

2020年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2020年12月23日

- 本社オフィスの変更について、現在は多くの企業が情勢を注視しており、既に変更を決定している企業は11%、方針検討中の企業を含めても26%に留まる。
- 新規賃借予定のある企業は24%とほぼ例年と変わらない水準。
- 「在宅勤務」を導入している企業は73%で、その約3分の2の企業がコロナ禍を機に導入している。一方、回答した企業の約6割の企業がコロナ禍収束後の出勤率は80%以上と予想している。

コロナ禍が始まって約半年が経過した2020年10月～11月にかけて行った今回のアンケート調査からは、コロナ禍の収束や景気動向が不透明な状況のもとで本社オフィス変更のような重要な経営方針を決定する企業はまだ一部であり、多くの企業が情勢を注視している段階にあると推察される。

コロナ禍を契機に、多くの企業で働き方に大きな変化が生じているが、収束後の出勤率について50%未満と回答した企業は1割にとどまり、約6割の企業が80～100%と予想している。一方、在宅勤務を経てコミュニケーションやアイデア創出におけるオフィスの必要性を再認識する企業も多く、「オープンなミーティングスペース」や「リフレッシュスペース」「社外との協業スペース」など社内施設の導入・設置を進める割合が増加している。コロナ禍収束後の働き方やオフィスの使い方にどのような変革が生じるか、今後も注視が必要である。

【1. 新規賃借予定の有無】

- 新規賃借予定のある企業は24%。うち面積の「拡大予定」が33%、「変更なし」が25%、「縮小予定」が42%。
- 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】

- 「賃料の安いビルに移りたい」が1位に。次いで「立地の良いビルに移りたい」が2位、「耐震性能の優れたビルに移りたい」が3位。昨年1位だった「新部署設置・業種・人員拡大」は8位へ。

【3. 新規賃借する場合の希望エリア】

- オフィス供給が続く日本橋エリアへの注目が高い他、新駅開業や大規模な再開発事業が続く虎ノ門・新橋の順位が上昇。

【4. 2020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ほぼ例年通りの23%。
- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業の割合は約9割。

【5. コロナ禍における働き方やワークプレイスの変化について】

- 今後の本社オフィス変更の方針を決定している企業は11%、方針検討中の企業を含めても26%に留まる。
- 「在宅勤務」を導入している企業は73%。その約3分の2の企業がコロナ禍を機に在宅勤務を導入。「リフレッシュスペース」「社員食堂・カフェテリア」「社外との協業スペース」などの導入企業が昨年より増加。
- 従業員数に対する個人デスク数は、約8割の企業がコロナ禍収束後で従業員の80%以上と予想。

【6. SDGsへの取組みについて】

- SDGsへの取組みに対して前向きな姿勢を示す企業は昨年より増加し、全体の約4分の3に。
- 就業者数300人以上の企業では約9割がSDGsへの取組みに対して前向きな姿勢を示す。

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2020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2020年10月16日～11月6日、調査対象は10,865社(当社テナントを除く)、有効回答企業数は1,727社(回収率15.9%)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 長谷川雅

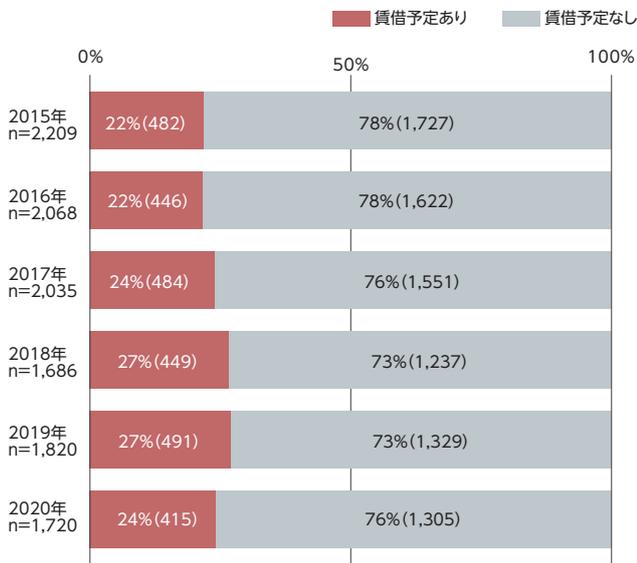
東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155 TEL: 03-6406-6672(<http://www.mori.co.jp>)

