

2021年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2021年12月23日

- 新規賃借予定のある企業の増加や面積拡大予定の増加、新規賃借理由の変化など、経済活動正常化への動きを背景とした企業心理改善の兆しが見られる。
- アフターコロナにおける新しい働き方を見据え、オフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化が進む。
- リモートワークでは対応が難しい「社内外でのコミュニケーション促進」や「従業員の健康管理」、「従業員のエンゲージメント強化」などをサポートするオフィスの共用施設やワーカーサービスに対して高いニーズが見られた。

【1. 新規賃借予定の有無】

- 「新規賃借予定あり」と回答した企業は26%と昨年調査から2ポイント増加。うち、面積について「拡大予定」が40%、「変更なし」が25%、「縮小予定」が35%と、「拡大予定」が「縮小予定」を上回る。
- 「新規賃借予定あり」の企業の5割超が2年以内に新規賃借を予定している。

【2. 新規賃借する理由】

- 新設項目の「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更のため」が1位に。次いで「賃料の安いビルに移りたい」が2位、「立地の良いビルに移りたい」が3位。
- 「新部署設置、業容・人員拡大」が増加する一方、「賃料の安いビルに移りたい」の回答割合が減少するなど、経済活動正常化への動きを背景とした企業心理改善の兆しが見られる。

【3. 新規賃借する場合の希望エリア】

- 「日本橋」「大手町」「丸の内」「虎ノ門」など、大規模再開発事業が集積する主要ビジネスエリアへの注目度が依然として高い。

【4. 2021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19%。
- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業は約7割。

【5. 従業員のオフィス出社について】

- 出社率や個人デスク数に関するコロナ禍収束後に対する予想は、昨年の調査から大きな変化は見られず。
- 従業員のオフィス復帰における課題は「ディスタンス確保」が1位に。次いで「オンラインコミュニケーションツールの導入や拡充」「従業員が魅力的に感じるオフィスへの改善・改修」など。

【6. オフィス環境づくりにおける課題や、新たな制度・施設などの導入状況】

- オフィス環境づくりにおける課題として「従業員のエンゲージメント向上」「社内コミュニケーション」「人材能力開発の強化」などの回答割合が増加。リモートワークでは対応が困難な事項を課題と捉える企業が増加している。
- 「在宅勤務」に加えて「オープンなミーティングスペース」「web会議用スペース」「集中ブース・作業スペース」「フリーアドレス」などを導入する企業が増加しており、新しい働き方を見据えてオフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化を進める企業の姿が見て取れる。

【7. オフィスビルの共用施設や、ワーカー向けサービスへのニーズについて】

- オフィスビルの共用施設は、「社員食堂・カフェテリア・ラウンジ」「リフレッシュスペース」「会議室」「来客用応接室」など社内外のコミュニケーションをサポートする施設や、「web会議用ブース」「個人作業・集中ブース」といった執務環境の機能強化に繋がる施設などへの高いニーズが見られた。
- ワーカー向けサービスは、「昼食」「喫茶」「朝食」や「社内懇親会向けの飲食店舗優待」など飲食に関する優待や、「スポーツジム」「マッサージ施設」といった健康関連施設の優待などへの高いニーズが見られ、共用施設含め従業員のコミュニケーションや健康管理へのサポートに対するニーズの高さが窺える。

■ 「2021年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

主に東京23区に本社が立地する企業で、上位約1万社を対象に今後の新規賃借予定などのオフィス需要に関するアンケートを実施。

- 調査対象 : 9,831社(当社テナントを除く)
- 有効企業回答数 : 1,611社(回収率16.4%)
- 調査期間 : 2021年10月6日～10月29日

【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

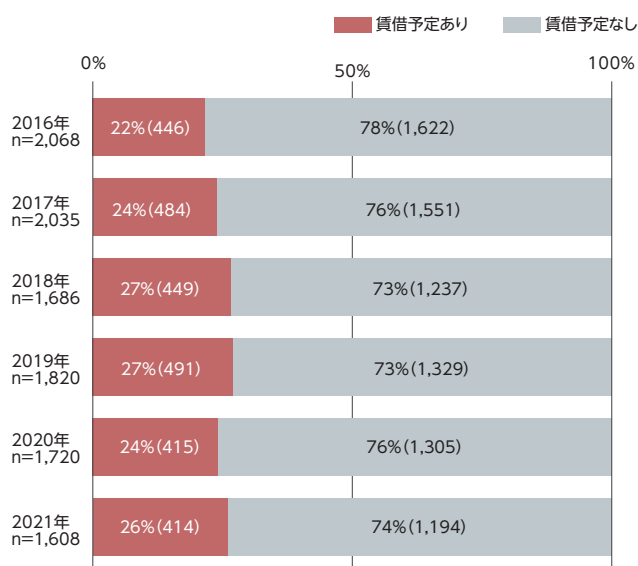
東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155 TEL : 03-6406-6672(<http://www.mori.co.jp>)

