

2022年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2023年1月31日

- 新規賃借予定のある企業における「面積拡大予定」の割合が増加し、新規賃借理由として「立地やビルグレードの改善」を挙げる企業が増加するなど、前向きな理由によるオフィスニーズが増加傾向。
- 出社率が増加し、オフィス回帰が進む中、これからのオフィス環境づくりの課題として、「社内外のコミュニケーション」のみならず、「企業メッセージの発信」「企業文化の反映」「リクルーティング・リテンションの強化」などを挙げる企業が増加。
- 本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割については、「デスクやOA機器・通信環境等」「情報セキュリティ」といった執務環境が挙がり、次いで「従業員のエンゲージメント向上」「偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」が上位となった。

【1. 新規賃借予定の有無】

- 昨年同様、約4分の1の企業が「新規賃借予定あり」と回答。
うち、面積について「拡大予定」は増加、「縮小予定」は減少。新規賃借予定のある企業の約5割が「拡大予定」。
- 新規賃借予定のある企業の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】

- 「立地の良いビルに移りたい」「賃料の安いビルに移りたい」が1位に。次いで「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」が3位。
また、従業員300人以上の企業においては「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」が1位となっており、企業規模が大きくなるにつれて柔軟な働き方に対応したオフィスが求められていると考えられる。
- 「立地」「設備グレード」「耐震性能」「セキュリティ」や「企業ステータスの向上」の回答割合が増加傾向にあり、立地やビルグレード改善を目的に新規賃借を検討する企業が増加しているものと思われる。
- 「優秀な人材を確保するため」も引き続き増加傾向にあり、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が伺える。

【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. 2022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12%。
- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業は約6割。

【5. 従業員のオフィス出社について】

- 現在の出社率の平均は69%と前回調査から7ポイント上昇。出社率80%以上の企業の割合も増加しており、引き続きオフィス回帰が進んでいるものと思われる。
- コロナ禍収束後における出社率や個人デスク数の予想は、前回調査時から大きな変化は見られず。

【6. 本社オフィスの存在意義や、求められる機能・役割について】

- 本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割として、まず「デスクやOA機器・通信環境等」「情報セキュリティ」といった執務環境が挙がり、次いで「従業員のエンゲージメント向上」「偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」が上位に挙がった。
- 従業員300人以上の企業では、まず「従業員のエンゲージメント向上」「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」が挙がり、次いで「チームビルディング」「従業員の創造性(クリエイティビティ)の誘発」となった。

【7. 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のための支出について、約半数の企業が必要な「投資」と回答し、「コスト」と答えた割合を上回った。
- オフィス環境づくりの課題として、「社内外のコミュニケーション」に加えて「企業メッセージの発信」「企業文化の反映」「リクルーティング・リテンションの強化」などの回答割合が増加。また、従業員300人以上の企業においては「社内コミュニケーションやコラボレーションの強化」の回答割合が最も高く、次いで「従業員のエンゲージメント向上」の割合も高かった。
- 「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」の導入割合は引き続き増加しており、オフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化が進んでいる。

■ 「2022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 : 9,804社(当社テナントを除く)
- 有効企業回答数 : 1,677社(回収率17.1%)
- 調査期間 : 2022年10月1日～10月31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>)

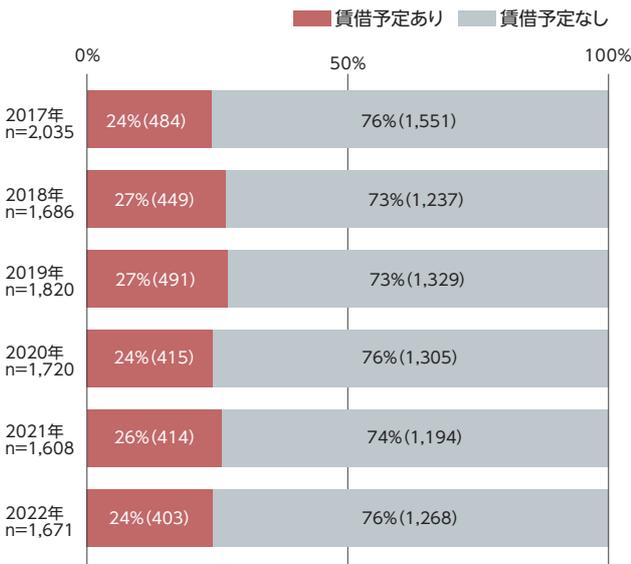
1 新規賃借予定の有無

- 昨年同様、約4分の1の企業が「新規賃借予定あり」と回答。
- 面積については昨年に続いて「拡大予定」が増加、「縮小予定」が減少。新規賃借予定のある企業については約5割が「拡大予定」。
- 新規賃借予定のある企業の5割超が2年以内に新規賃借を予定している。