1 新規賃借予定の有無

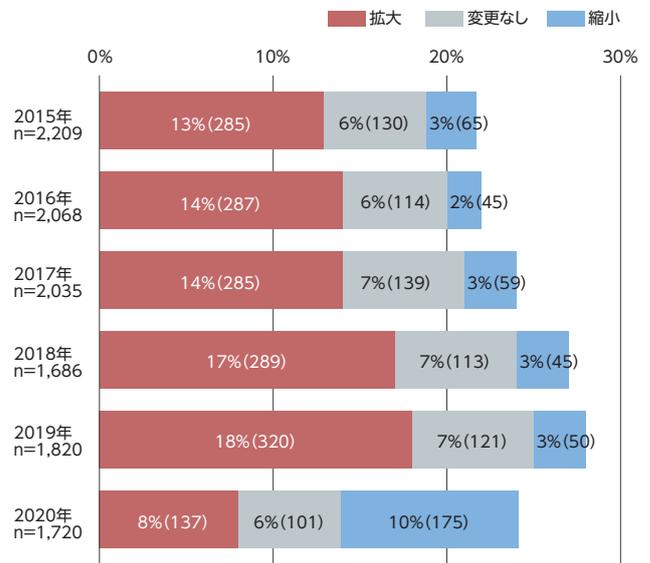
- 新規賃借予定のある企業は24%。うち面積の「拡大予定」が33%、「変更なし」が25%、「縮小予定」が42%。
- 新規賃借予定のある企業の約5割が1～2年以内に新規賃借を予定。

新規賃借予定のある企業の割合は24%となった(図1)。うち面積の拡大・縮小割合について、「縮小予定」の割合が増加し(図2)、「拡大予定」が33%、「変更なし」が25%、「縮小予定」が42%と、賃借面積に関する方針が分かれる結果となった(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36%、「2年以内」が15%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が過半となった。(図4)。