1 新規賃借予定の有無

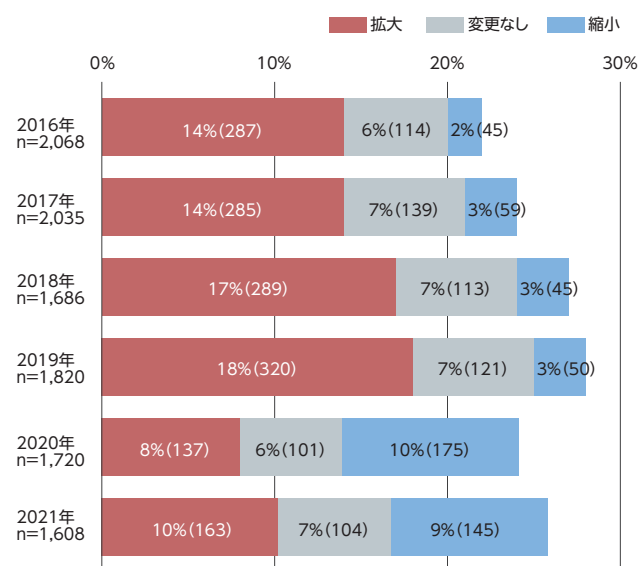
- 「新規賃借予定あり」と回答した企業は26%と昨年調査から2ポイント増加。うち、面積について「拡大予定」が40%、「変更なし」が25%、「縮小予定」が35%と、「拡大予定」が「縮小予定」を上回る。
- 「新規賃借予定あり」の企業の5割超が2年以内に新規賃借を予定している。

新規賃借予定のある企業の割合は昨年調査から2ポイント増加して26%となった(図1)。うち、面積の拡大・縮小割合について、「拡大予定」の割合が昨年から増加して10%(図2)となり、新規賃借予定のある企業のうち、「拡大予定」が40%、「変更なし」が25%、「縮小予定」が35%と、「拡大予定」が「縮小予定」を上回る結果となった(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33%、「2年以内」が19%となり、2年以内に新規賃借を予定している企業の割合が5割超となった(図4)。

