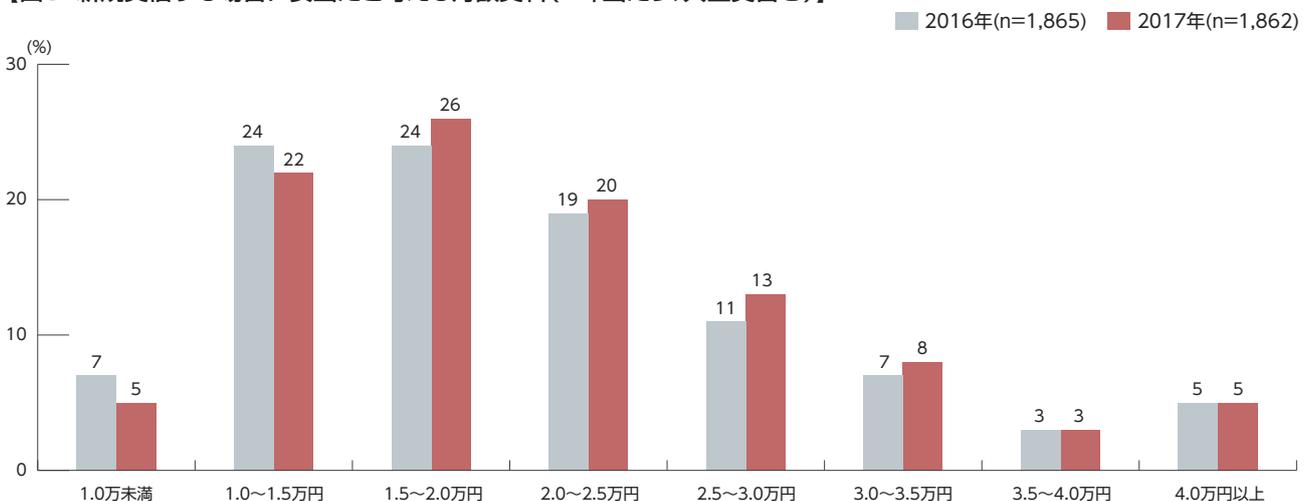
現在の月額賃料(1坪当たり、共益費含む)について尋ねたところ、53%の企業が坪2万円未満であった。条件を坪3万円未満とした場合、83%の企業が該当し、逆に坪3万円以上に該当する企業は16%だった(図8)。

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)。一方2016年と比較すると、坪1.5万円未満が妥当だと考える企業の割合が減少し、坪1.5万円から坪3.5万円未満の価格帯が増加した。企業が妥当だと考える賃料は増額傾向にあると言える。