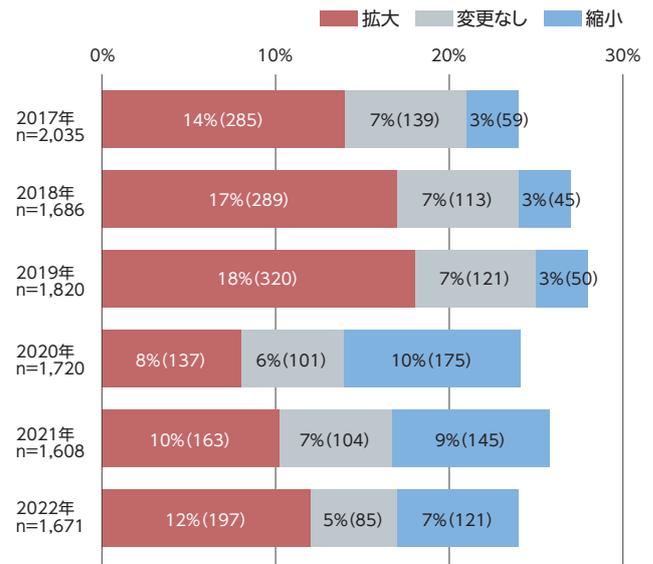
昨年同様、約4分の1(24%)の企業が「新規賃借予定あり」と回答した(図1)。うち、面積の拡大・縮小割合について、「拡大予定」の割合は12%と昨年に続いて増加し、「縮小予定」は7%と昨年に続いて減少した(図2)。なお、新規賃借予定のある企業の内訳は、「拡大予定」が49%、「変更なし」が21%、「縮小予定」が30%と、約5割の企業が「拡大予定」という結果となった(図3)。

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18%となり、2年以内に新規賃借を予定している企業の割合は、昨年同様、5割超(54%)となった(図4)。