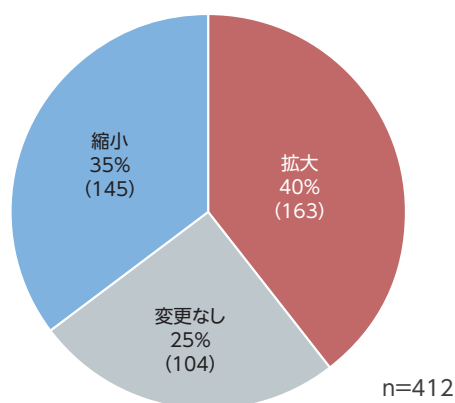
【図1: 新規賃借予定の有無】



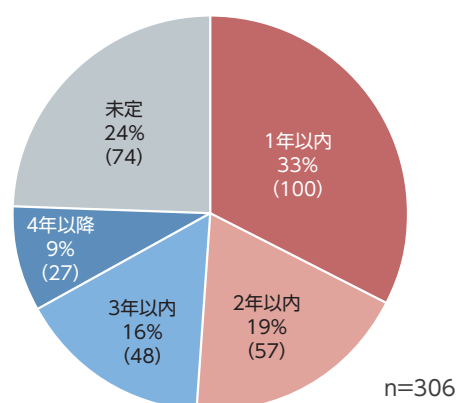
【図2: 新規賃借予定の有無(面積の拡大縮小)】



【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】

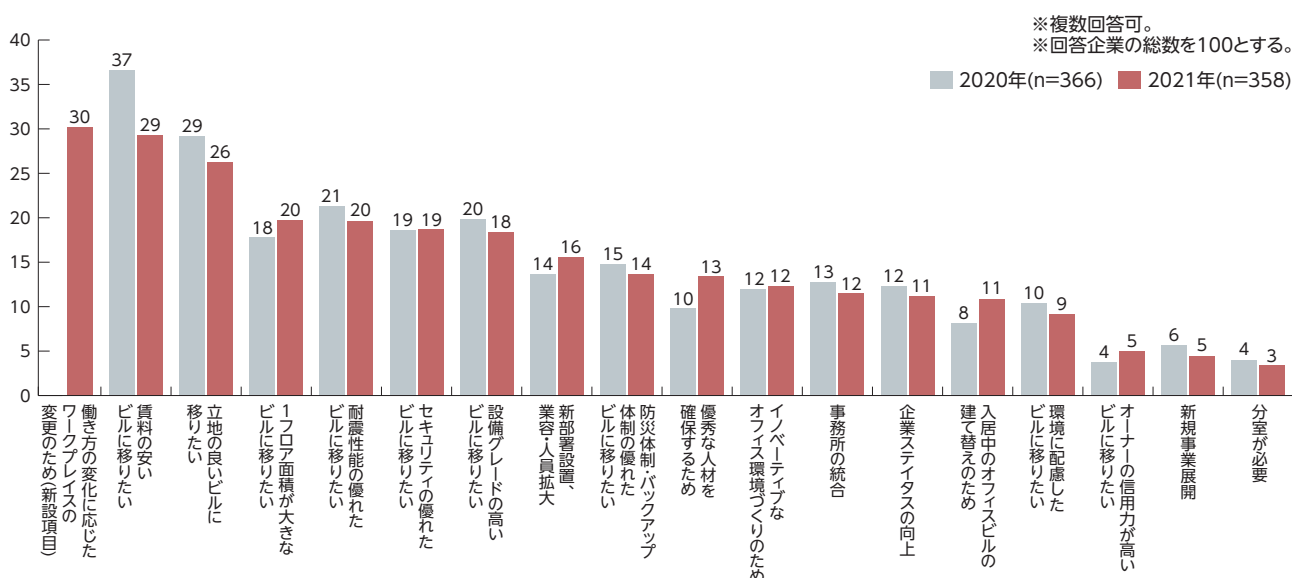


2 新規賃借する理由

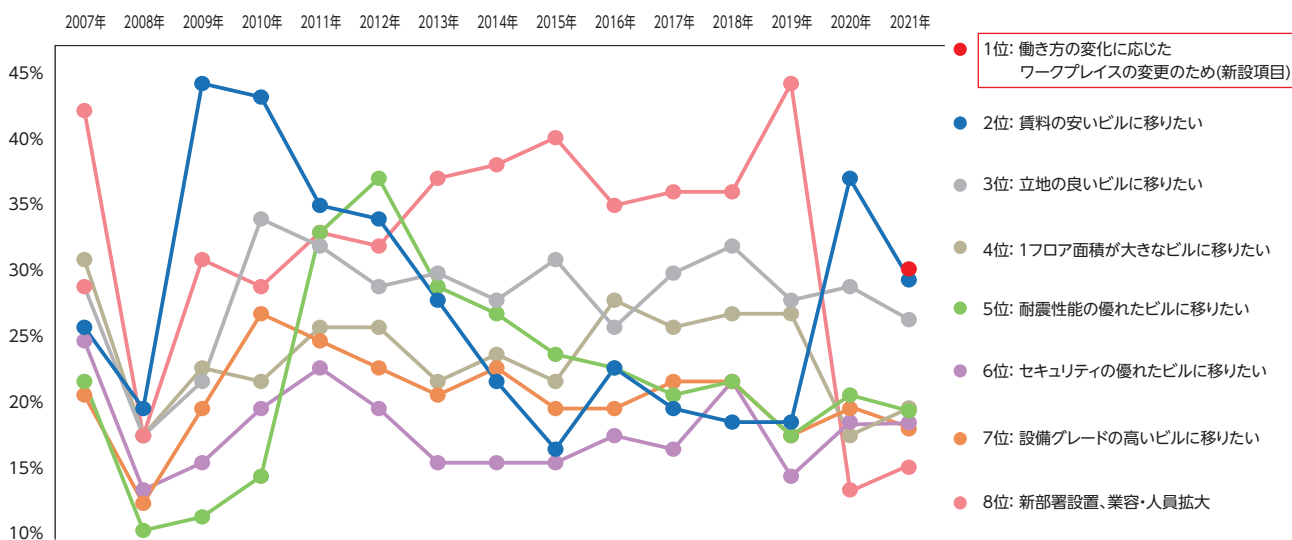
- 新設項目の「働き方の変化に応じたワークスペースの変更のため」が1位に。次いで「賃料の安いビルに移りたい」が2位、「立地の良いビルに移りたい」が3位。
- 「新部署設置、業容・人員拡大」が増加する一方、「賃料の安いビルに移りたい」の回答割合が減少するなど、経済活動正常化への動きを背景とした企業心理改善の兆しが見られる。

新規賃借予定のある企業にその「理由」を尋ねたところ、「働き方の変化に応じたワークスペースの変更のため」が1位、次いで「賃料の安いビルに移りたい」が2位、「立地の良いビルに移りたい」が3位となった。また、「新部署設置、業容・人員拡大」が増加（14%→16%）する一方、「賃料の安いビルに移りたい」の回答割合が減少（37%→29%）するなど、経済活動正常化への動きを背景とした企業心理改善の兆しが見られた。なお、「優秀な人材を確保するため」の増加（10%→13%）は、オフィス環境が従業員エンゲージメントに与える影響を重視する企業が増加していることを示唆するものと思われる。