【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)】

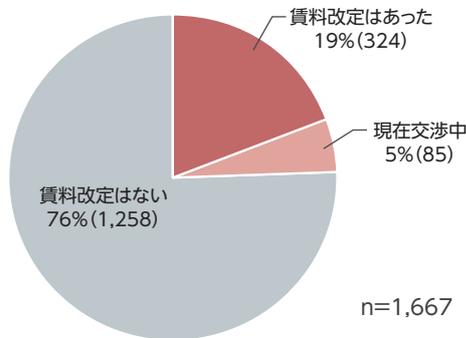


## 5 2017年の賃料改定状況

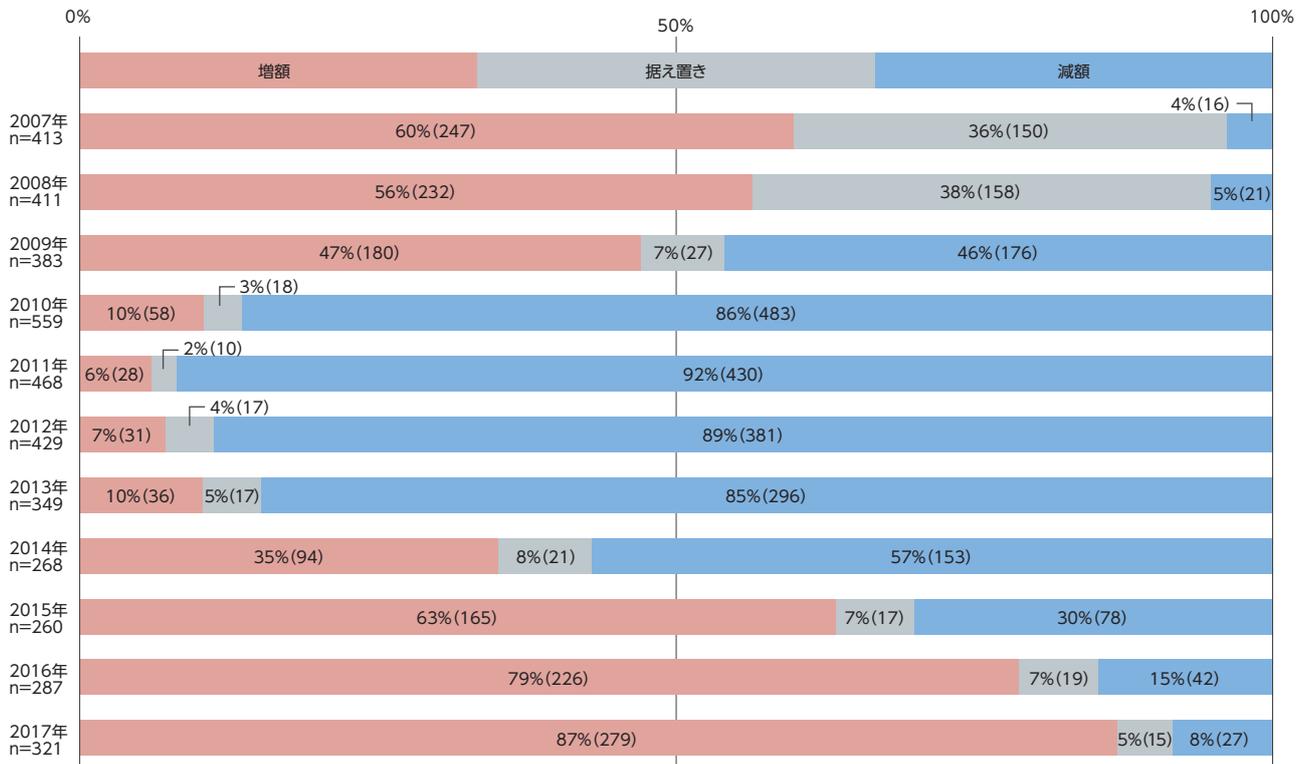
- 過去1年間で賃料改定があった企業は19%。
- 改定後に賃料増額となった企業は87%となり、2007年の60%を大きく上回る結果となった。

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19%、「現在交渉中」と回答した企業は5%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87%となり、2007年の調査以来の最大となった(図11)。賃料は増額傾向が続いており、空室率低下を背景に一段と貸し手優位の状況が進んでいる様子が見えてくる。

【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】



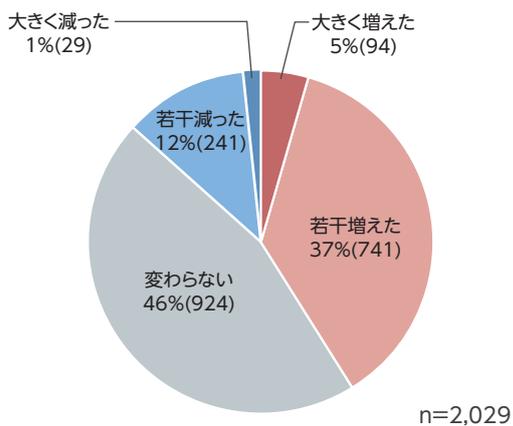
## 6 ワーカー数とワークスペース

- 今後ワーカー数が増加する見込みのある企業は42%。
- 1人当たりのワークスペースが不足している企業は30%。
- 今後のワークスペース方針は現状維持の割合が減少し、「拡充」、「効率化」の割合が増加。

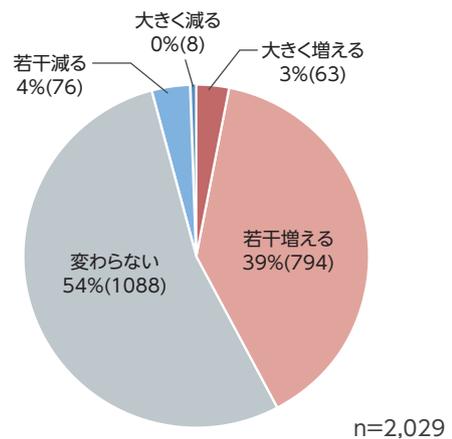
現在入居中のオフィス内のワーカー数について、昨年と比較した際の増減を尋ねたところ、「増加した」と回答した企業は42%、「減少した」と回答した企業は13%であった(図12)。続いて、今後の見込みを尋ねたところ、「増加見込み」と回答した企業は42%、「減少見込み」と回答した企業は4%であった(図13)。

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29%、「不足している」と回答した企業は30%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。