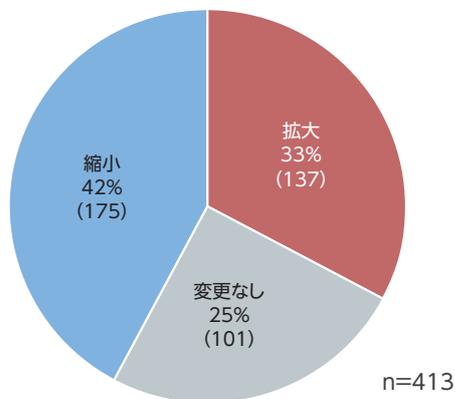
【図1: 新規賃借予定の有無】



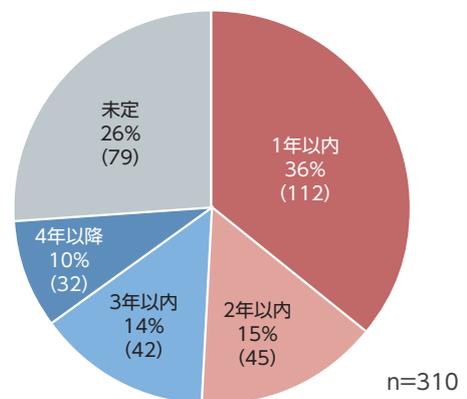
【図2: 新規賃借予定の有無(面積の拡大縮小)】



【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】

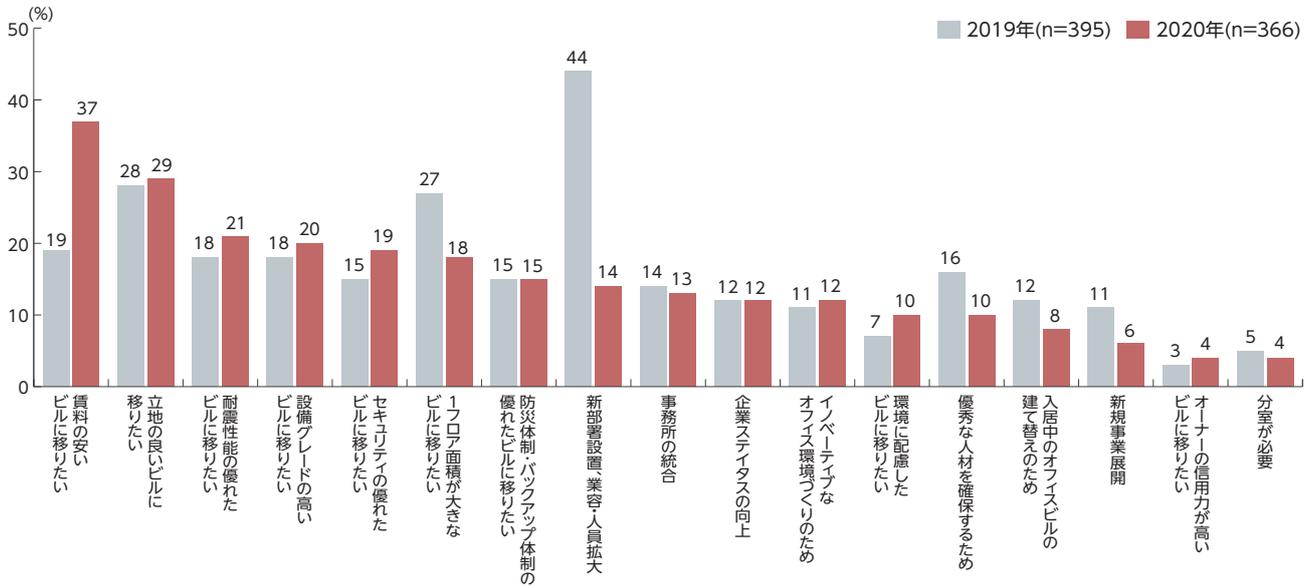


2 新規賃借する理由

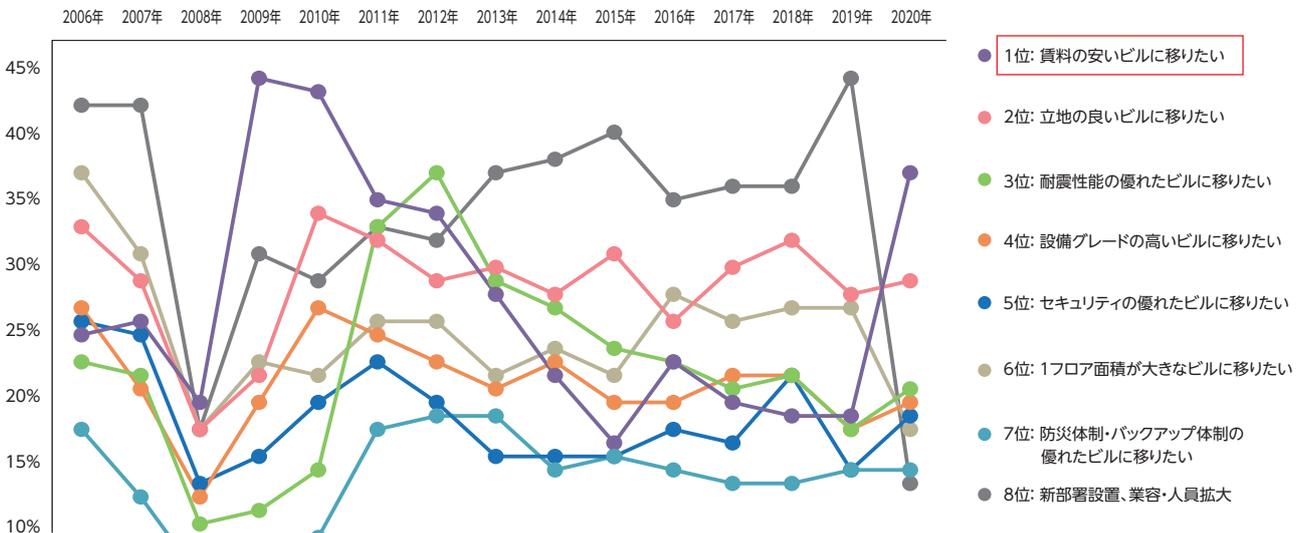
○「賃料の安いビルに移りたい」が1位に。次いで「立地の良いビルに移りたい」が2位、「耐震性能の優れたビルに移りたい」が3位。昨年1位だった「新部署設置・業種・人員拡大」は8位へ。

新規賃借予定のある企業にその「理由」を尋ねたところ、「賃料の安いビルに移りたい」が1位、「立地の良いビルに移りたい」が2位、「耐震性能の優れたビルに移りたい」が3位となり、昨年1位であった「新部署設置、業容・人員拡大」は8位に後退した。景況や業績の先行き不透明さから、賃料の安いビルへの移転の動きが見られるものの、引き続き立地改善を移転理由に挙げる企業も多い。また、コロナ禍の影響によるBCPへの意識の高まりから耐震性能、設備グレード、セキュリティを挙げる企業も増加した。

【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(過去15年の回答割合推移)】



3 新規賃借する場合の希望エリア

○ オフィス供給が続く日本橋エリアへの注目が高い他、新駅開業や大規模な再開発事業が続く虎ノ門・新橋の順位が上昇。

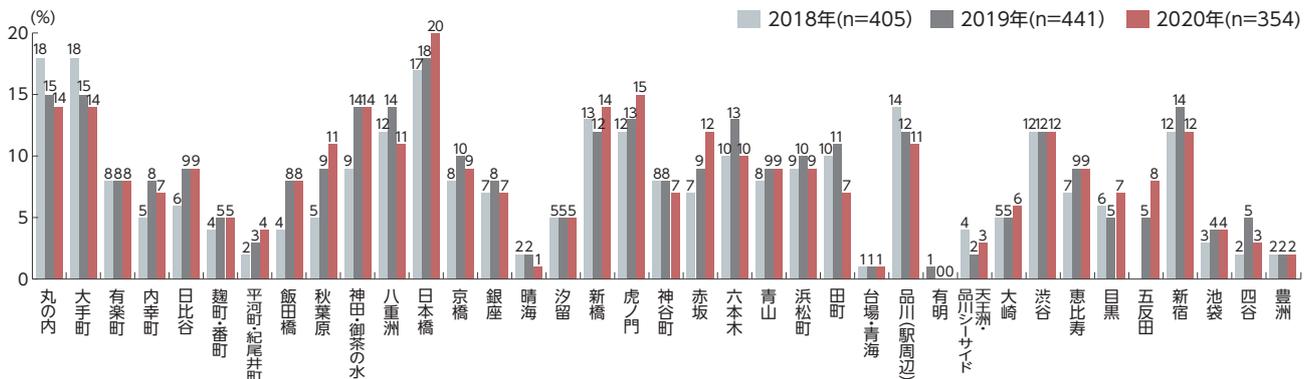
新規賃借予定のある企業に「希望エリア」を尋ねたところ、「日本橋(20%)」が1位、「虎ノ門(15%)」が2位、「新橋(14%)」が3位となった。「虎ノ門」は昨年7位から、「新橋」は昨年9位から順位が大きく上昇したが、その要因としては「虎ノ門ヒルズビジネスタワー」をはじめとする複数の大規模再開発事業の開業や、東京メトロ日比谷線「虎ノ門ヒルズ駅」の開業、東京BRTのプレ運行開始(運行ルート:虎ノ門ヒルズ・新橋・勝どき・晴海BRTターミナル)などにより、虎ノ門や新橋の利便性や注目度が高まったことによると思われる(図7、図8)。