【図5: 新規賃借する理由(前回調査との比較)】



【図6: 新規賃借する理由(過去15年の回答割合推移)】

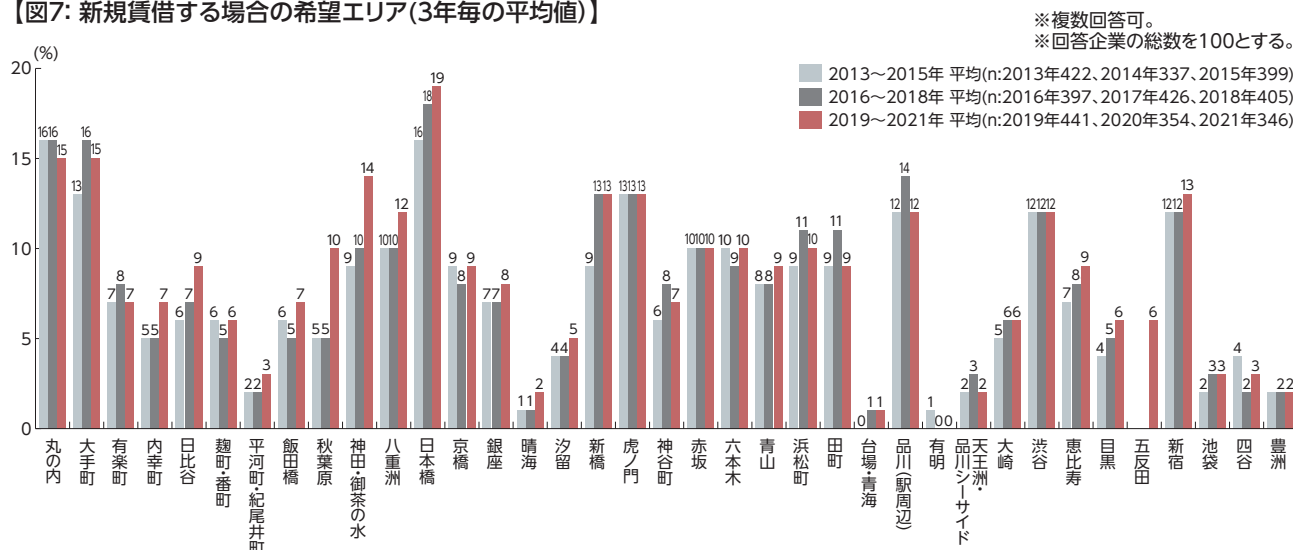


3 新規賃借する場合の希望エリア

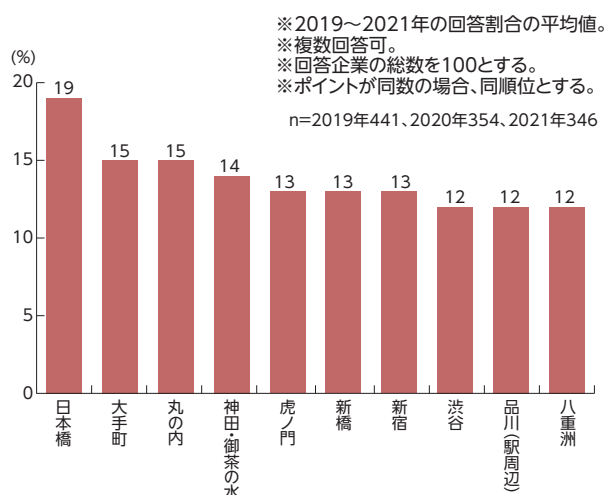
- 「日本橋」「大手町」「丸の内」「虎ノ門」など、大規模再開発事業が集積する主要ビジネスエリアへの注目度が依然として高い。

新規賃借予定のある企業の「希望エリア」について、直近3年間(2019～2021年調査)の回答割合の平均値を見ると、「日本橋」(19%)、「大手町」(15%)や「丸の内」(15%)「虎ノ門」(13%)など、大規模な再開発事業が集積するエリアが多く、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、引き続きこれらのエリアへの注目度が高い様子が窺える。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2021」では2021～2025年の5年間の大規模オフィスビル供給量(468万㎡)のうち「虎ノ門エリア」「日本橋・八重洲・京橋エリア」「田町・浜松町エリア」「品川エリア」「赤坂・六本木エリア」「丸の内・大手町エリア」「渋谷エリア」の7エリアで75%(353万㎡)を占めると予測しているが(図9)、この7エリアと「新規賃借する場合の希望エリア」の上位エリアがおおよそ重なる結果となった。

