

## 2018年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2018年12月20日

- 新規賃借予定のある企業は増加傾向で、うち6割以上が面積拡大を予定。
- 新規賃借理由は「業容・人員拡大」が6年連続1位。
- 賃料改定で賃料が増額となった企業の割合は調査以来最大となる91%。

多くの企業で賃借面積拡大、ワーカー数増加、賃料増額が進んでおり、オフィス需要は安定的に推移していると言える。新規賃借理由は「業容・人員拡大」が6年連続1位である一方、「賃料の安いビルに移りたい」は調査開始以来、最も低い順位になるなど積極的な移転トレンドが継続中。また、オフィス環境づくりの課題を問うと、「社内コミュニケーション強化」「社員への健康配慮」が上位にランクインした。優秀な人材確保、新しい働き方促進を目的として、より質の高いオフィスへの移転が加速している。

### 【1. 新規賃借予定の有無】

- 新規賃借予定のある企業は増加傾向で、うち6割以上が面積拡大を予定。
- 新規賃借予定のある企業の約5割が1～2年以内に新規賃借を予定。

### 【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6年連続1位。
- 「賃料の安いビルに移りたい」は7位となり、調査開始以来、最も低い順位に。

### 【3. 新規賃借する場合の希望エリア】

- 東京駅周辺や新橋・虎ノ門など、今後街の魅力向上が期待されるエリアが上位にランクイン。

### 【4. 現在の賃料と新規賃借する場合の妥当賃料】

- 「現在の月額賃料」「妥当だと考える月額賃料」とともに、坪2.5万円以上の価格帯の割合が増加。

### 【5. 2018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21%。
- 賃料改定で賃料が増額となった企業の割合は調査以来最大となる91%。

### 【6. 経営課題とオフィス環境づくりにおける課題】

- 最も優先される経営課題は「人材の強化」。
- オフィス環境づくりの課題として「コストダウン」が減少し、「社内コミュニケーション強化」「社員への健康配慮」が増加。

### 【7. 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45%。
- 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2018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2018年10月1日～31日、調査対象は10,404社(当社テナントを除く)、有効回答企業数は1,702社(回収率16.4%)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 オフィス事業部 営業推進部 竹田 真二 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>)

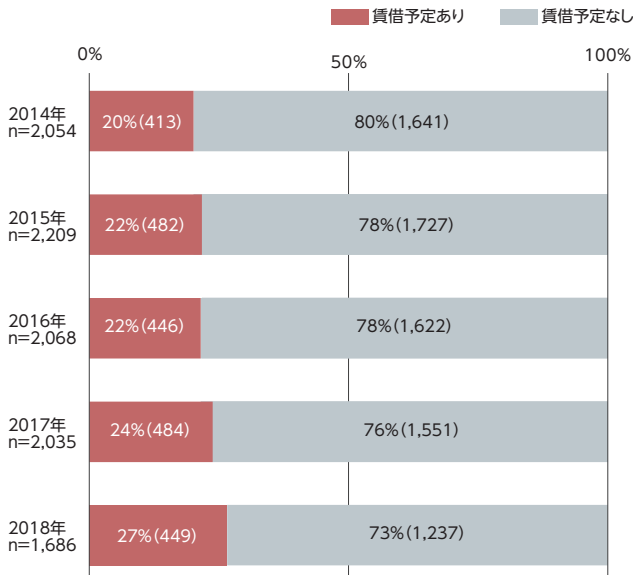
## 1 新規賃借予定の有無

- 新規賃借予定のある企業は増加傾向で、うち6割以上が面積拡大を予定。
- 新規賃借予定のある企業の約5割が1～2年以内に新規賃借を予定。

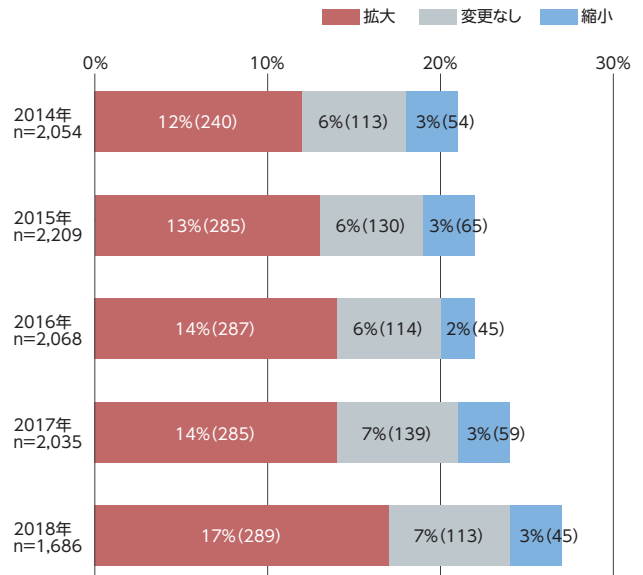
新規賃借予定のある企業の割合は27%で、近年増加傾向となっている(図1)。次にその内訳として面積の拡大・縮小割合を確認したところ、「拡大予定」の割合は年々増加しており(図2)、今年(2018年)は新規賃借予定のある企業のうち6割以上(65%)が「拡大予定」という結果であった(図3)。また、新規賃借を予定する時期については、「1年以内」が34%、「2年以内」が16%となり、1～2年以内に新規賃借を予定している企業の割合は約5割(50%)であった(図4)。