なお、当社の「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査2020」では2020~2024年の5年間の大規模オフィスビル供給量(514万㎡)のうち「虎ノ門エリア」「丸の内・大手町エリア」「田町・浜松町エリア」「品川エリア」「日本橋・八重洲・京橋エリア」「渋谷エリア」「赤坂・六本木エリア」の7エリアで75%(384万㎡)を占めると予測しており(図9)、この7エリアは「新規賃借する場合の希望エリア」の上位エリアとおおよそ重なる。

近年、駅や道路などのインフラ整備による交通利便性の向上や、職住遊が近接する高機能な複合開発による街の魅力向上への期待から、オフィス供給が集中するエリアと「新規賃借する場合の希望エリア」がおおよそ重なる傾向にあるが、本年は虎ノ門や新橋においてその傾向が顕著に見られた。

【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。

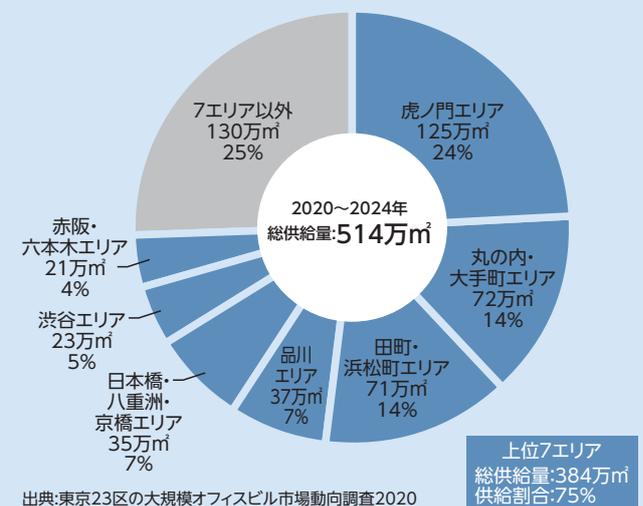


【図8: 新規賃借する場合の希望エリア(上位10エリア)】

※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: 2020~2024年の主要ビジネスエリア別供給量】