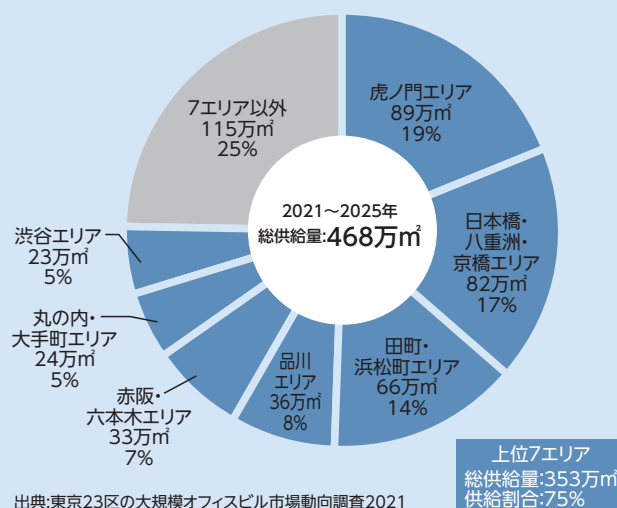
【図7: 新規賃借する場合の希望エリア(3年毎の平均値)】



【図8: 新規賃借する場合の希望エリア(上位10エリア)】



【図9: 2021～2025年の主要ビジネスエリア別供給量】

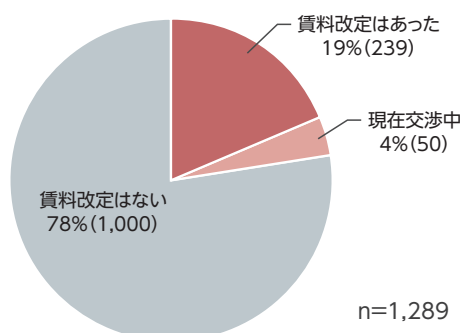


4 2021年の賃料改定状況

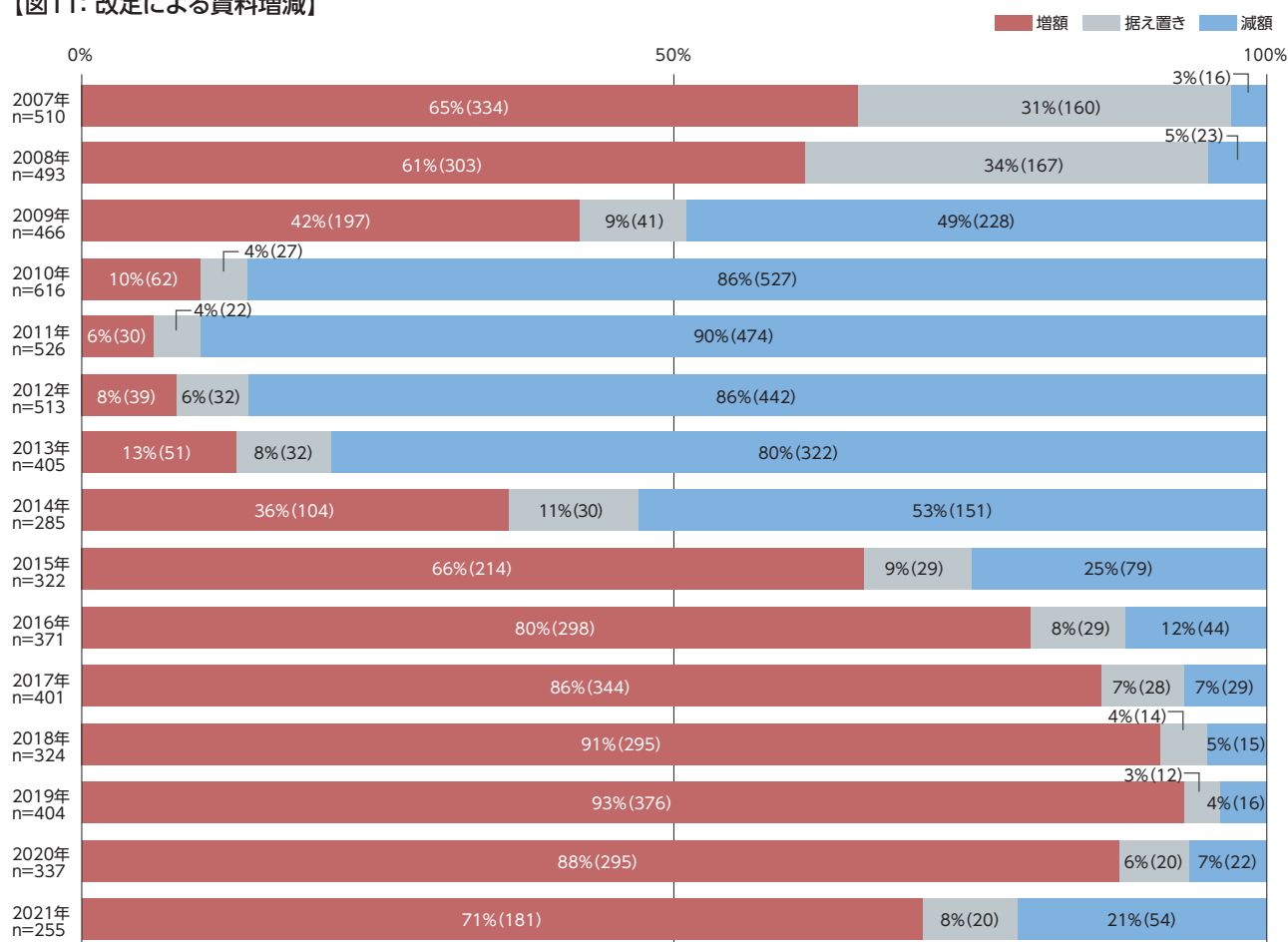
- 過去1年間で賃料改定があった企業は、ほぼ例年通りの19%。
- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業は約7割。

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」と回答した企業はほぼ例年と同水準の19%、「現在交渉中」と回答した企業は4%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7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 従業員のオフィス出社について

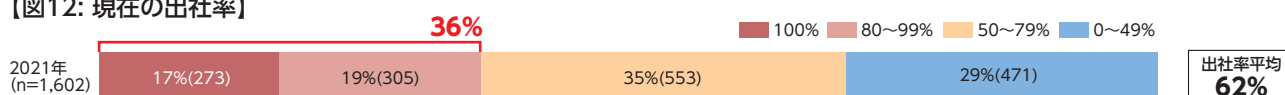
- 出社率や個人デスク数に関するコロナ禍収束後に対する予想は、昨年の調査から大きな変化は見られず。
- 従業員のオフィス復帰における課題は「ディスタンス確保」が1位に。次いで「オンラインコミュニケーションツールの導入や拡充」「従業員が魅力的に感じるオフィスへの改善・改修」など。

出社率について尋ねたところ、調査時点で出社率が80%以上と回答した企業が36%であったのに対して、コロナ禍収束後に対する予想では56%に達した。一方、調査時点で出社率が50%未満と回答した企業が29%であったのに対して、コロナ禍収束後に対する予想では12%へと減少した(図12・図13)。