面積を拡大予定の企業割合は増加傾向にあり、多くの企業が早期に新規賃借を予定していることから、オフィス需要は拡大傾向にあることがうかがえる。

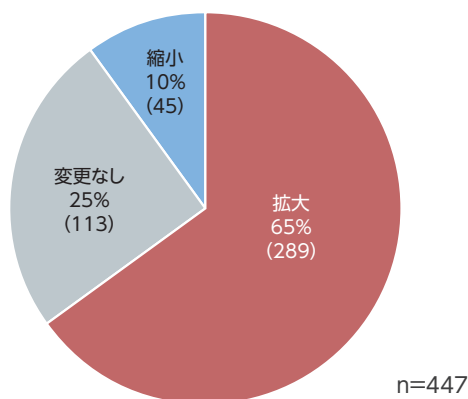
【図1: 新規賃借予定の有無】



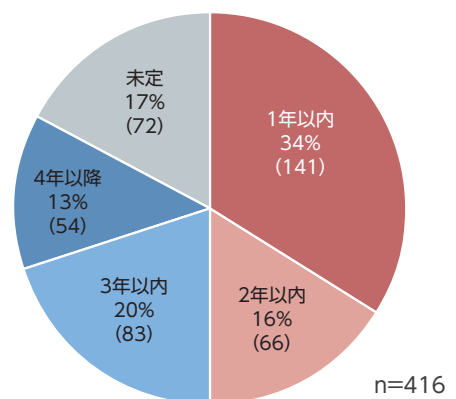
【図2: 新規賃借予定の内訳(面積の拡大縮小)】



【図3: 新規賃借予定面積の拡大縮小割合(2018年)】



【図4: 新規賃借予定時期】



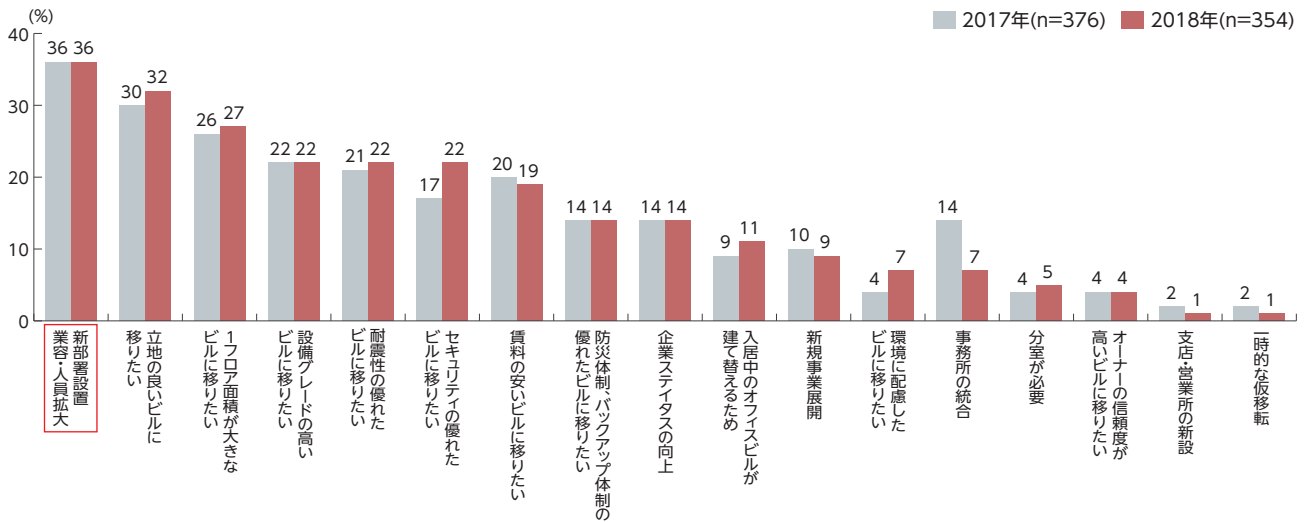
## 2 新規賃借する理由

- 新規賃借する理由は「業容・人員拡大」が6年連続1位。
- 「賃料の安いビルに移りたい」は7位となり、調査開始以来、最も低い順位に。

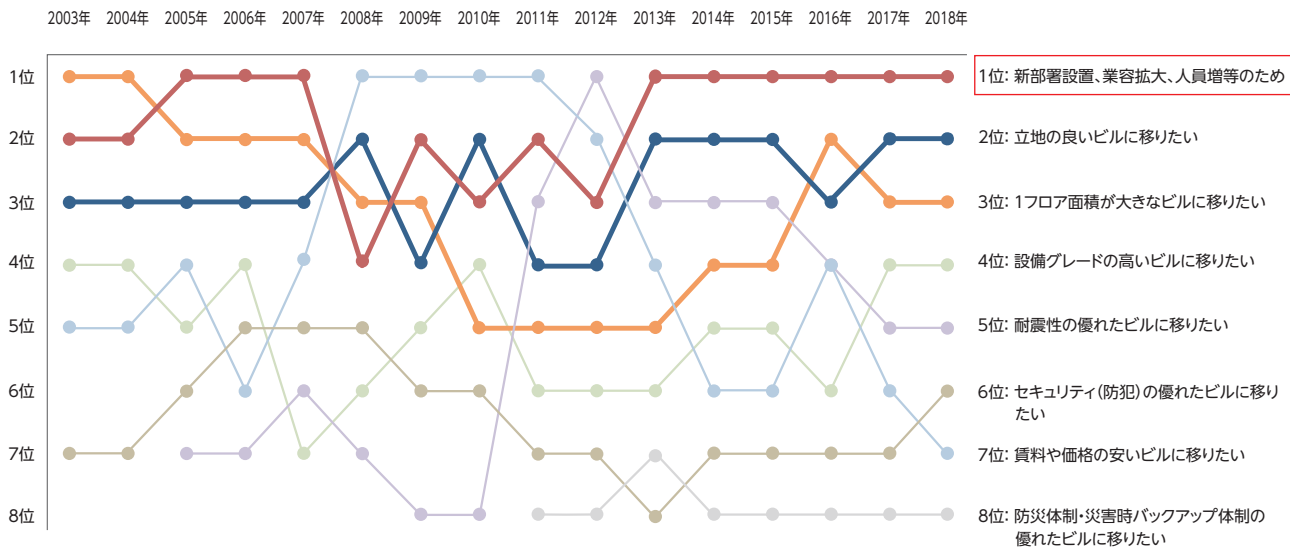
新規賃借予定のある企業に新規賃借する「理由」を尋ねたところ、6年連続で「業容・人員拡大(36%)」が1位となった。1位から5位までは昨年と同じ結果であったことに加え、2位の「立地の良いビルに移りたい(32%)」、3位の「1フロア面積が大きなビルに移りたい(27%)」はともに昨年よりポイントを増加させており、積極的なオフィス移転トレンドが継続している(図5、図6)。