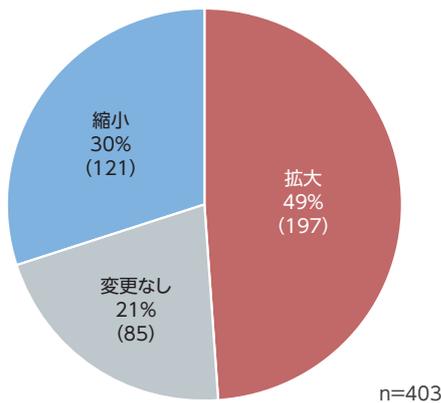
【図1: 新規賃借予定の有無】



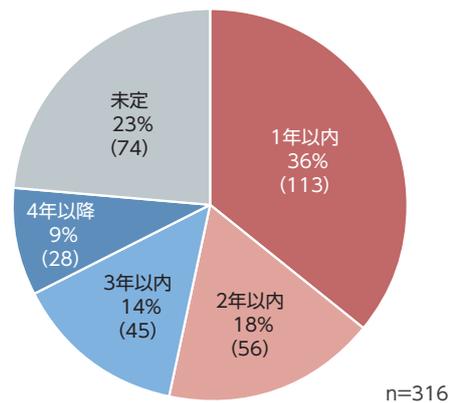
【図2: 新規賃借予定の内訳(面積の拡大縮小)】



【図3: 新規賃借予定面積の拡大縮小割合】



【図4: 新規賃借予定時期】

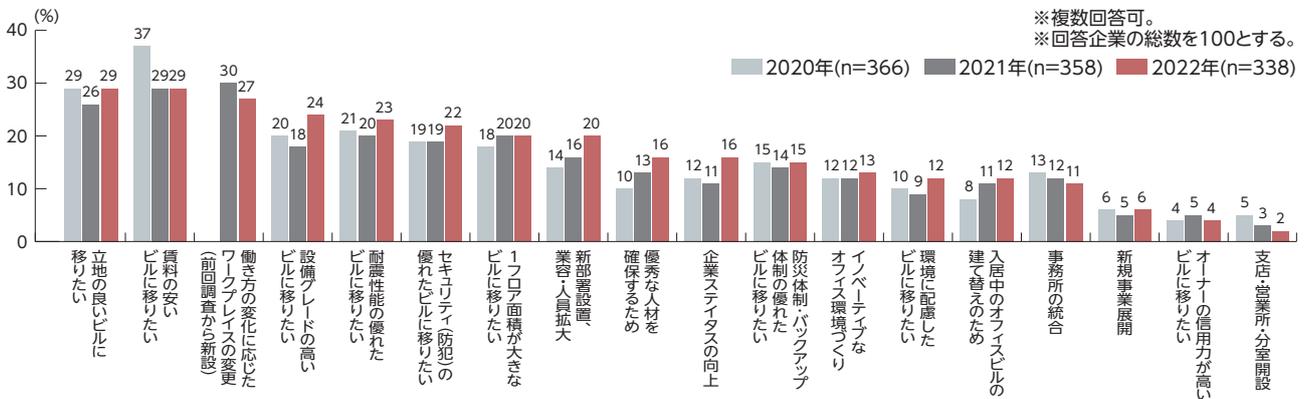


2 新規賃借する理由

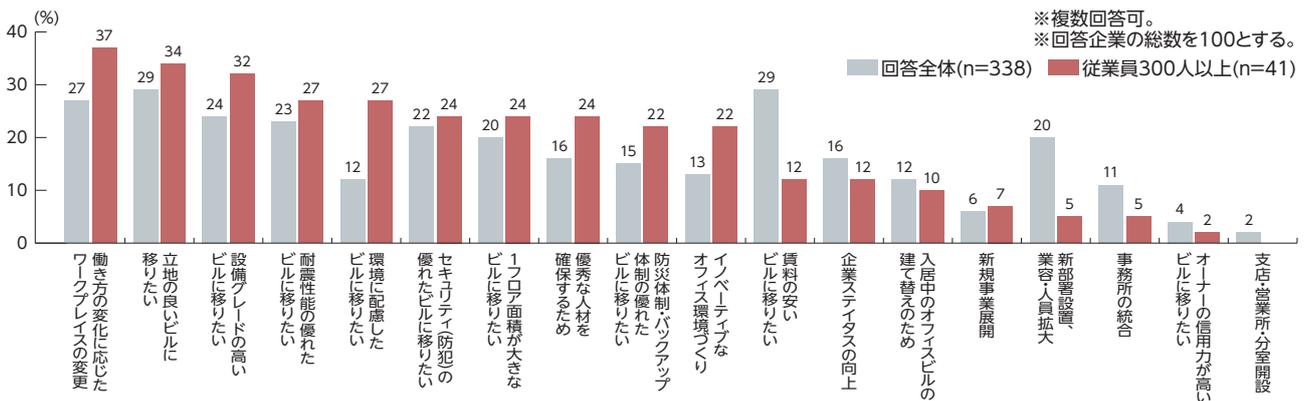
- 「立地の良いビルに移りたい」「賃料の安いビルに移りたい」が1位に。次いで「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」が3位。
- 従業員300人以上の企業においては「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」が1位となっており、企業規模が大きくなるにつれて柔軟な働き方に対応したオフィスが求められていると考えられる。
- 「立地」「設備グレード」「耐震性能」「セキュリティ」や「企業ステータスの向上」の回答割合が増加傾向にあり、立地やビルグレード改善を目的に新規賃借を検討する企業が増加しているものと思われる。
- 「優秀な人材を確保するため」も引き続き増加傾向にあり、オフィス環境が従業員エンゲ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が伺える。

新規賃借予定のある企業にその「理由」を尋ねたところ、「立地の良いビルに移りたい」「賃料の安いビルに移りたい」が同数(29%)で1位、次いで「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」(27%)が3位となった(図5)。なお、「立地の良いビルに移りたい」(26%→29%)、「設備グレードの高いビルに移りたい」(18%→24%)、「耐震性能の優れたビルに移りたい」(20%→23%)、「セキュリティ(防犯)の優れたビルに移りたい」(19%→22%)、「企業ステータスの向上」(11%→16%)などの回答割合が増加し、立地やビルグレード改善を目的に新規賃借を検討する企業が増加しているものと思われる。また、「優秀な人材を確保するため」(13%→16%)も引き続き増加しており、コロナ禍以降、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様子が伺える。なお、従業員300人以上の企業においては「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」(37%)が1位となっており、企業規模が大きくなるにつれて柔軟な働き方に対応したオフィスが求められていると考えられる(図6)。