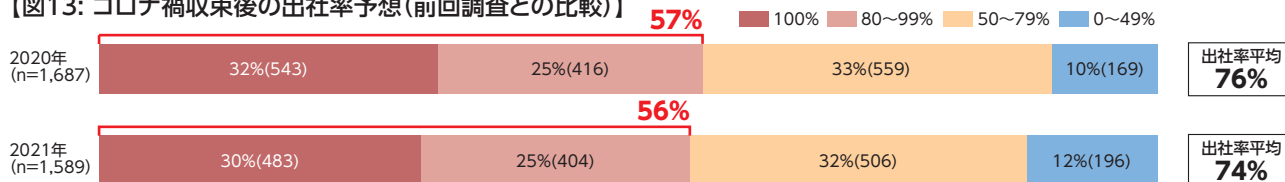
従業員数に対する個人デスク数について、約8割の企業がコロナ禍収束後には80%以上設置すると予想している(図14)。なお、出社率・個人デスク数に関するコロナ禍収束後の予想について昨年調査と比較したところ、大きな変化は見られなかった。

あわせて従業員のオフィス復帰(もしくは引き続きのオフィス勤務)における課題を尋ねたところ、「従業員同士のディスタンス確保」(42%)が最も多く、次いで「オンラインコミュニケーションに関するITツールの導入や拡充」(39%)、「従業員が魅力的に感じるオフィス空間への改善・改修」(33%)などが続いた(図15)。