一方「賃料の安いビルに移りたい(19%)」は7位となり、2年連続ランクダウンするとともに、調査開始以来、最も低い順位となった。

また「事務所の統合(7%)」が昨年から7ポイント減少した。オフィス空室率は過去最低水準まで低下しており、まとまった規模のオフィスを確保することが困難な状況にあることが推測される。

【図5: 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6: 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

○ 東京駅周辺や新橋・虎ノ門など、今後街の魅力向上が期待されるエリアが上位にランクイン。

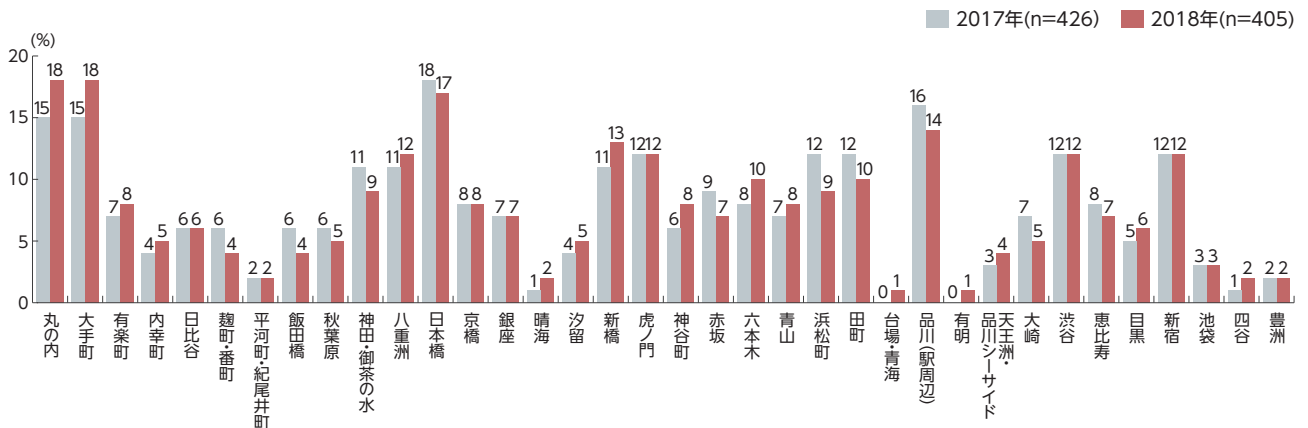
新規賃借予定のある企業に「希望エリア」を尋ねたところ、「新橋(13%)」が5位となり「浜松町(9%)」と入れ替わり2年ぶりに上位10エリアに復帰した。新虎通りの賑わい創出や虎ノ門で進む開発の波及効果が要因として推測される。また「丸の内(18%)」「大手町(18%)」「日本橋(17%)」「虎ノ門(12%)」などのエリアがポイントを積み重ね上位にランクインした(図7、図8)。