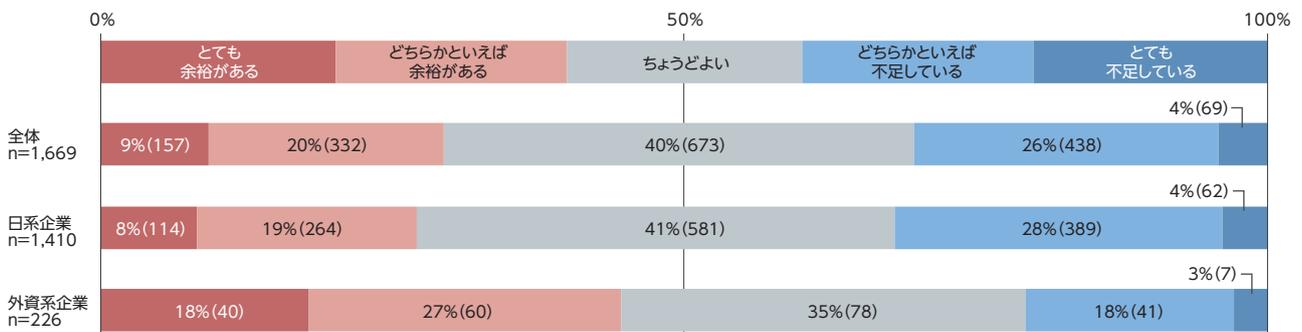
【図12: 昨年と比べたときのワーカー数の変化】



【図13: 今後のワーカー数の見込み】



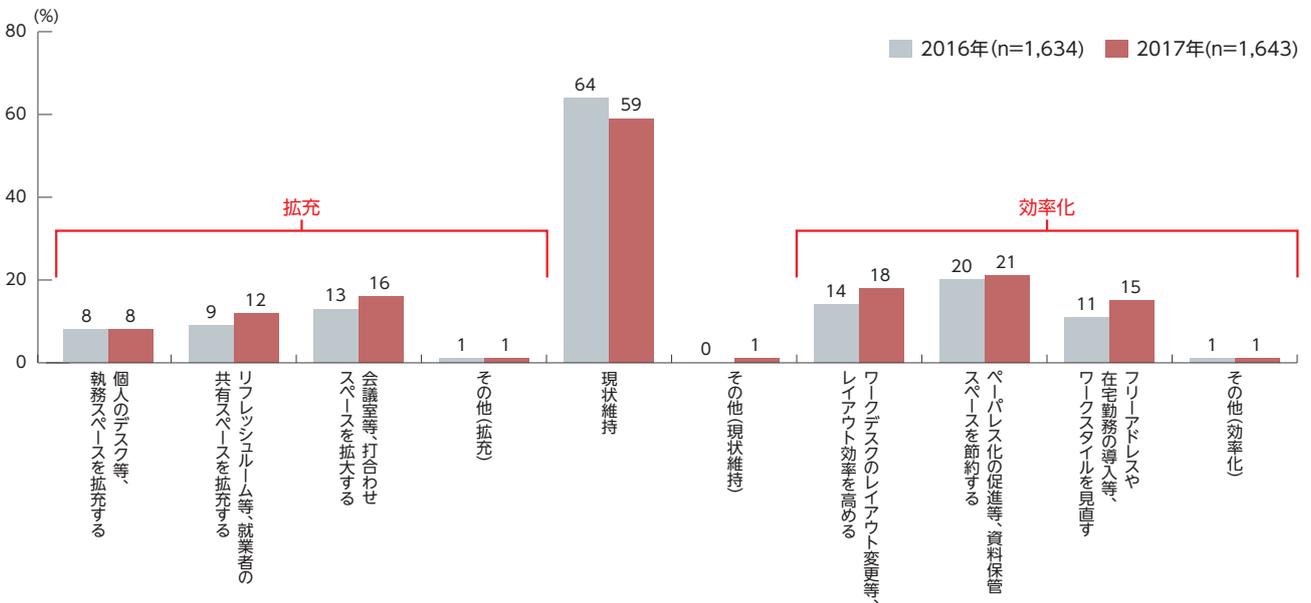
【図14: 1人あたりのワークスペース状況】



今後のワークスペース方針について尋ねたところ、昨年と比較し、「現状維持」の割合が減少(64%→59%)した一方、「拡充」を選択した割合(計31%→37%)と、「効率化」を選択した割合(計46%→55%)はそれぞれ増加した。「拡充」では、「会議室等、打合せスペースを拡大する」、「リフレッシュルーム等、就業者の共有スペースを拡大する」、「効率化」では、「ペーパーレス化の促進等、資料保管スペースを節約する」、「ワークデスクのレイアウト変更等、レイアウト効率を高める」、「フリーアドレスや在宅勤務の導入等、ワークスタイルを見直す」がポイントを伸ばしている(図15)。

また、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41%、「コスト」と回答した企業は37%と、「投資」と回答した企業がやや優勢となった(図16)。

【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】