【図12: 現在の出社率】



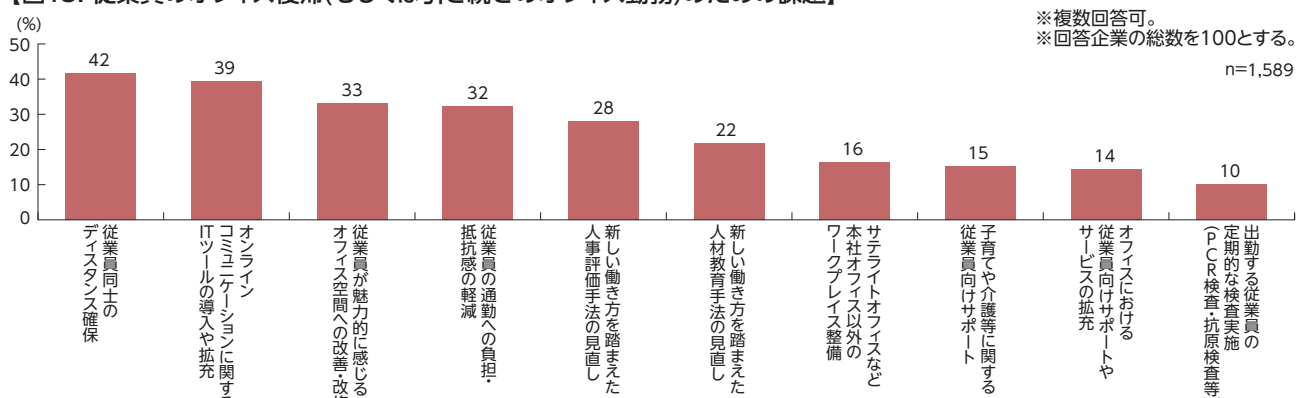
【図13: コロナ禍収束後の出社率予想(前回調査との比較)】



【図14: 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(前回調査との比較)】



【図15: 従業員のオフィス復帰(もしくは引き続きのオフィス勤務)のための課題】

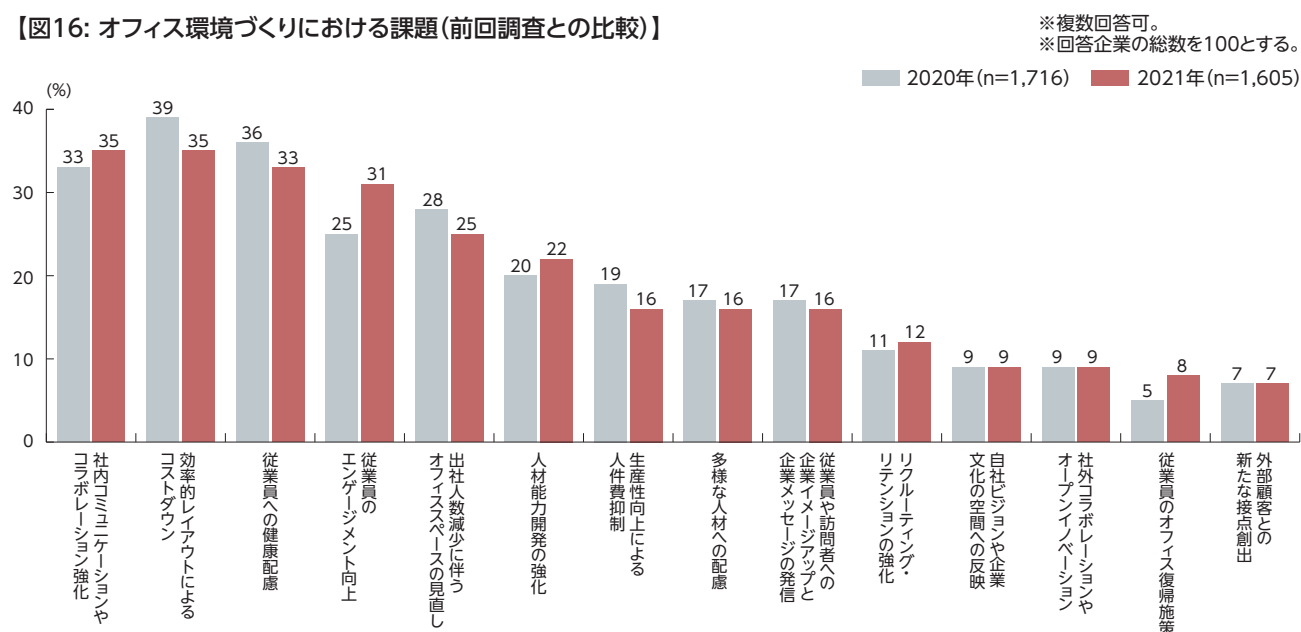


6 オフィス環境づくりにおける課題や、新たな制度・施設などの導入状況

- オフィス環境づくりにおける課題として「従業員のエンゲージメント向上」「社内コミュニケーション」「人材能力開発の強化」などの回答割合が増加。リモートワークでは対応が困難な事項を課題と捉える企業が増加している。
- 「在宅勤務」に加えて「オープンなミーティングスペース」「web会議用スペース」「集中ブース・作業スペース」「フリーアドレス」などを導入する企業が増加しており、新しい働き方を見据えてオフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化を進める企業の姿が見て取れる。

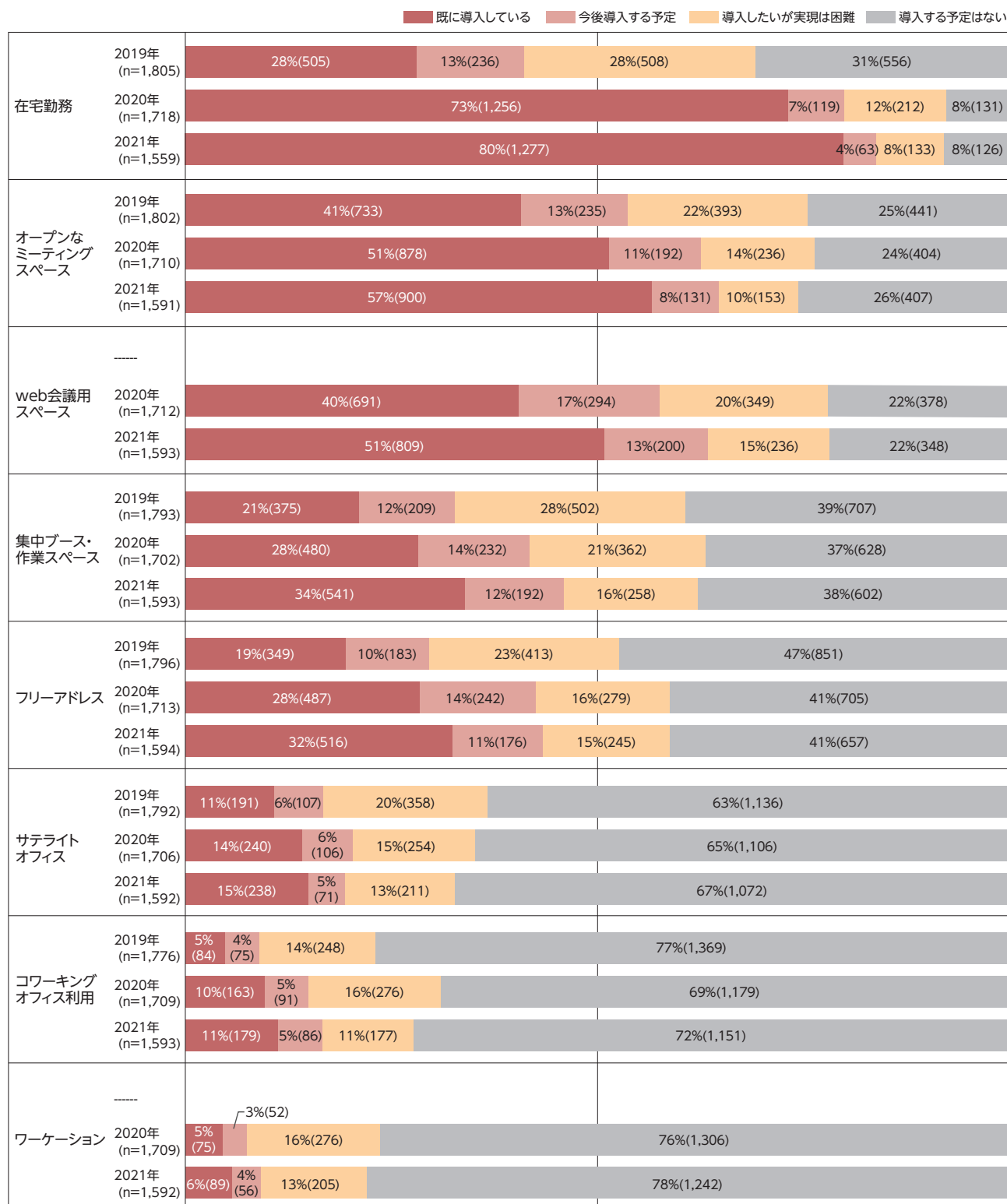
オフィス環境づくりにおける課題について昨年の調査と比較すると、「従業員のエンゲージメント向上」(25%→31%)が回答割合を大きく伸ばすとともに、「社内コミュニケーションやコラボレーション強化」(33%→35%)、「人材能力開発の強化」(20%→22%)なども増加しており、コミュニケーション・人材教育・従業員のエンゲージメント強化といったリモートワークでは対応が困難な事項をオフィスの課題と捉える企業が増加しているものと思われる。また、「効率的なレイアウトによるコストダウン」(39%→35%)や「生産性向上による人件費抑制」(19%→16%)といった費用削減に関する項目や、「出社人数減少に伴うオフィススペースの見直し」(28%→25%)の回答割合が減少しており、緊急事態宣言解除後の企業心理の変化の兆しも見られる結果となった。

