

## 2023年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2023年12月14日

- 新規賃借予定のある企業における「面積拡大予定」の割合が引き続き増加し、新規賃借理由として「立地やビルグレードの改善」を挙げる企業も増加するなど、前向きな理由によるオフィスニーズの増加傾向が続く。
- 入社率も引き続き増加し、オフィス回帰が進む中、本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割として「従業員のエンゲージメント向上」「従業員のウェルビーイング向上」を挙げる企業が増加。
- 半数以上の企業がオフィス環境づくりのための支出をコストではなく「投資」と捉えており、これからのオフィス環境づくりの課題として、「社内コミュニケーション強化」や「従業員のエンゲージメント向上」を挙げる企業が増加。

### 【1. 新規賃借予定の有無】

- 新規賃借予定のある企業は27%と前回調査から3ポイント増加。
- 面積については引き続き「拡大予定」が増加し、「縮小予定」は減少。新規賃借予定のある企業については55%が「拡大予定」。
- 新規賃借予定のある企業の約5割が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】

- 回答割合が増加傾向にある「立地の良いビルに移りたい」が1位、「設備グレードの高いビルに移りたい」が2位に。前回調査で1位であった「賃料の安いビルに移りたい」は回答割合が減少し、同じく2位となった。
- 「立地」「設備グレード」「耐震性能」「セキュリティ」や「優秀な人材の確保」「業容・人員拡大」などの回答割合が増加傾向にあり、今後の企業成長を見据えて立地やビルグレードの改善を目的とした新規賃借を検討する企業が引き続き増加。
- 従業員300人以上の企業では「1フロア面積が大きなビルに移りたい」「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更」が1位であり、企業規模が大きくなるにつれて、従業員が一つの場に集まってコミュニケーションを図れるオフィス環境をより求めているものと思われる。

### 【3. 新規賃借する場合の希望エリア】

- 「日本橋」「丸の内」「大手町」「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。
- 直近で大規模再開発が開業した「虎ノ門」「八重洲」や、多様な都市機能が集積する「丸の内」「六本木」などの回答割合が増加。

### 【4. 2023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14%。
- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業は7割弱。

### 【5. 従業員のオフィス出社について】

- 入社率の平均は76%と前回調査から7ポイント上昇。入社率80%以上の企業の割合も59%と前回調査から10ポイント上昇しており、引き続きオフィス回帰が進んでいる。
- 入社率や個人デスク数の今後の予想は、今回調査時点とほぼ同水準。

### 【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げられ、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」と、前回調査と同様の項目が上位に。但し、「従業員のエンゲージメント向上」「従業員のウェルビーイング向上」は回答割合が増加。
- 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」「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」が上位に挙がる。これらに加えて「従業員の創造性(クリエイティビティ)の誘発」「リクルーティング・リテンションの強化」「従業員のウェルビーイング向上」などは回答企業全体を大きく上回る回答割合であり、オフィスが従業員に与える影響をより重視する姿勢が見られる。

### 【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】

- 回答企業の半数以上、従業員300人以上の企業では約7割が、オフィス環境づくりのための支出を必要な「投資」と回答。本設問を設けた2014年の調査以降、最高の数字となった。
- オフィス環境づくりの課題として「社内コミュニケーションの強化」「従業員のエンゲージメント向上」の回答割合が増加し、上位に挙げられた。なお、従業員300人以上の企業においては約6割が「社内コミュニケーションの強化」「従業員のエンゲージメント向上」を、約4割が「従業員のウェルビーイング向上」を課題として挙げる。
- 「在宅勤務」の導入割合が3年連続で減少するとともに、オフィス内施設の導入割合の増加も鈍化が見られた。コロナ禍以降、オフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化が着実に進み、そのペースは足元では緩やかに。

## ■ 「2023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 : 9,859社(当社テナントを除く)
- 有効企業回答数 : 1,843社(回収率18.7%)
- 調査期間 : 2023年9月19日～10月16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>)