これらの「希望エリア」は、今後オフィスの供給が集中するエリアであることが言える。当社の「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2018」では2018～2022年の5年間の大規模オフィスビル供給量(508万㎡)のうち約7割(338万㎡)が「丸の内・大手町エリア」「日本橋・八重洲エリア」「芝浦・海岸・浜松町エリア」「新橋・虎ノ門エリア」「渋谷エリア」の5エリアに集中すると予測しており(図9)、この5エリアは「新規賃借する場合の希望エリア」とおおよそ重なる。

オフィス供給が集中するエリアでは、駅や道路などの基盤整備による利便性の向上、複合用途の開発による職住遊が近接した質の高い街づくりが計画されており、街の魅力向上が期待されるエリアが選ばれる結果となった。

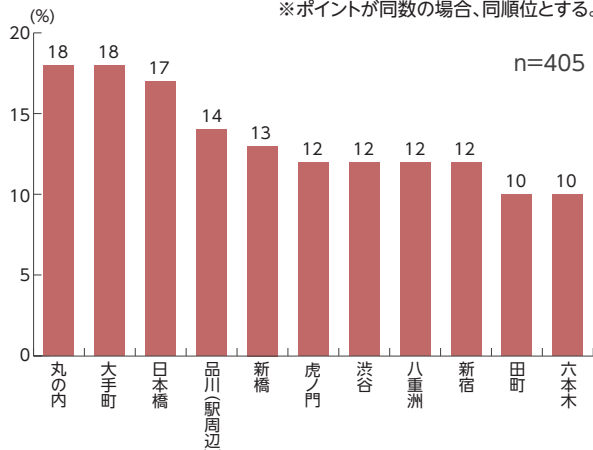
【図7: 新規賃借する場合の希望エリア(前回比較)】

※複数回答可。  
※回答企業の総数を100とする。