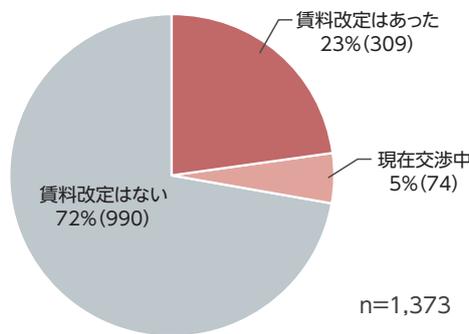


4 2020年の賃料改定状況

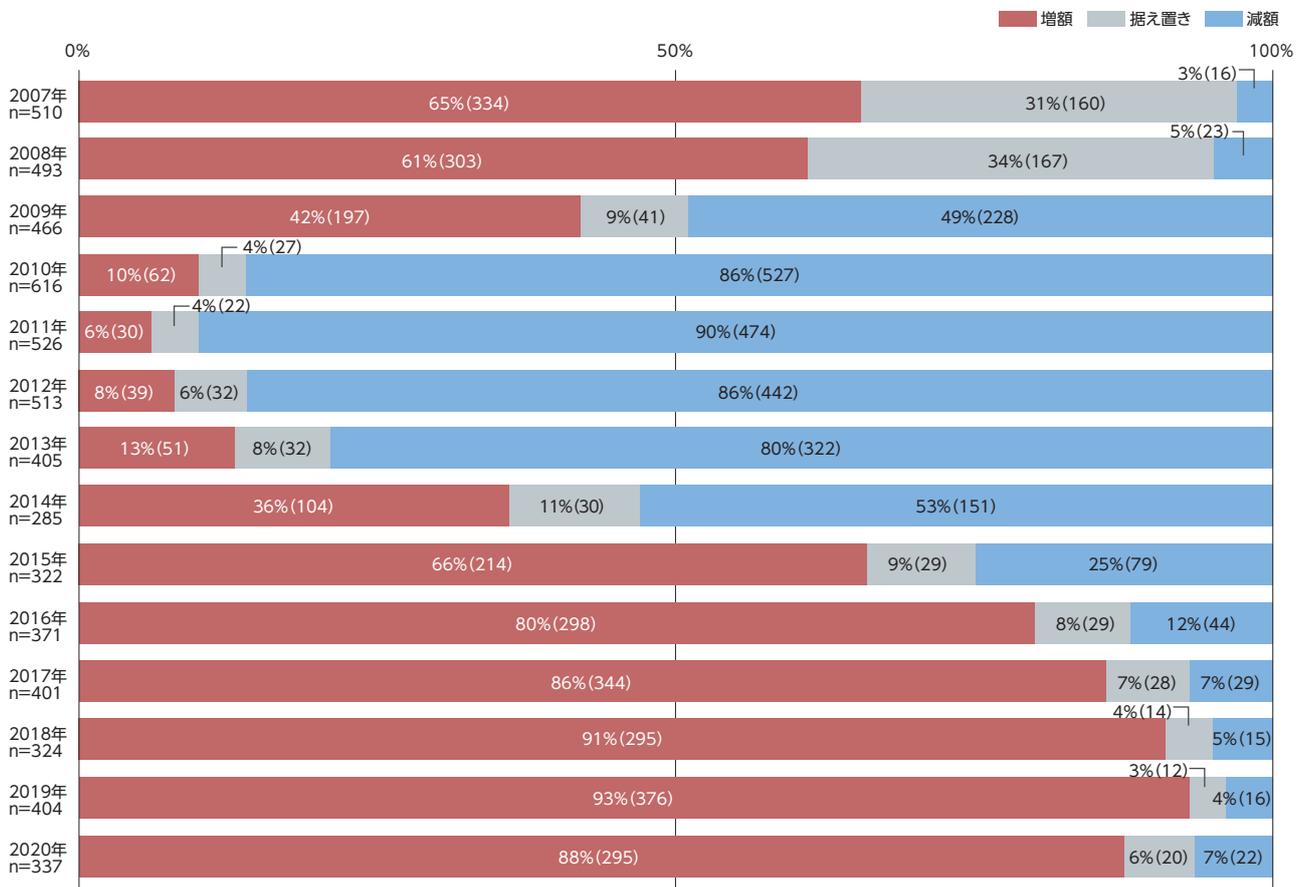
- 過去1年間で賃料改定があった企業はほぼ例年通りの23%。
- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業の割合は約9割。

過去1年間の賃料改定の有無について「賃料改定はあった」と回答した企業は例年と同水準の23%、「現在交渉中」と回答した企業は5%であった(図10)。また、「賃料改定はあった」「現在交渉中」と回答した企業のうち、改定による賃料増減について「増額」と回答した企業が約9割であった(図11)。

【図10: 過去1年間の賃料改定の有無】



【図11: 改定による賃料増減】



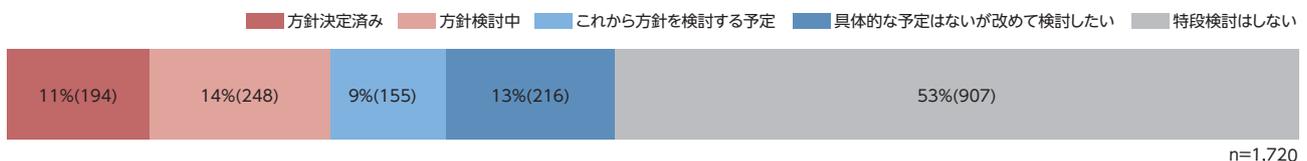
5 コロナ禍における働き方やワークプレイスの変化について

- 今後の本社オフィス変更の方針を決定している企業は11%、方針検討中の企業を含めても26%に留まる。
- 「在宅勤務」を導入している企業は73%。その約3分の2の企業がコロナ禍を機に在宅勤務を導入。「リフレッシュスペース」「社員食堂・カフェテリア」「社外との協業スペース」などの導入企業が昨年より増加。
- 従業員数に対する個人デスク数は、約8割の企業がコロナ禍収束後で従業員の80%以上と予想。

今後のオフィスの変更に関する検討状況を尋ねたところ、「方針決定済み」は11%、「方針検討中」を含めても26%に留まり、逆に53%と過半の企業は「特段検討しない」という回答であった(図12)。コロナ禍を契機とした景気悪化やリモートワークの急速な拡大により、オフィス見直しを検討する企業は現時点では一部に留まり、半数以上の企業は特段検討する意向を持っていない。新型コロナウイルスの感染拡大や景気動向は未だ不透明である一方、生産性やコミュニケーションの低下といったリモートワークにおける課題も徐々に認識される中、多くの企業が状況を注視している段階にあるものと思われる。