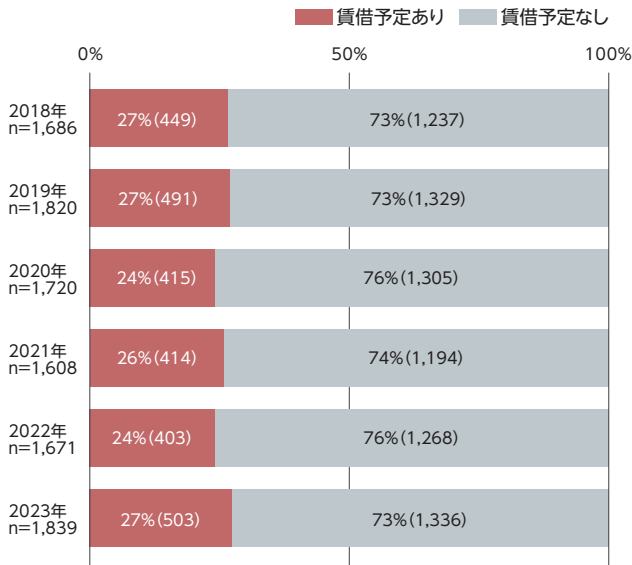
## 1 新規賃借予定の有無

- 新規賃借予定のある企業は27%と前回調査から3ポイント増加。
- 面積については引き続き「拡大予定」が増加し、「縮小予定」は減少。新規賃借予定のある企業については55%が「拡大予定」。
- 新規賃借予定のある企業の約5割が2年以内に新規賃借を予定している。

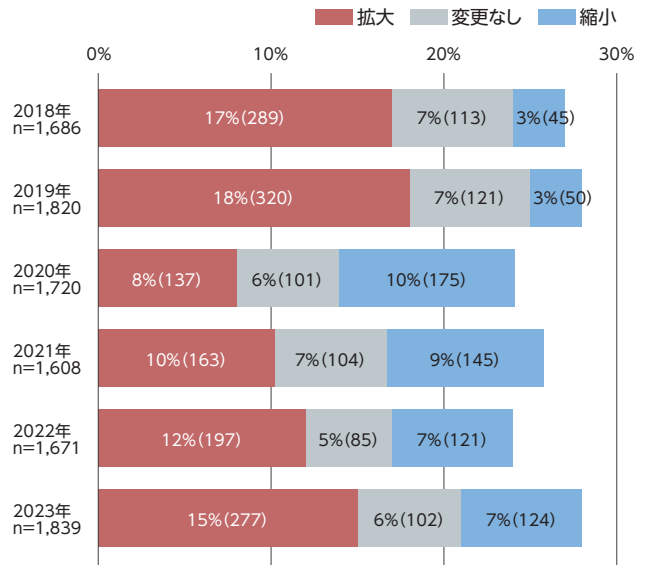
新規賃借予定のある企業の割合は27%と、前回調査から3ポイント増加した(図1)。うち、面積の拡大・縮小割合について、「拡大予定」の割合は15%と2020年調査から連続して増加し、「縮小予定」は7%と前回調査から横ばいとなった(図2)。なお、新規賃借予定のある企業の内訳は、「拡大予定」が55%、「変更なし」が20%、「縮小予定」が25%という結果となった(図3)。

また、新規賃借を予定する時期については、「1年以内」が28%、「2年以内」が21%となり、前回調査と同様に、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(49%)となった(図4)。