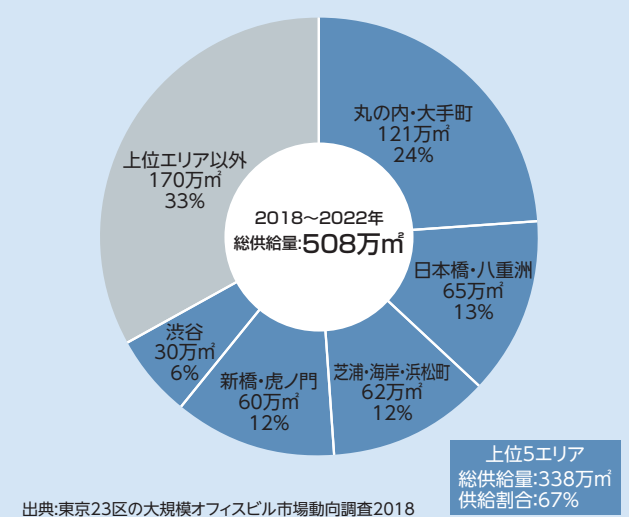


【図8: 新規賃借する場合の希望エリア(上位10エリア)】

※複数回答可。  
※回答企業の総数を100とする。  
※ポイントが同数の場合、同順位とする。



【図9: 2018～2022年の主要ビジネスエリア別供給量】



出典:東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2018

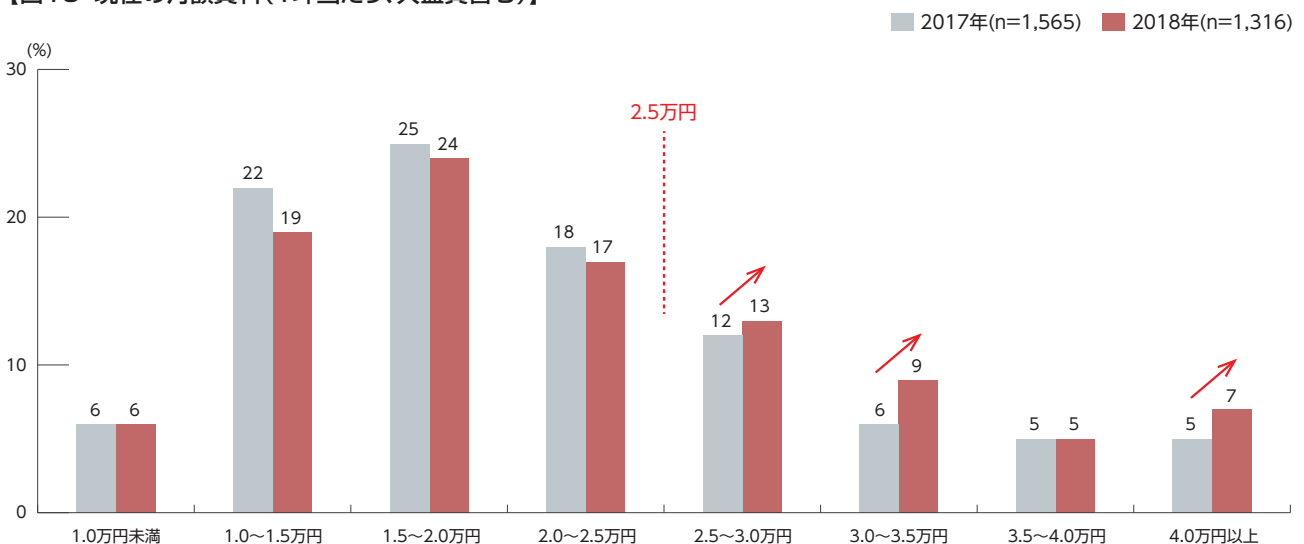
## 4 現在の賃料と新規賃借する場合の妥当賃料

○「現在の月額賃料」「妥当だと考える月額賃料」ともに、坪2.5万円以上の価格帯の割合が増加。

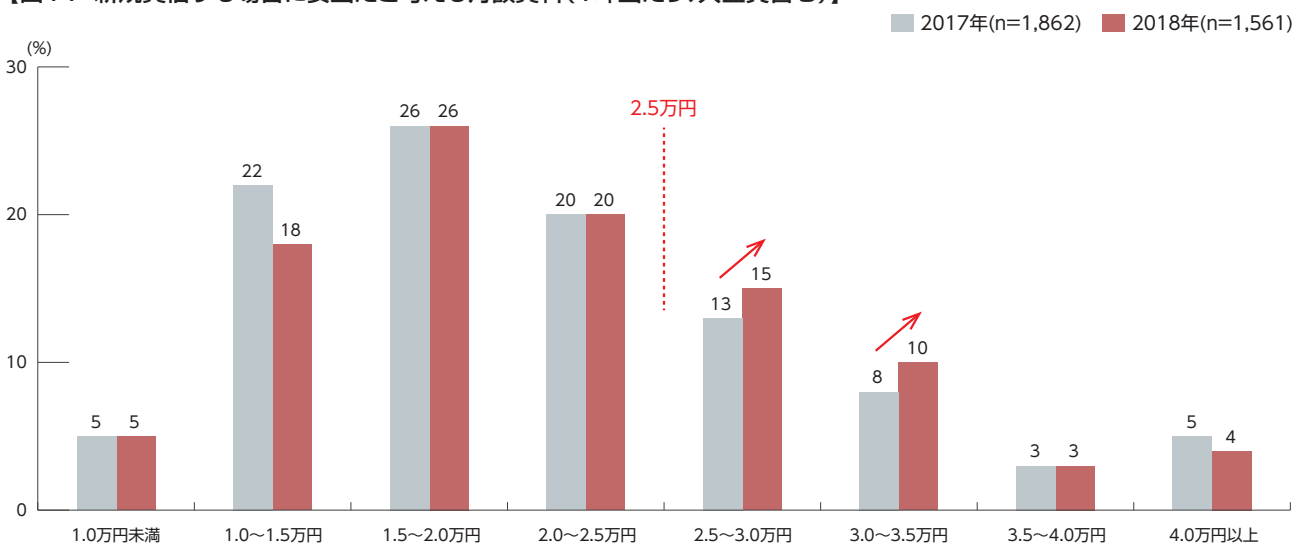
現在の月額賃料(1坪当たり、共益費含む)および新規賃借する場合に妥当だと考える月額賃料(1坪当たり、共益費含む)について尋ねたところ、どちらも「1.5～2.0万円」が最多で同様の結果となった(図10、図11)。