但し、景気回復の状況次第で、企業のオフィス見直しの動きも変わるため、コロナ禍の状況や景気動向、それに伴う企業の動向について引き続き注視していく必要がある。

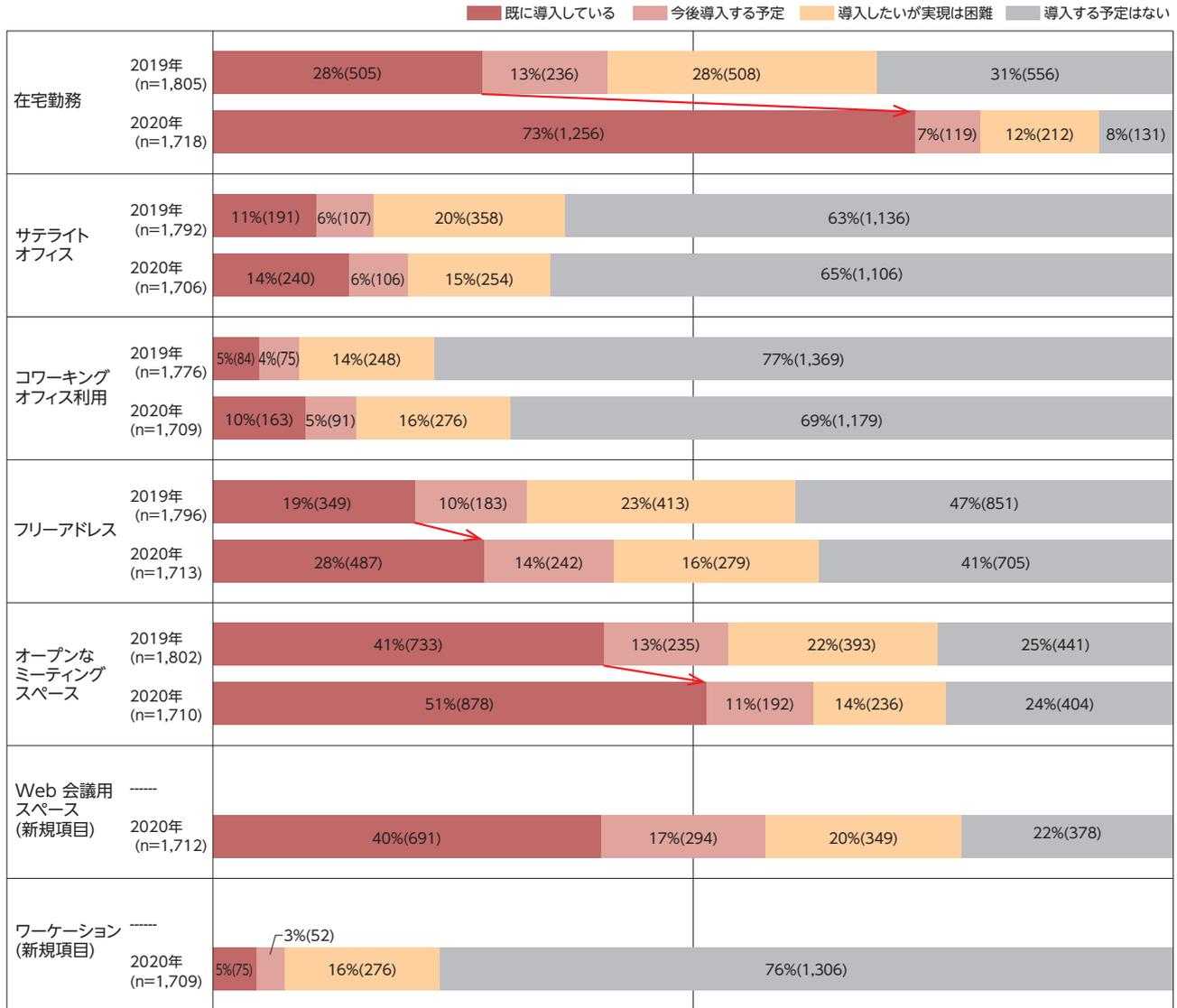
【図12: オフィスの変更に関する検討状況】



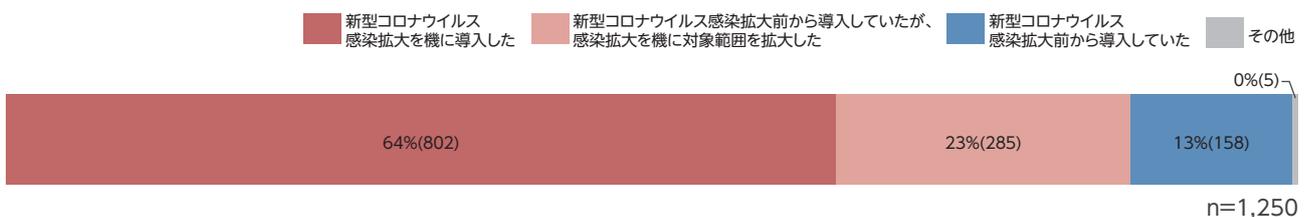
勤務制度やワークプレイスに関して導入状況を尋ねたところ、「在宅勤務」を導入している企業の割合が大きく増加(28%→73%)するとともに、「フリーアドレス」(19%→28%)や「オープンなミーティングスペース」(41%→51%)も増加した(図13)。

なお、在宅勤務を導入している企業に導入時期を尋ねたところ、コロナ禍を機に導入した企業が64%、コロナ禍以前より導入している企業が35%(うち、23%はコロナ禍により対象範囲を拡大)という結果であった(図14)。