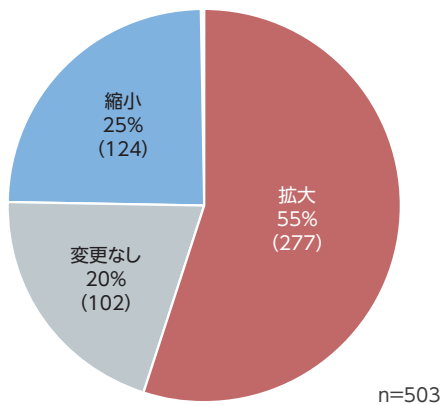
【図1: 新規賃借予定の有無】



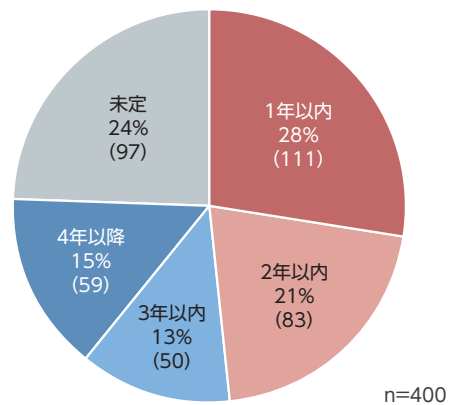
【図2: 新規賃借予定の内訳(面積の拡大縮小)】



【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】

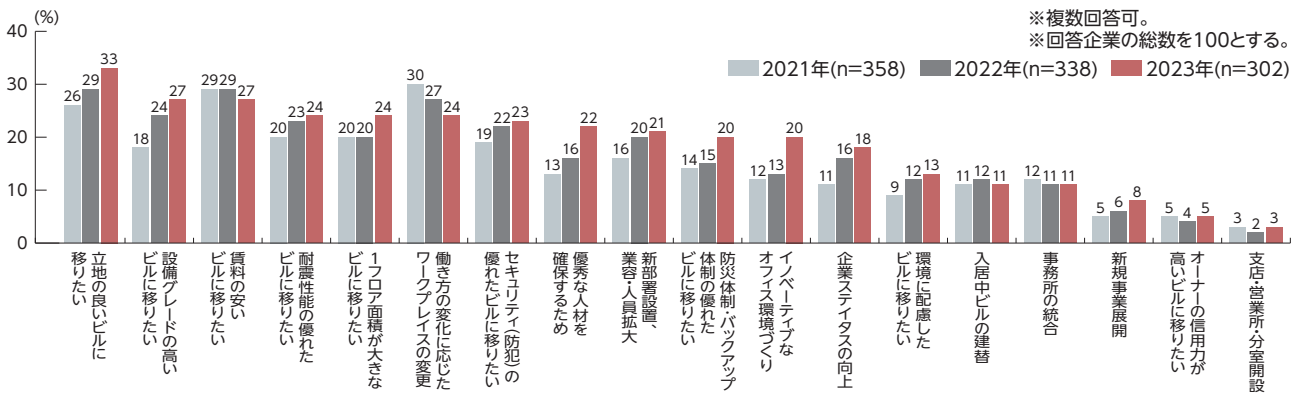


## 2 新規賃借する理由

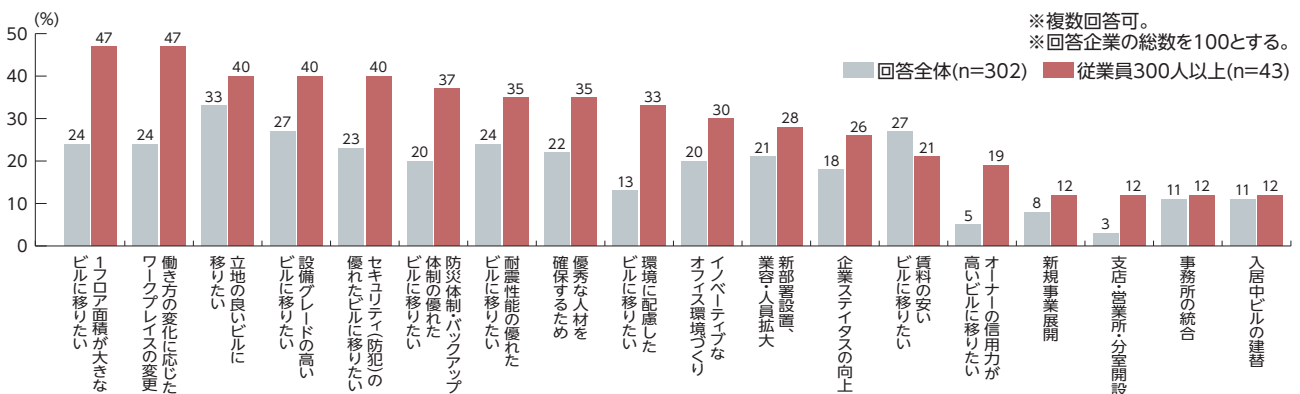
- 回答割合が増加傾向にある「立地の良いビルに移りたい」が1位、「設備グレードの高いビルに移りたい」が2位に。前回調査で1位であった「賃料の安いビルに移りたい」は回答割合が減少し、同じく2位となった。
- 「立地」「設備グレード」「耐震性能」「セキュリティ」や「優秀な人材の確保」「業容・人員拡大」などの回答割合が増加傾向にあり、今後の企業成長を見据えて立地やビルグレードの改善を目的とした新規賃借を検討する企業が引き続き増加。
- 従業員300人以上の企業では「1フロア面積が大きなビルに移りたい」「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」が1位であり、企業規模が大きくなるにつれて、従業員が一つの場に集まってコミュニケーションを図れるオフィス環境をより求めているものと思われる。