【図16: オフィス環境づくりにおける課題(前回調査との比較)】



働き方やワークプレイスに関する制度やオフィス内施設の導入状況について尋ねたところ、「在宅勤務」(80%)、「オープンなミーティングスペース」(57%)、「web会議用スペース」(51%)、「集中ブース・作業スペース」(34%)、「フリーアドレス」(32%)が昨年調査から増加しており、新しい働き方を見据えてオフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化を進める企業の姿が見て取れる。

【図17: 働き方やワークプレイスに関する制度・施設等の導入状況】



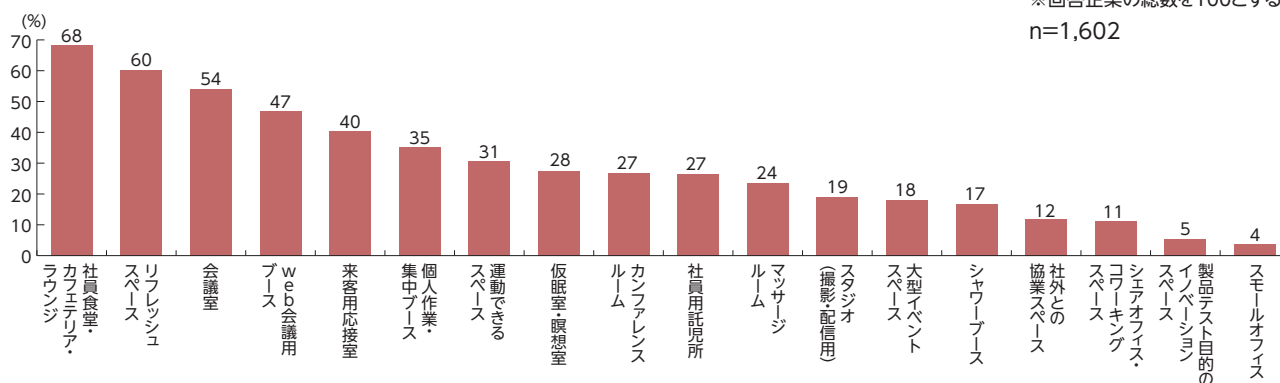
7 オフィスビルの共用施設や、ワーカー向けサービスへのニーズについて

- オフィスビルの共用施設は、「社員食堂・カフェテリア・ラウンジ」「リフレッシュスペース」「会議室」「来客用応接室」など社内外のコミュニケーションをサポートする施設や、「web会議用ブース」「個人作業・集中ブース」といった執務環境の機能強化に繋がる施設などへの高いニーズが見られた。
- ワーカー向けサービスは、「昼食」「喫茶」「朝食」や「社内懇親会向けの飲食店舗」など飲食に関する優待や、「スポーツジム」「マッサージ施設」といった健康関連施設の優待などへの高いニーズが見られ、共用施設含め従業員のコミュニケーションや健康管理へのサポートに対するニーズの高さが窺える。

オフィスビルの共用施設について、従業員が利用すると思われるものを尋ねたところ、「社員食堂・カフェテリア・ラウンジ」(68%)が最も多く、次いで「リフレッシュスペース」(60%)、「会議室」(54%)、「来客用応接室」(40%)など社内外のコミュニケーションをサポートする施設や、「web会議用ブース」(47%)や「個人作業・集中ブース」(35%)といった執務環境の機能強化に繋がる施設への回答が多かった。また、「運動できるスペース」(31%)など健康に関する施設に対しても一定のニーズが見られた。

【図18: 従業員が利用すると思われるオフィスビルの共用施設】

※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。
n=1,602



オフィスビルのワーカー向けサービスについて、従業員が利用すると思われるものを尋ねたところ、「昼食に関する優待」(63%)、「喫茶に関する優待」(48%)や、「社内懇親会向けの飲食店舗優待」(35%)、「朝食に関する優待」(32%)など飲食に関するものが上位に挙がった。また、「スポーツジムの利用優待」(40%)や「マッサージ施設の利用優待」(32%)など健康関連施設への優待についても回答が多く、共用施設含め従業員のコミュニケーションや健康管理へのサポートに対するニーズの高さが窺える。

【図19: 従業員が利用すると思われるオフィスビルのワーカー向けサービス】

※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。
n=1,601