【図13: 勤務制度やワークプレイスに関する導入状況】



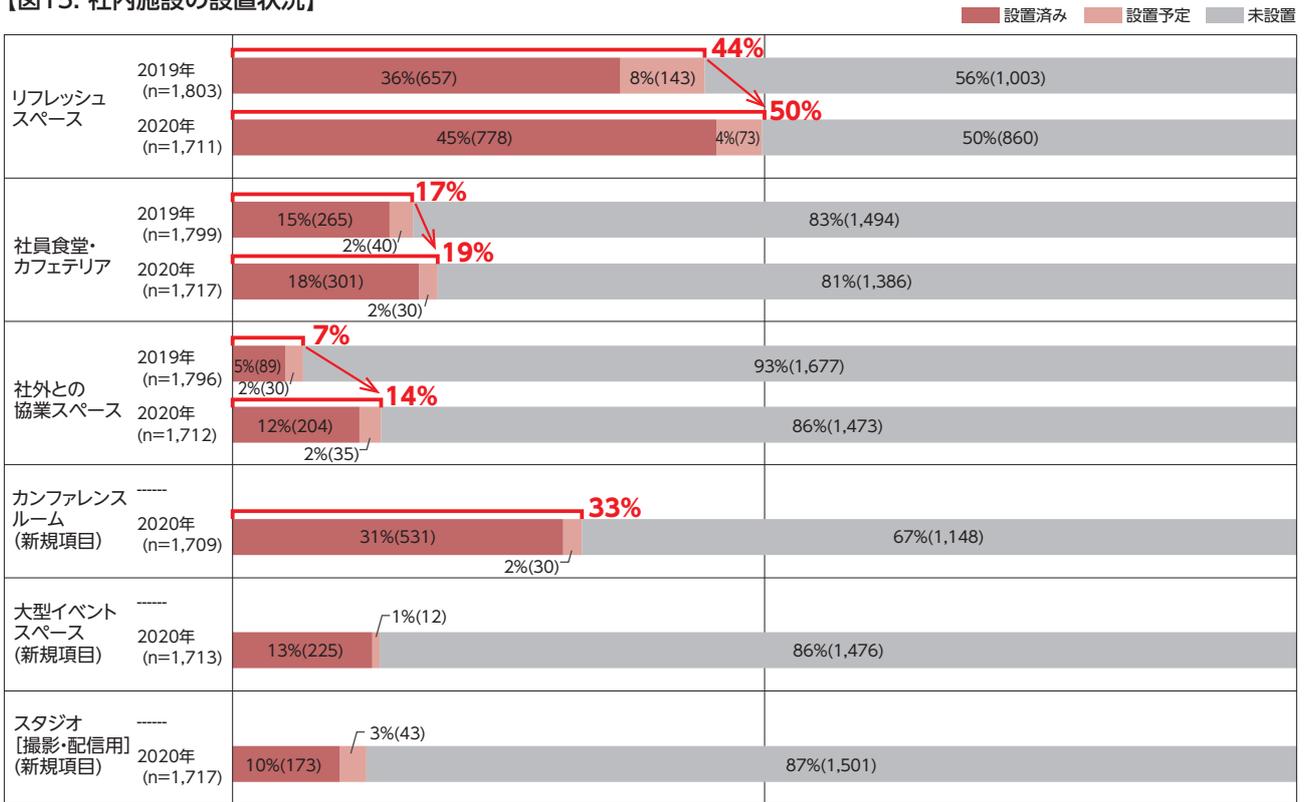
【図14: 在宅勤務導入企業の導入時期】



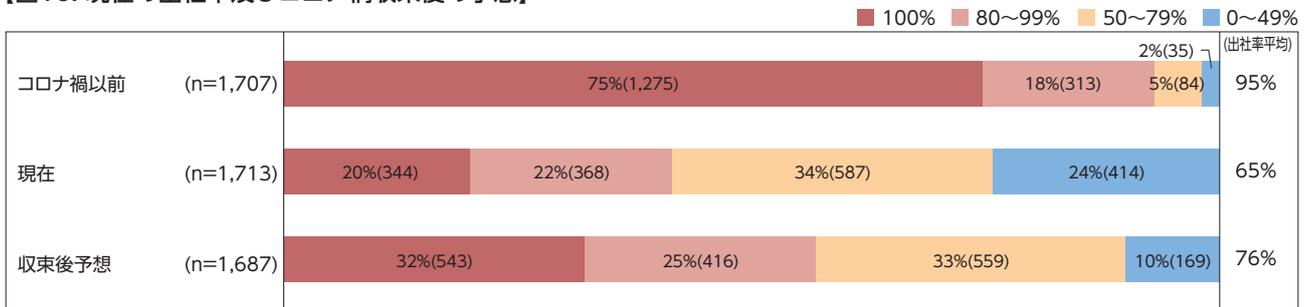
社内施設の設置状況について尋ねたところ、設置予定も含めると「リフレッシュスペース」(44%→50%)、「社員食堂・カフェテリア」(17%→19%)、「社外との協業スペース」(7%→14%)と設置を進めている企業の割合が増加した(図15)。なお、今回新たに尋ねた「カンファレンスルーム」が設置予定を含めて約33%と、社内施設としてのニーズの高さが見受けられた。