新規賃借予定のある企業にその「理由」を尋ねたところ、回答割合が増加傾向にある「立地の良いビルに移りたい」(26%→29%→33%)が1位、「設備グレードの高いビルに移りたい」(18%→24%→27%)が2位となった(図5)。前回調査で1位であった「賃料の安いビルに移りたい」は回答割合が減少傾向にあり(29%→29%→27%)、2位となった。また、「耐震性能の優れたビルに移りたい」(20%→23%→24%)や「セキュリティ(防犯)の優れたビルに移りたい」(19%→22%→23%)、「優秀な人材を確保するため」(13%→16%→22%)や「新部署設置、業容・人員拡大」(16%→20%→21%)などの回答割合も増加傾向にあり、今後の企業成長を見据えて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。なお、従業員300人以上の企業においては「1フロア面積が大きなビルに移りたい」「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」(何れも47%)が1位であり、働き方が大きく変化中、企業規模が大きくなるにつれて、従業員が一つの場に集まってコミュニケーションを図れるオフィス環境をより求めているものと思われる(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)】

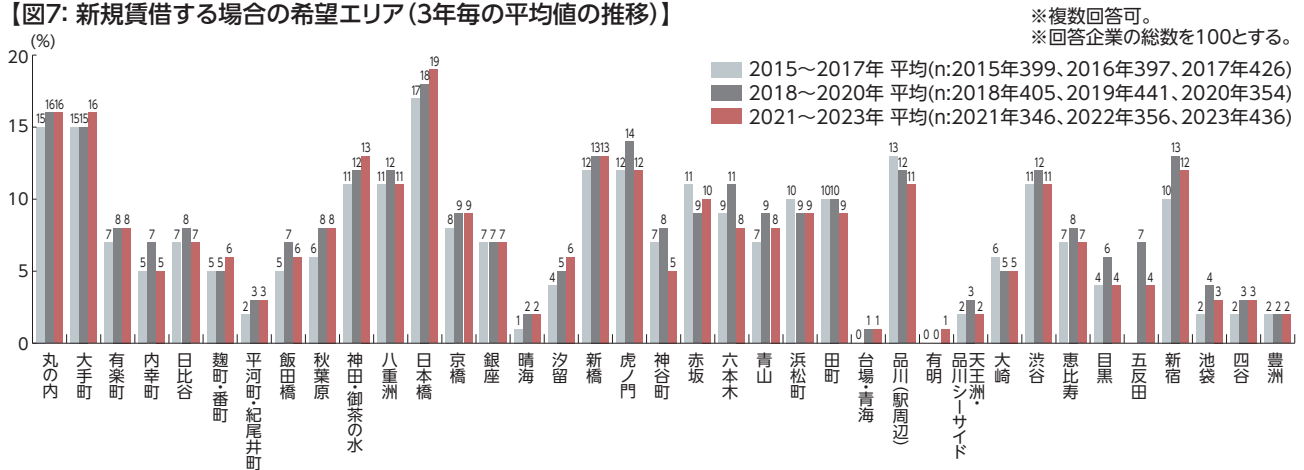


### 3 新規賃借する場合の希望エリア

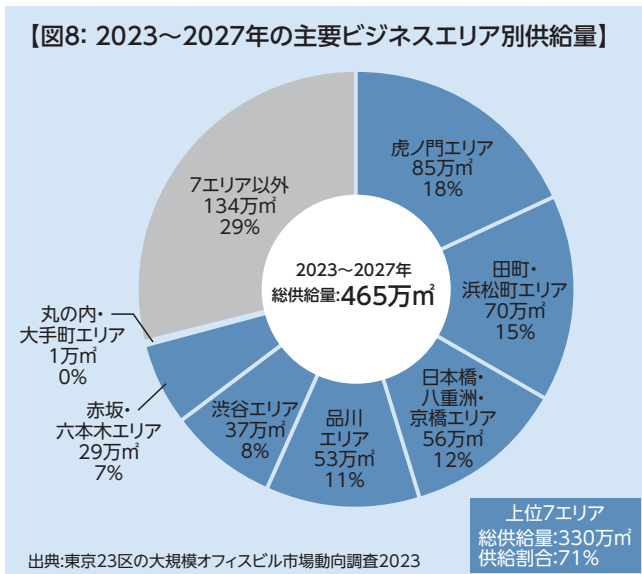
- 「日本橋」「丸の内」「大手町」「虎ノ門」など、大規模再開発事業が集積する主要ビジネスエリアへの注目度が依然として高い。
- 直近で大規模再開発が開業した「虎ノ門」「八重洲」や、多様な都市機能が集積する「丸の内」「六本木」などの回答割合が増加。

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(2021~2023年調査)の回答割合の平均値を見ると、「日本橋」(19%)、「丸の内」(16%)、「大手町」(16%)、「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)。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2023」では2023~2027年の5年間の大規模オフィスビル供給量(465万㎡)のうち「虎ノ門エリア」「田町・浜松町エリア」「日本橋・八重洲・京橋エリア」「品川エリア」「渋谷エリア」「赤坂・六本木エリア」「丸の内・大手町エリア」の7エリアで71%(330万㎡)を占めると予測しているが(図8)、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。ちなみに、これらの主要ビジネスエリアの直近3年の推移をみると、大規模再開発が竣工・開業した「虎ノ門」「八重洲」や、多様な都市機能が集積する「丸の内」「六本木」などの回答割合が増加している(図9)。