また、「現在の月額賃料」について価格帯割合を昨年と比較すると、坪2.5万円未満の価格帯は減少し(計71%→66%)、坪2.5万円以上の価格帯は増加した(計28%→34%)。「新規賃借する場合に妥当だと考える月額賃料」の価格帯割合も坪2.5万円を基準に昨年と比較すると、坪2.5万円未満の価格帯は減少し(計73%→69%)、坪2.5万円以上の価格帯は増加した(計29%→32%)。現在の賃料相場が上昇基調にあることに加え、オフィス拡張や移転のために賃料増加を受容する様子が見えてくる。

【図10: 現在の月額賃料(1坪当たり、共益費含む)】



【図11: 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)】

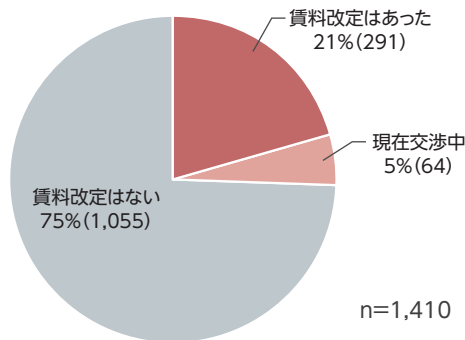


## 5 2018年の賃料改定状況

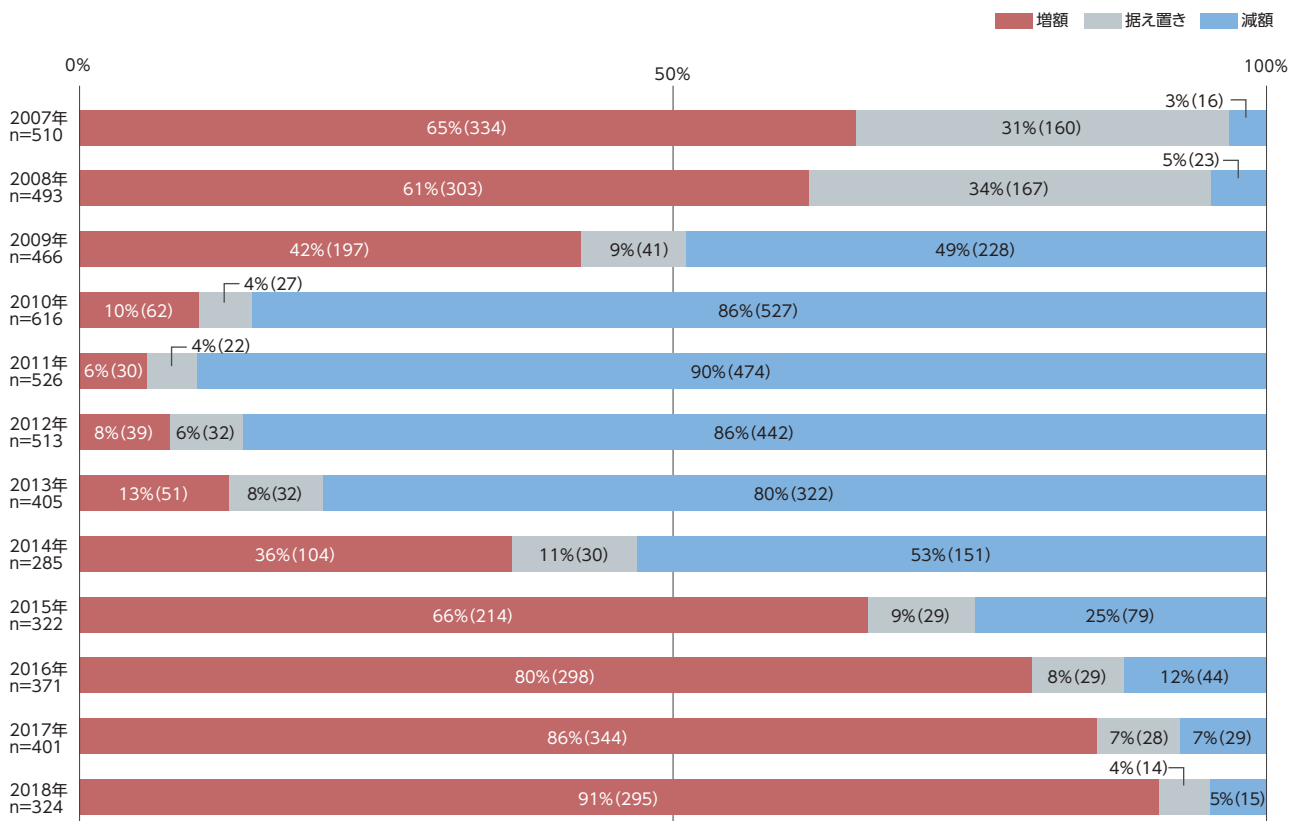
- 過去1年間で賃料改定があった企業は21%。
- 賃料改定で賃料が増額となった企業の割合は、調査以来最大となる91%。