また、出社率について尋ねたところ、出社率80%以上の企業は現在42%に対して、コロナ禍収束後の予想では57%に達する。一方、出社率50%未満の企業が現在は24%だが、コロナ禍収束後は10%に減少(図16)。なお、従業員数に対する個人デスクの数は、約8割の企業がコロナ禍収束後、従業員の80%以上設置すると予想しており(図17)、出社率とオフィス面積は個々の企業の考え方によるため、傾向が捉えにくい。

【図15: 社内施設の設置状況】



【図16: 現在の出社率及びコロナ禍収束後の予想】



【図17: コロナ禍収束後の従業員数に対する個人デスク数の予想】



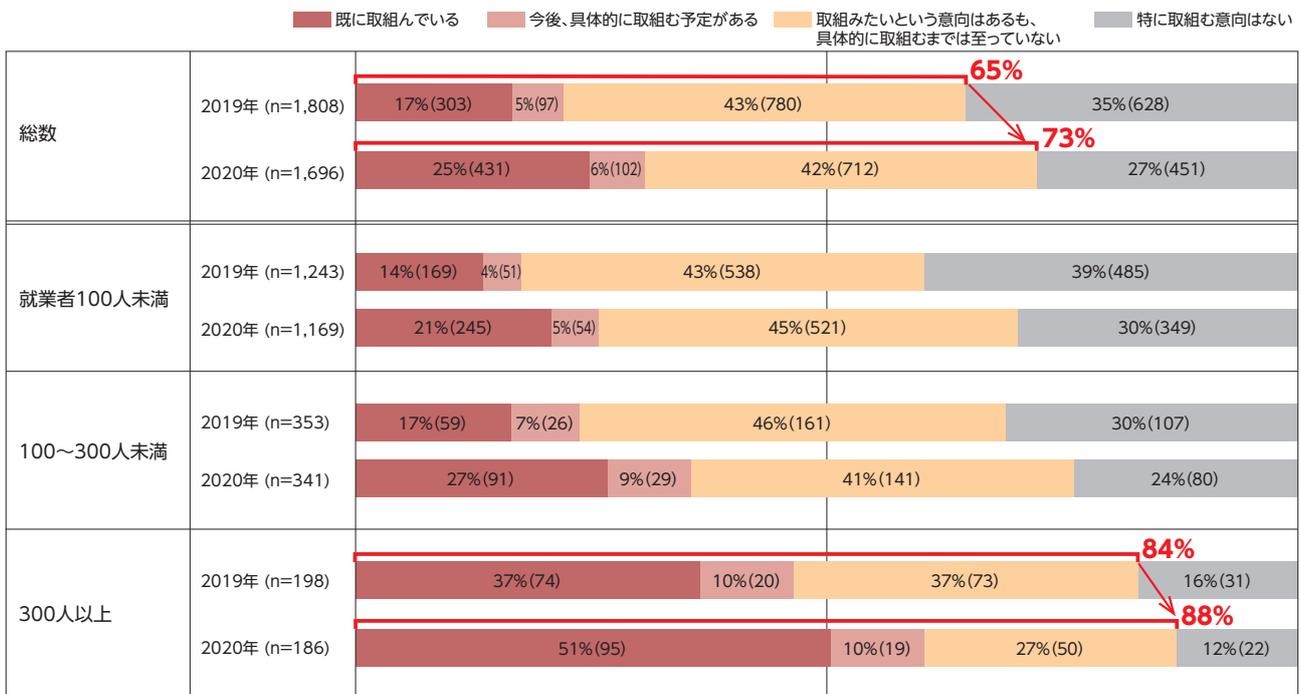
6 SDGsへの取組みについて

- SDGsへの取組みに対して前向きな姿勢を示す企業は昨年から増加し、全体の約4分の3に。
- 就業者数300人以上の企業では約9割がSDGsへの取組みに対して前向きな姿勢を示す。

近年、SDGs(持続可能な開発目標)への取組みを表明する企業の増加や、機関投資家によるESG投資の拡大など、企業のSDGsへの取組みを重視する姿勢が強まりつつある。今回の調査ではそれらについて、「既に取組んでいる」「今後、具体的に取組む予定がある」「取組みたいという意向はあるも、具体的に取組むまでは至っていない」との回答が73%に増加し、就業者数300人以上の企業では約9割に達する(図18)。

一方で、取組みにおける課題を尋ねたところ、「取組むための人手不足(39%)」「費用対効果が見込めない(29%)」「社内での理解度が低い(28%)」「何から取組むべきか分からない(21%)」が上位にあがった(図19)。企業のSDGsに対する取組み姿勢を求める声が高まるにつれ、オフィス選定においても、環境認証の有無や省エネルギーへの取組み状況などを重視する企業が増加していくものと思われる。

【図18: SDGsへの取組み状況】



【図19: SDGsへの取組みにおける課題】