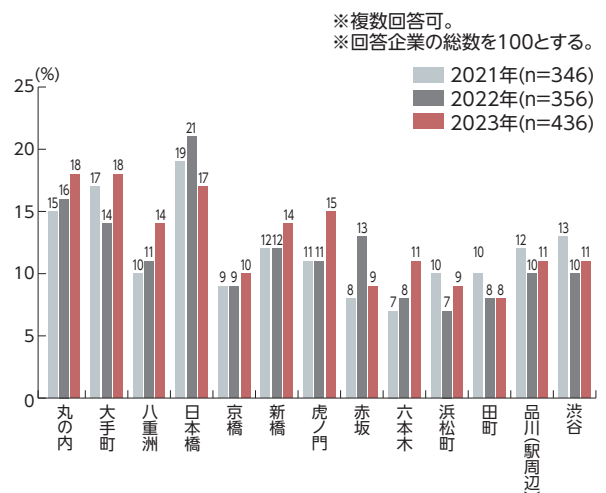
【図7: 新規賃借する場合の希望エリア(3年毎の平均値の推移)】



【図8: 2023~2027年の主要ビジネスエリア別供給量】



【図9: 新規賃借する場合の希望エリア(主要ビジネスエリアの直近3年推移)】

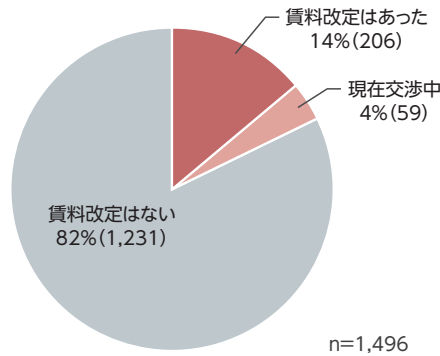


## 4 2023年の賃料改定状況

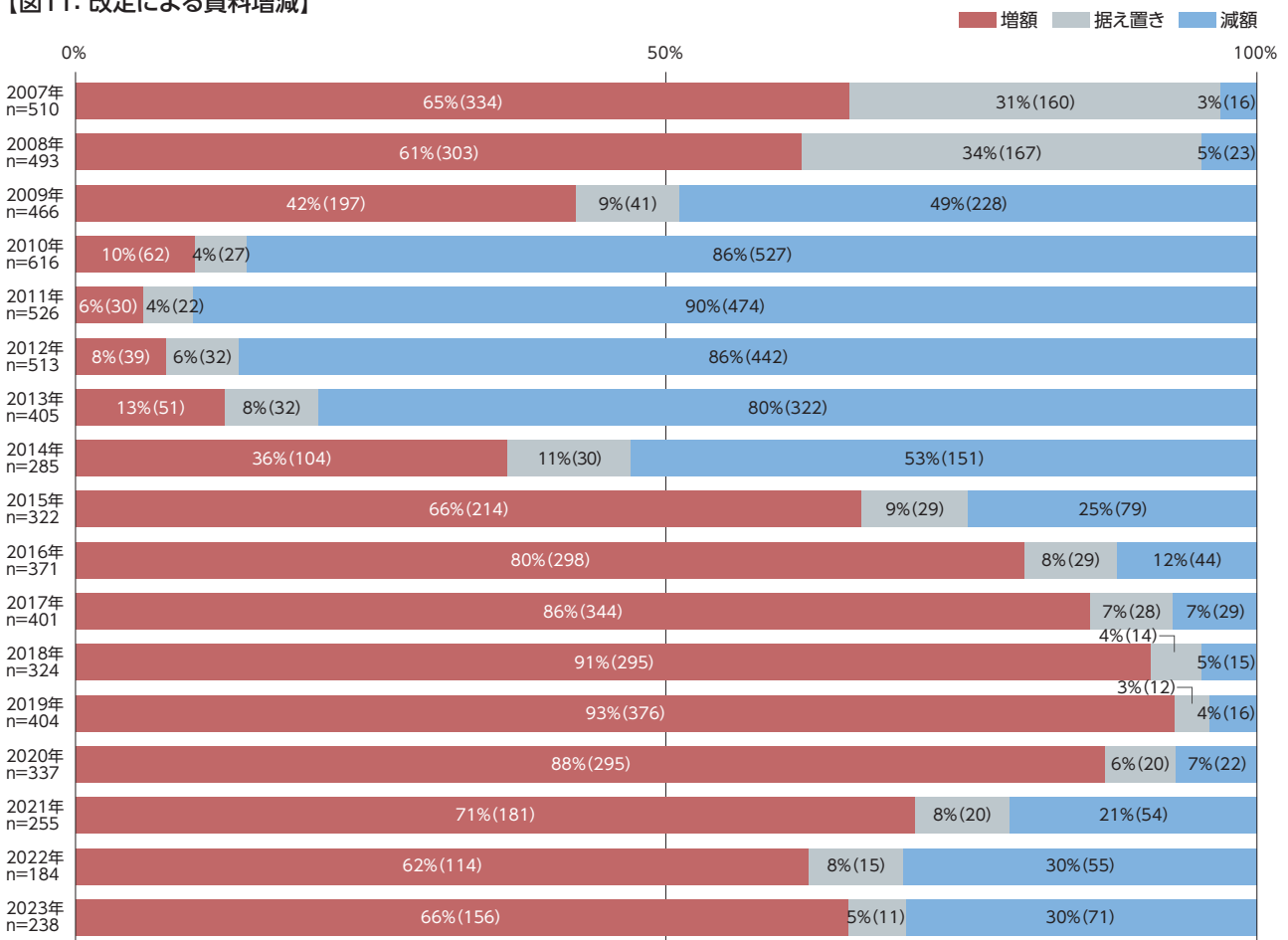
- 過去1年間で賃料改定があった企業は14%。
- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業は7割弱。

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14%、「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7割弱(66%)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】