【図5: 新規賃借する理由(前々回・前回調査との比較)】



【図6: 新規賃借する理由(従業員300人以上の企業)】

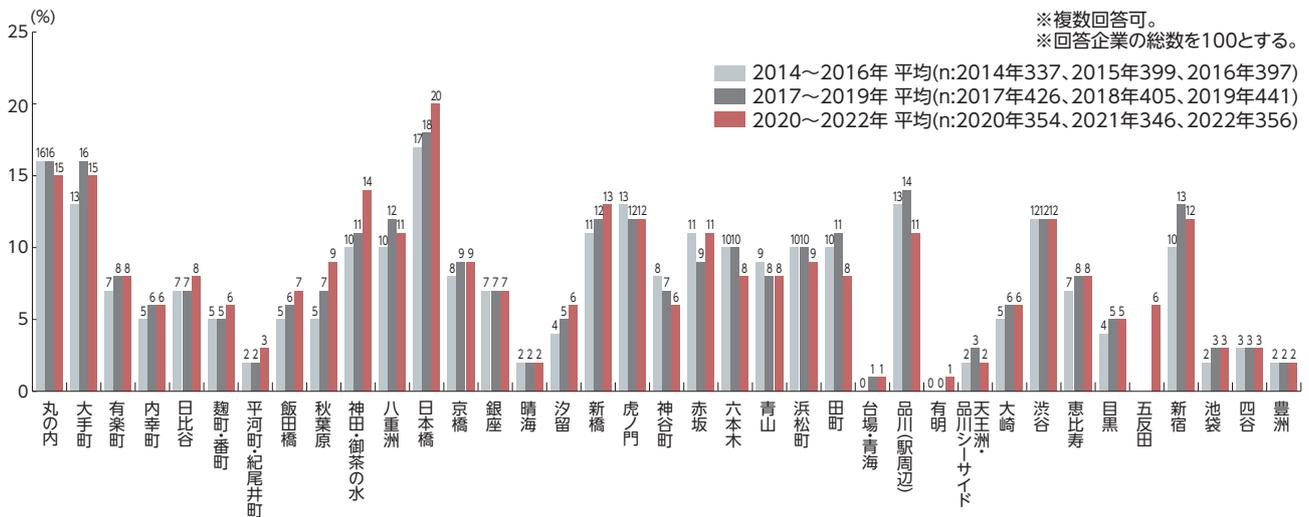


3 新規賃借する場合の希望エリア

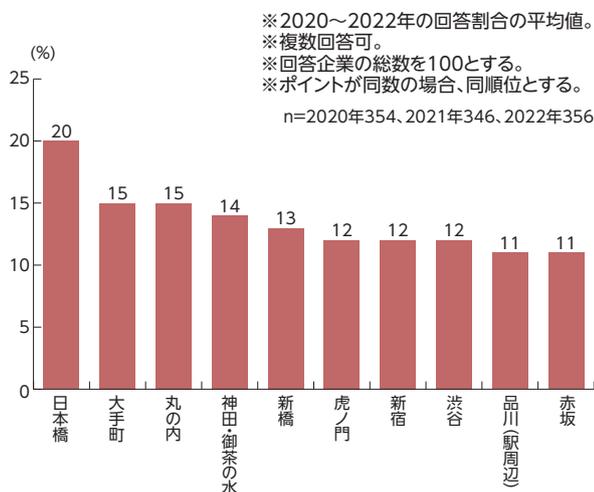
○「日本橋」「大手町」「丸の内」「虎ノ門」など、大規模再開発事業が集積する主要ビジネスエリアへの注目度が依然として高い。

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(2020~2022年調査)の回答割合の平均値を見ると、「日本橋」(20%)、「丸の内」(15%)、「大手町」(15%)、「新橋」(13%)、「虎ノ門」(12%)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伺える(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2022」では2022~2026年の5年間の大規模オフィスビル供給量(441万㎡)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」「渋谷エリア」「丸の内・大手町エリア」の7エリアで72%(318万㎡)を占めると予測している(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。