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21%、「現在交渉中」と回答した企業は5%であった(図12)。「賃料改定はあった」「現在交渉中」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91%となり、2007年の調査以来の最大となった(図13)。2018年はオフィス供給量増加に伴う市況悪化が懸念されていたが、旺盛なオフィス需要を背景に空室率は低下を続け、貸し手優位の状況が継続する結果となった。

【図12: 過去1年間の賃料改定の有無】



【図13: 改定後の賃料増減】



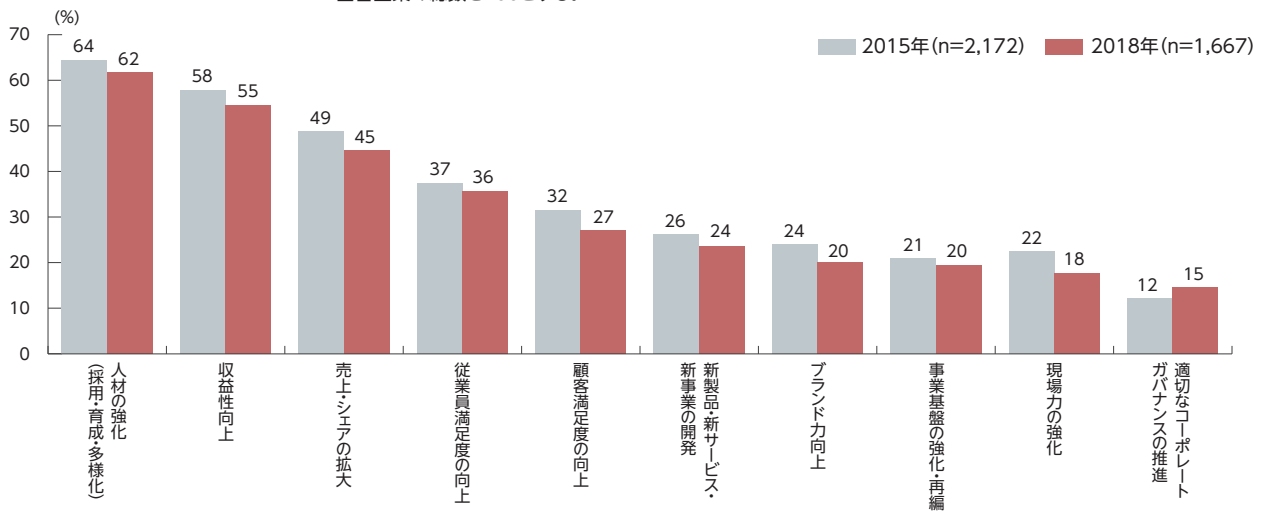
## 6 経営課題とオフィス環境づくりにおける課題

- 最も優先される経営課題は「人材の強化」。
- オフィス環境づくりの課題として「コストダウン」が減少し、「社内コミュニケーション強化」「社員への健康配慮」が増加。

経営やオフィス環境における課題の潮流の変化を確認するため、2015年の結果と比較を行った。現在の経営課題については、2015年と同様に「人材の強化(62%)」「収益性向上(55%)」「売上・シェアの拡大(45%)」を抑えトップになった(図14)。近年の労働需給の逼迫化を背景に、優秀な人材確保を優先する状況が継続している。また、オフィス環境づくりにおける課題については「効率的なレイアウトによるコストダウン(37%)」が大幅に減少した一方、「社内コミュニケーション強化(37%)」「社員への健康配慮(34%)」が増加した(図15)。近年、従業員の多様な働き方の浸透や働きやすい環境づくりの重要性が高まっており、人材にフォーカスした経営、オフィスづくりが進展している様子が見えてくる。