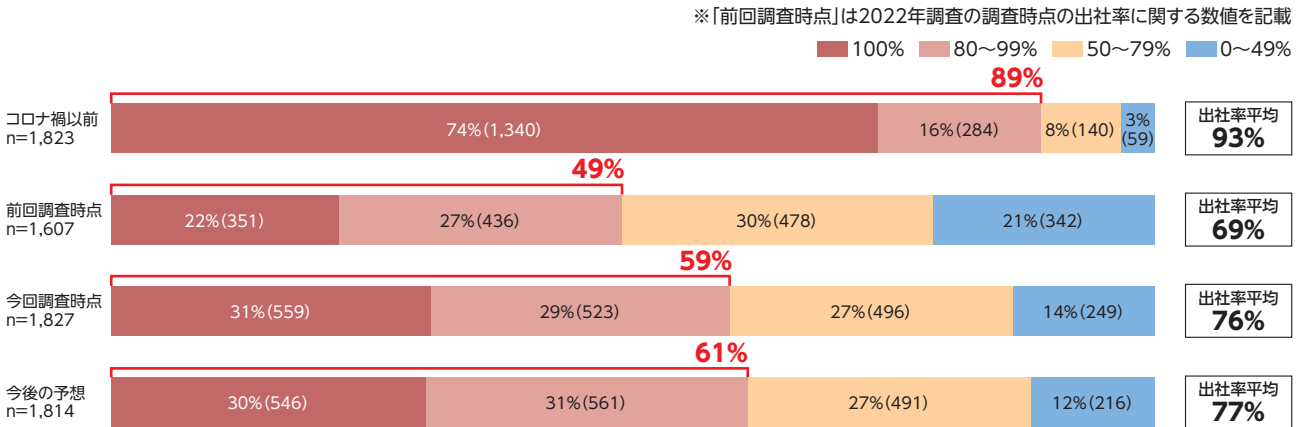
## 5 従業員のオフィス出社について

- 出社率の平均は76%と前回調査時から7ポイント上昇。出社率80%以上の企業の割合も59%と前回調査から10ポイント上昇しており、引き続きオフィス回帰が進んでいる。
- 出社率や個人デスク数の今後の予想は、今回調査時点とほぼ同水準。

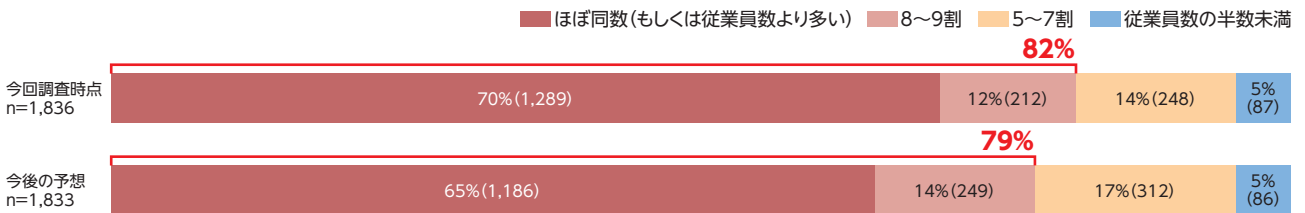
出社率について尋ねたところ、調査時点の出社率の平均は76%、出社率が80%以上と回答した企業の割合は59%と前回調査(出社率平均69%、出社率80%以上の回答割合は49%)から増加しており、引き続きオフィスへの回帰が進んでいる(図12)。なお、コロナ禍収束後の出社率予想の平均は77%、出社率が80%以上と回答した企業の割合は61%と今回調査時点の数値とほぼ同水準となった。

また、従業員数に対する個人デスク数の割合について、従業員数の80%以上設置と回答した企業が今回調査時点については82%、今後の予想については79%と、こちらもほぼ同水準の回答割合となった(図13)。