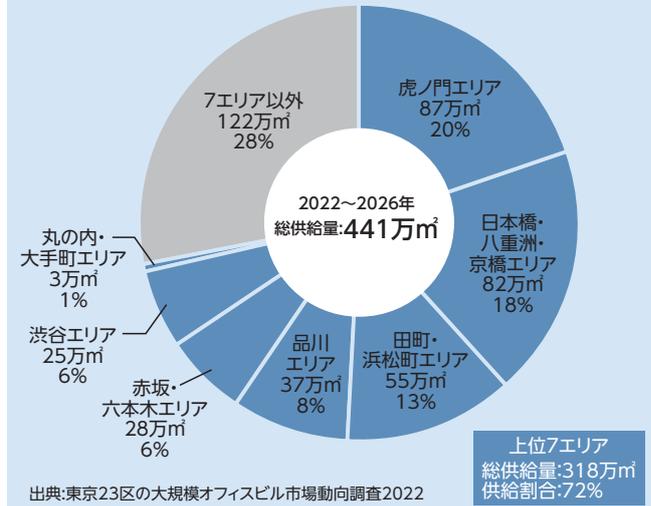
【図7: 新規賃借する場合の希望エリア(3年毎の平均値の推移)】



【図8: 新規賃借する場合の希望エリア(上位10エリア)】



【図9: 2022~2026年の主要ビジネスエリア別供給量】

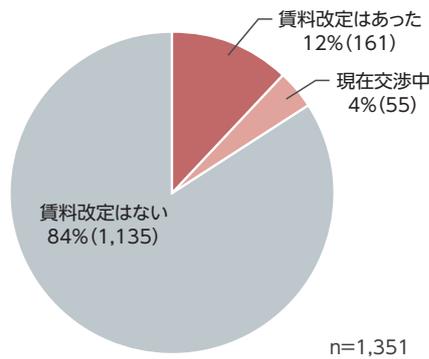


4 2022年の賃料改定状況

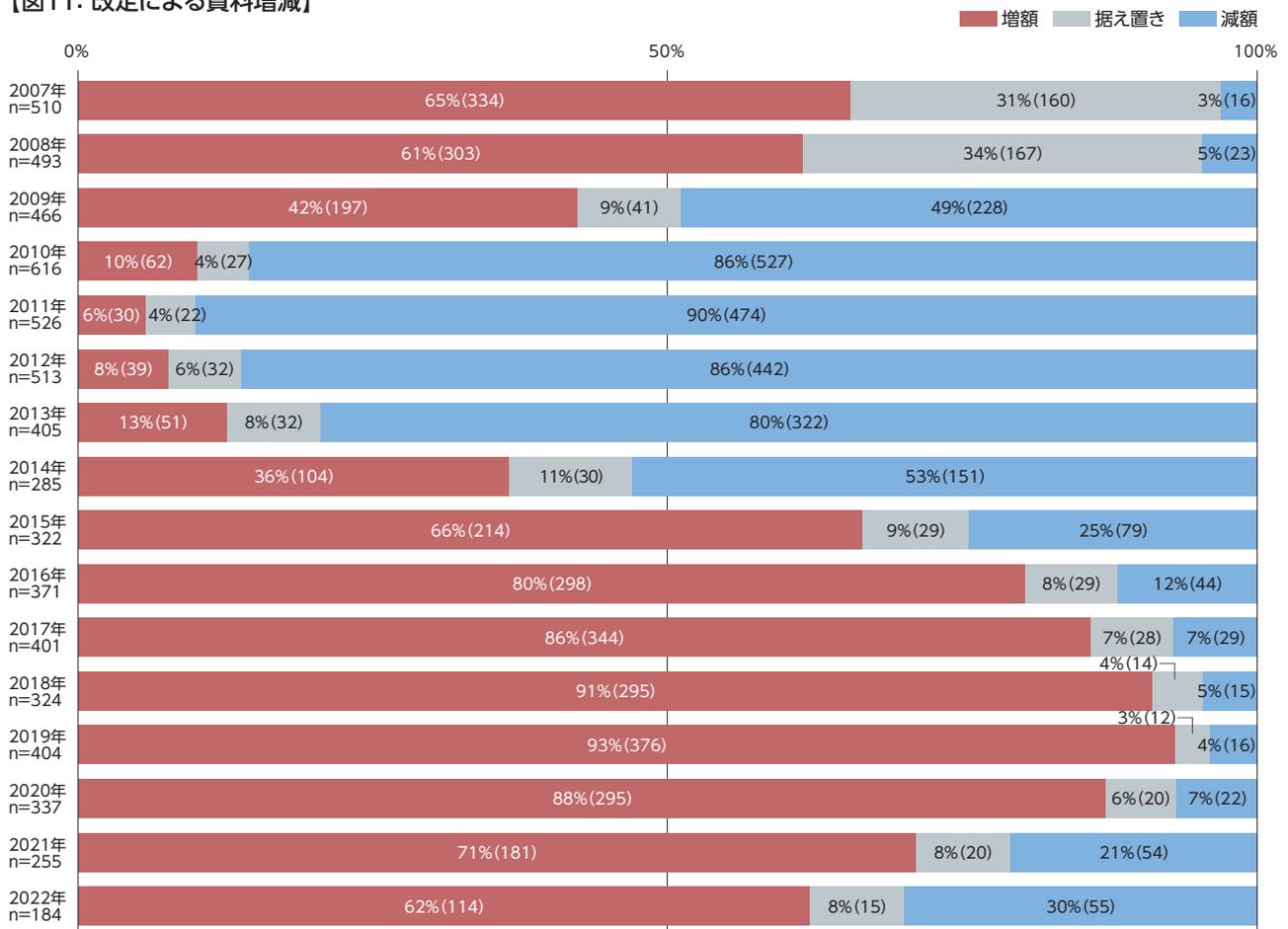
- 過去1年間で賃料改定があった企業は12%。
- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業は約6割。

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12%、「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6割(62%)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】



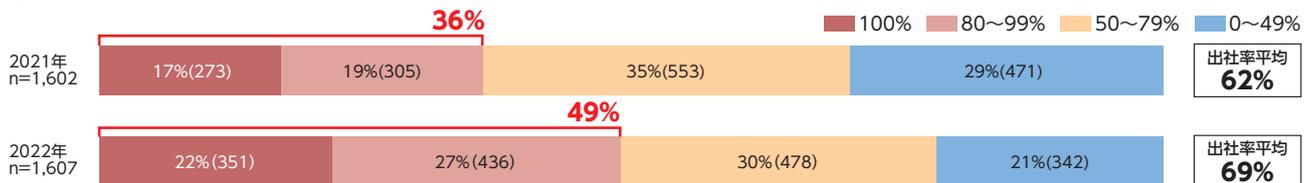
5 従業員のオフィス出社について

- 現在の出社率の平均は69%と前回調査から7ポイント上昇、出社率80%以上の企業の割合も増加しており、引き続きオフィス回帰が進んでいるものと思われる。
- コロナ禍収束後における出社率や個人デスク数の予想は、前回調査時から大きな変化は見られず。

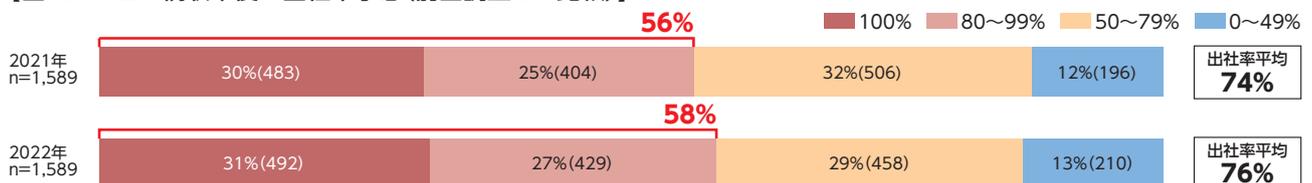
出社率について尋ねたところ、調査時点の出社率の平均は69%、出社率が80%以上と回答した企業の割合は49%と前回調査(出社率平均62%、出社率80%以上の回答割合は36%)から増加しており、引き続きオフィスへの回帰が進んでいるものと思われる(図12)。なお、コロナ禍収束後の出社率予想の平均は76%、出社率が80%以上と回答した企業の割合は58%と前回調査(出社率平均は74%、出社率80%以上の回答割合が56%)と同水準であった(図13)。

また、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も、約8割(78%)の企業がコロナ禍収束後には80%以上設置と回答しており、前回調査と同様の結果であった(図14)。