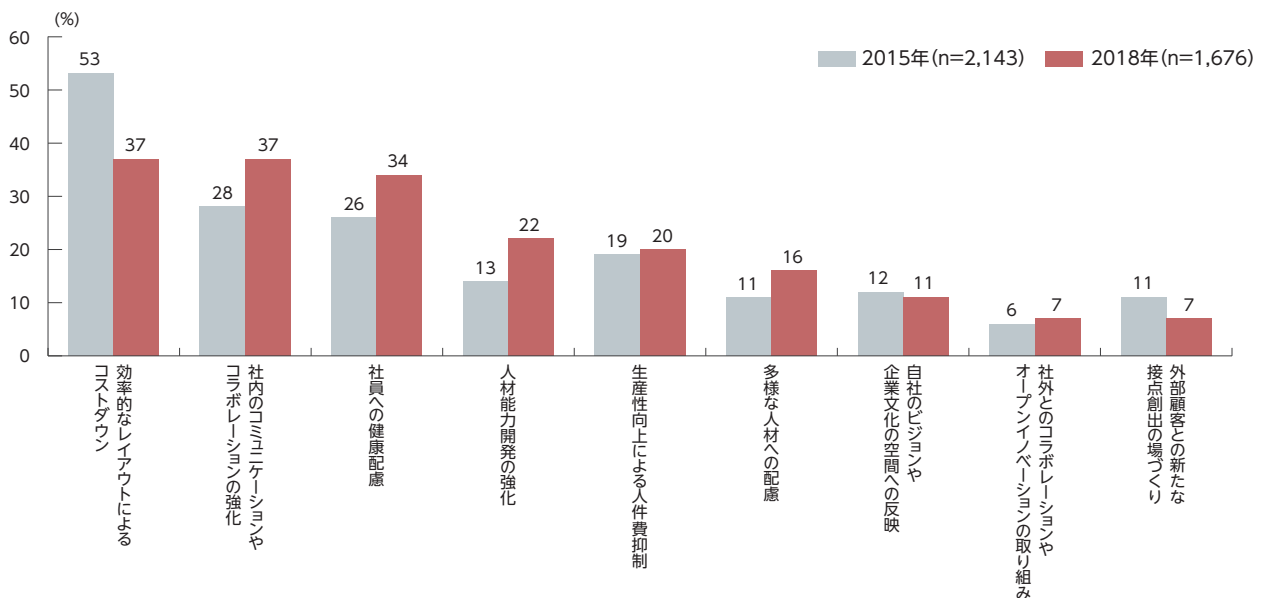
【図14: 現在の経営課題】

※複数回答可。  
※回答企業の総数を100とする。



【図15: オフィス環境づくりにおける課題】

※複数回答可。  
※回答企業の総数を100とする。





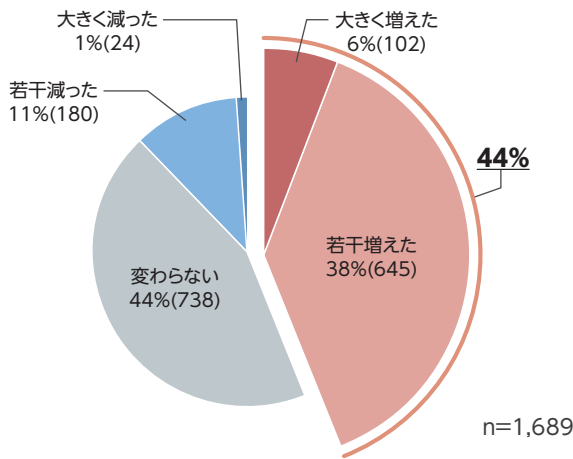
## 7 ワーカー数とワークスペース

- 今後ワーカー数が増加する見込みのある企業は45%。
- 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。

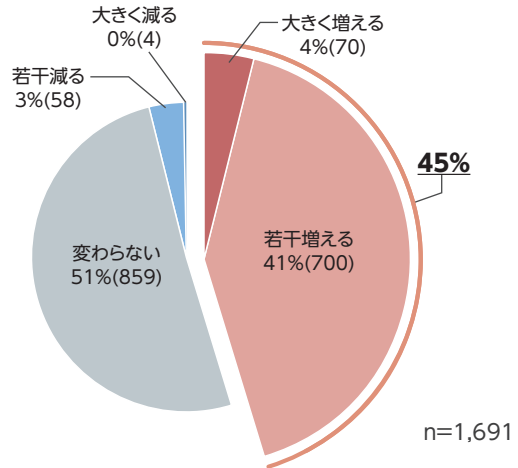
現在入居中のオフィス内のワーカー数について、昨年と比較した際の増減を尋ねたところ、「増加した」と回答した企業は44%、「減少した」と回答した企業は12%であった(図16)。続いて、今後の見込みを尋ねたところ、「増加見込み」と回答した企業は45%、「減少見込み」と回答した企業は3%であった(図17)。

また、今後のワークスペース方針について尋ねたところ、「現状維持(58%)」は近年減少傾向である一方、「拡充(計41%)」を選択した割合、「効率化(計62%)」を選択した割合はそれぞれ増加傾向であった。「拡充」における「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(14%)」、「効率化」における「ペーパーレス化の促進等、資料保管スペースを節約する(27%)」「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(16%)」は2016年と比較してポイントが概ね1.5倍になっており、オフィス環境改善が早急に進んでいるといえる。(図18)

【図16: 昨年と比べたときのワーカー数の変化】



【図17: 今後のワーカー数の見込み】



【図18: 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。