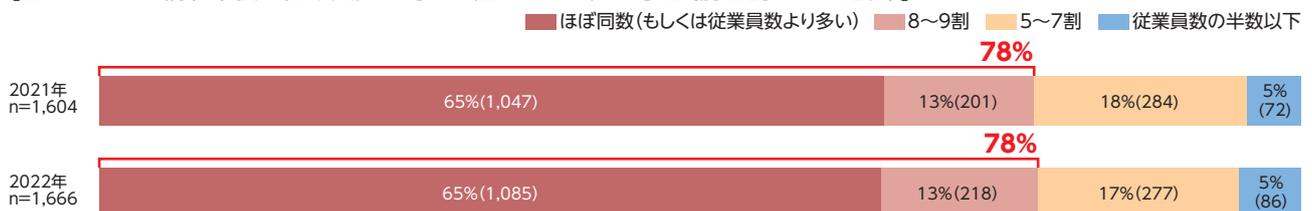
【図12: 現在の出社率(前回調査との比較)】



【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)】

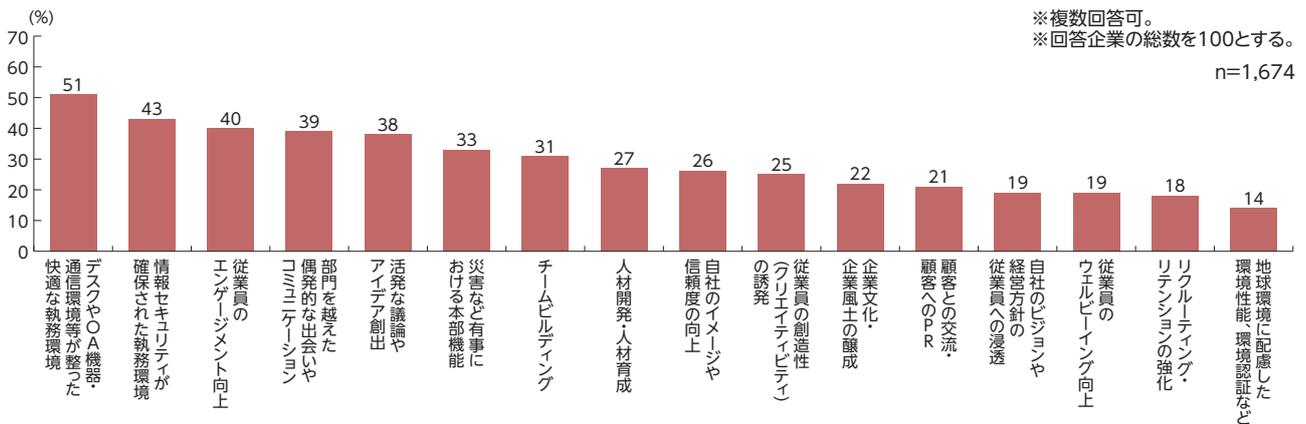


6 本社オフィスの存在意義、求められる機能・役割について

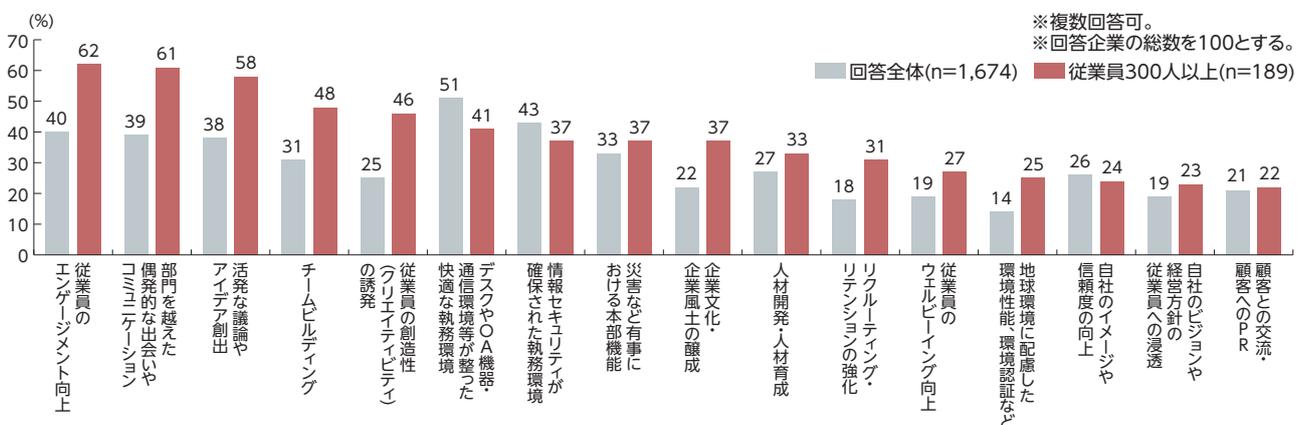
- 本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割として、まず「デスクやOA機器・通信環境等」「情報セキュリティ」といった執務環境が挙がり、次いで「従業員のエンゲージメント向上」「偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」が上位に挙げられた。
- 従業員300人以上の企業では、まず「従業員のエンゲージメント向上」「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」が挙がり、次いで「チームビルディング」「従業員の創造性(クリエイティビティ)の誘発」となった。

本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割を尋ねたところ、まず「デスクやOA機器・通信環境等が整った快適な執務環境」(51%)、「情報セキュリティが確保された執務環境」(43%)といった執務環境が挙がり、次いで「従業員のエンゲージメント向上」(40%)、「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」(39%)、「活発な議論やアイデア創出」(38%)などが上位に挙げられた(図15)。なお、従業員300人以上の企業では、「従業員のエンゲージメント向上」(62%)、「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」(61%)、「活発な議論やアイデア創出」(58%)がまず挙がり、次いで「チームビルディング」(48%)、「従業員の創造性(クリエイティビティ)の誘発」(46%)となった(図16)。

【図15: 本社オフィスの存在意義や、求められる機能・役割】



【図16: 本社オフィスの存在意義や、求められる機能・役割(従業員300人以上の企業)】

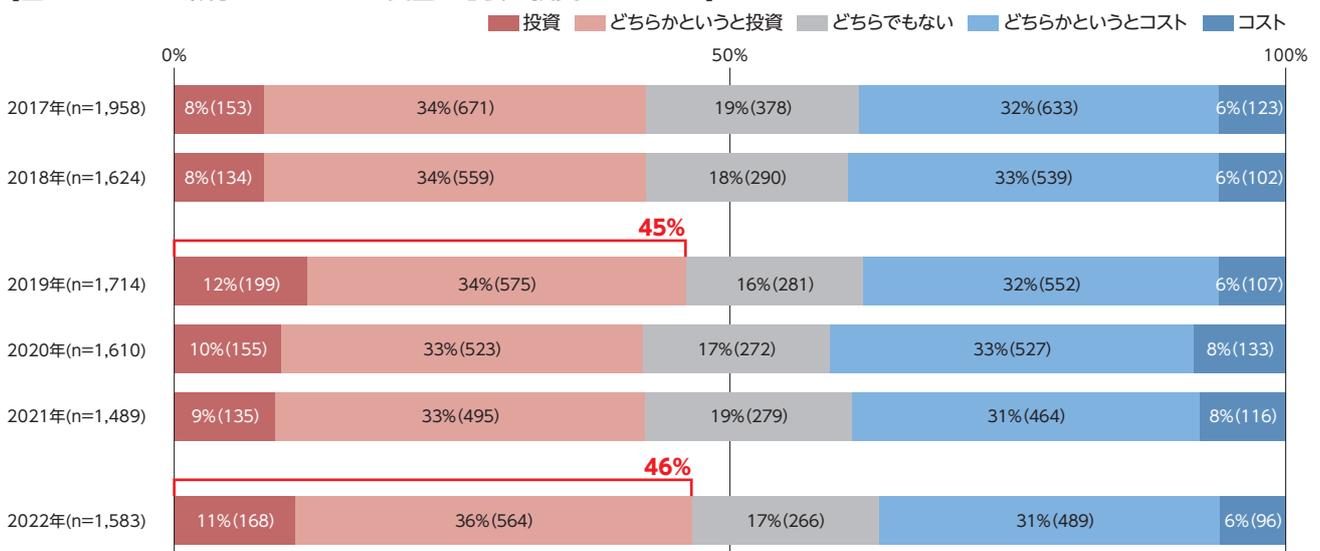


7 オフィス環境づくりにおける課題や、新たな制度・施設などの導入状況

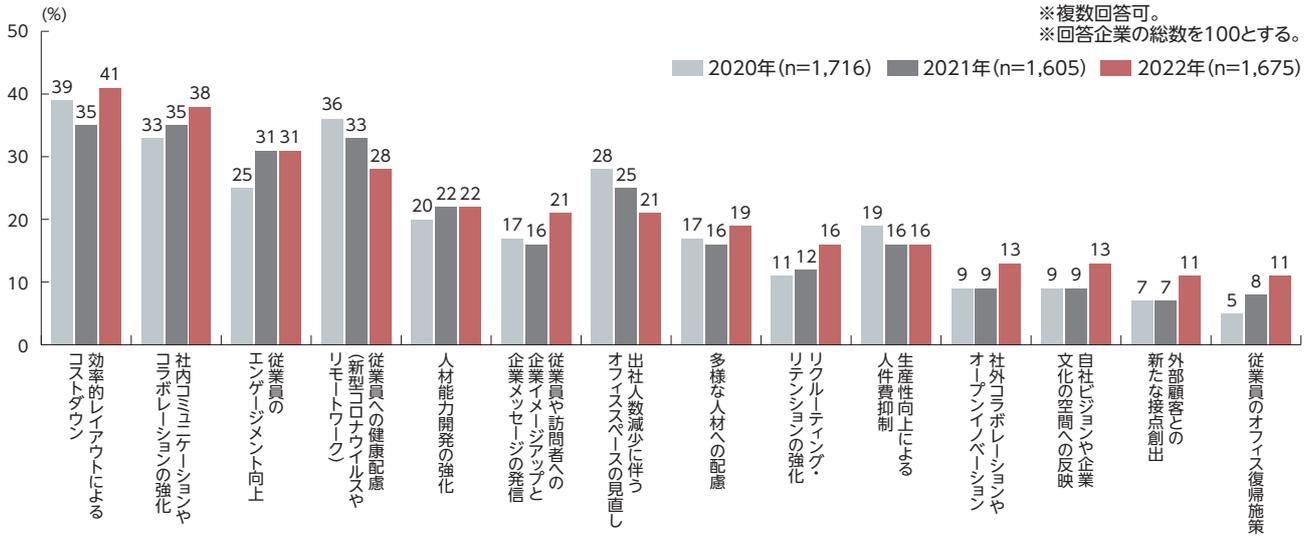
- オフィス環境づくりのための支出を約半数の企業が必要な「投資」と回答し、「コスト」の割合を上回った。
- オフィス環境づくりの課題として「社内外のコミュニケーション」に加えて、「企業メッセージの発信」「企業文化の反映」「リクルーティング・リテンションの強化」などの回答割合が増加。従業員300人以上の企業においては「社内コミュニケーションやコラボレーションの強化」の割合が最も高く、「従業員のエンゲージメント向上」の割合も高かった。
- 「オープンなミーティングスペース」「web会議用スペース」「集中ブース・作業スペース」「フリーアドレス」などの導入割合は引き続き増加しており、オフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化が進んでいる。

オフィス環境づくりのための支出について必要な投資か、コストかと尋ねたところ、「投資」または「どちらかといえば投資」と回答した企業が約半数(46%)と、コロナ禍以前の2019年調査をやや上回る水準まで増加した(図17)。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」(35%→41%)の回答割合が増加し、ハイブリッドワークによるオフィス見直しを検討する企業の増加が見受けられた(図18)。また、「社内コミュニケーションやコラボレーション強化」(35%→38%)に加えて、「社外とのコラボレーションやオープンイノベーション」(9%→13%)、「外部顧客との新たな接点創出」(7%→11%)なども回答割合が増加し、オフィスを活用して社内外とのコミュニケーションの促進を図りたい企業の増加が見られた。加えて「従業員や訪問者への企業イメージアップと企業メッセージの発信」(16%→21%)、「自社のビジョンや企業文化の空間への反映」(9%→13%)、「リクルーティング・リテンションの強化」(12%→16%)なども増加しており、オフィスが生み出す組織の求心力や優秀な人材への訴求力を重視する企業の増加も見られた。なお、従業員300人以上の企業においては「社内コミュニケーションやコラボレーションの強化」(55%)の回答割合が最も高く、次いで「従業員のエンゲージメント向上」(48%)の割合も高かった(図19)。規模の大きい企業ではとりわけ、従業員が出社したくなる魅力的なオフィスづくりが求められているといえよう。

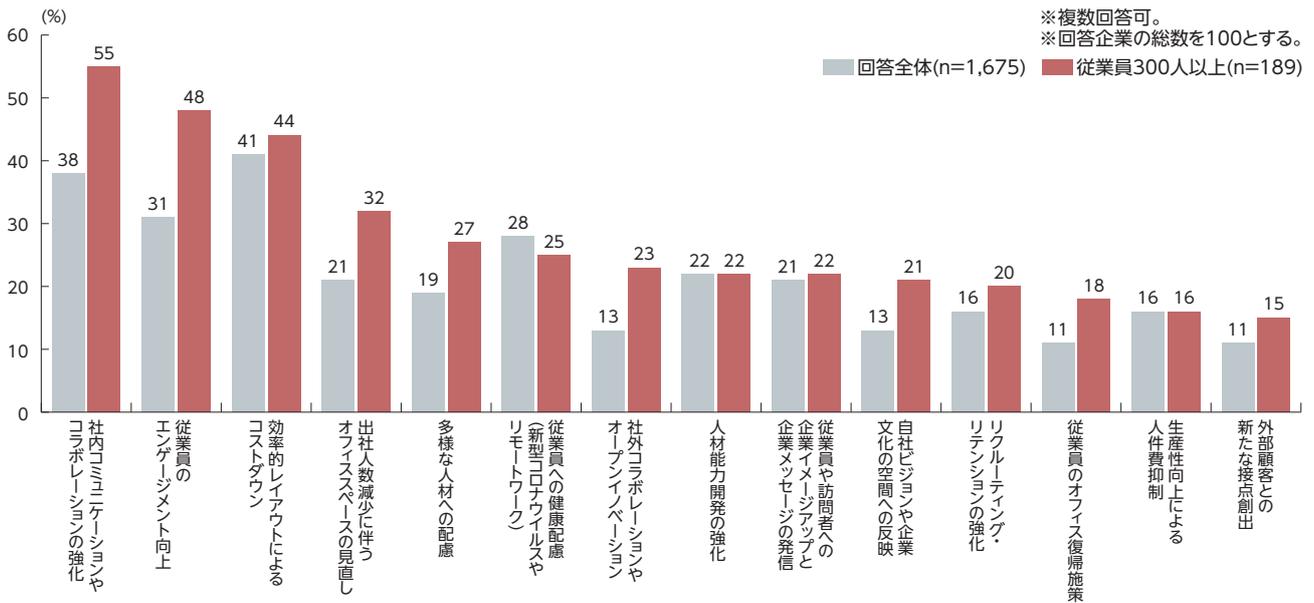
【図17: オフィス環境づくりのための支出は必要な投資か、コストか】



【図18: オフィス環境づくりにおける課題(前々回・前回調査との比較)】



【図19: オフィス環境づくりにおける課題(従業員300人以上の企業)】



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、「オープンなミーティングスペース」(57%→60%)、「web会議用スペース」(51%→54%)、「フリーアドレス」(32%→40%)、「集中ブース・作業スペース」(34%→38%)などの導入割合は前回調査から更に増加しており、引き続き、オフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化が進んでいる(図20)。

【図20: 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】