【図12: 出社率について】



【図13: 従業員数に対する個人デスク数の割合(今回調査時点・今後の予想)】

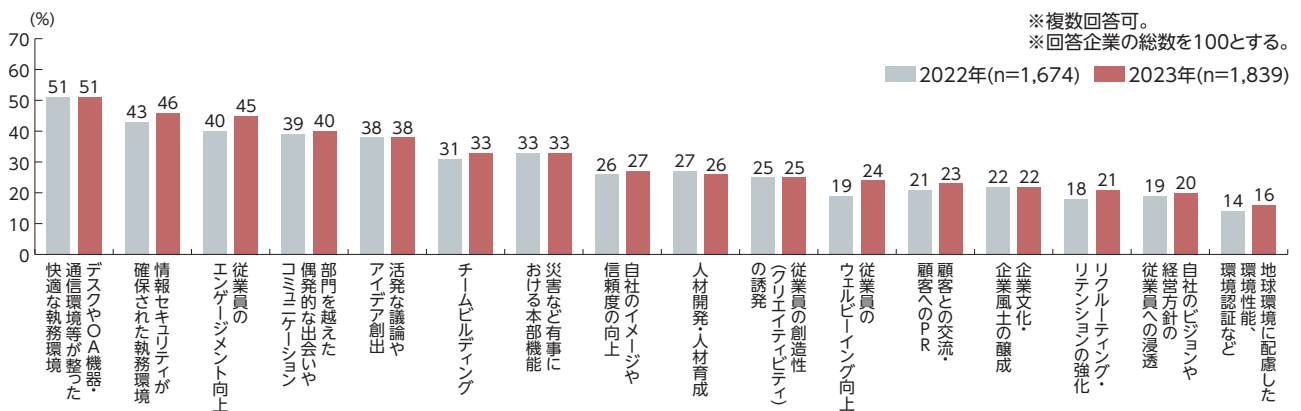


## 6 本社オフィスの存在意義、求められる機能・役割について

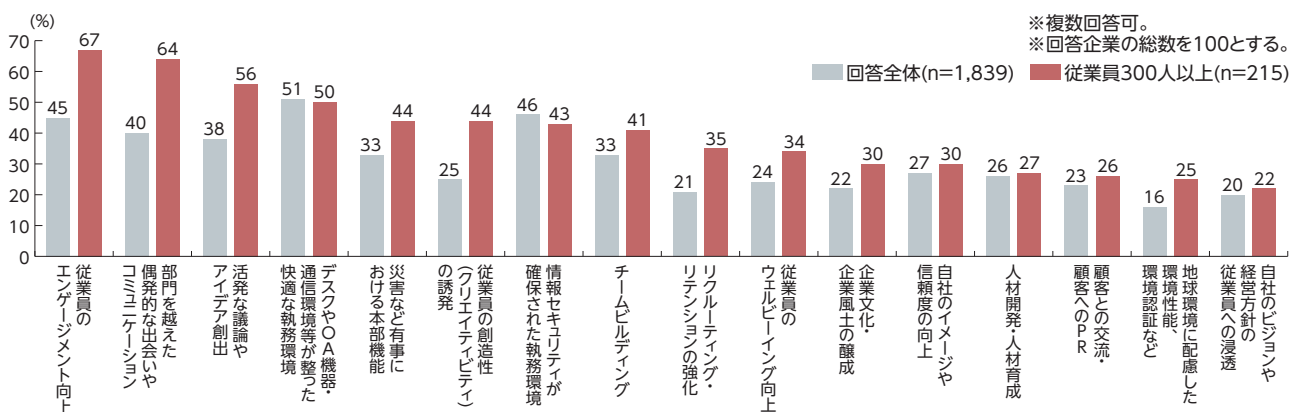
- 本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割として、まず「デスクやOA機器・通信環境等」「情報セキュリティ」といった執務環境が挙がり、次いで「従業員のエンゲージメント向上」「偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」と、前回調査と同様の項目が上位に。但し、「従業員のエンゲージメント向上」「従業員のウェルビーイング向上」は回答割合が増加。
- 従業員300人以上の企業では、まず「従業員のエンゲージメント向上」「偶発的な出会いやコミュニケーション」「活発な議論やアイデア創出」が上位に挙がる。これらに加えて「従業員の創造性(クリエイティビティ)の誘発」「リクルーティング・リテンションの強化」「従業員のウェルビーイング向上」などは回答企業全体を大きく上回る回答割合であり、オフィスが従業員に与える影響をより重視する姿勢が見られる。

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」(46%)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」(45%)、「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」(40%)、「活発な議論やアイデア創出」(38%)と、前回調査と同様の項目が上位に挙がった(図14)。但し、「従業員のエンゲージメント向上」(40%→45%)や「従業員のウェルビーイング向上」(19%→24%)は前回調査から回答割合が増加した。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」(67%)、「部門を越えた偶発的な出会いやコミュニケーション」(64%)、「活発な議論やアイデア創出」(56%)が上位に挙がった(図15)。これらに加えて「従業員の創造性(クリエイティビティ)の誘発」(44%)、「リクルーティング・リテンションの強化」(35%)、「従業員のウェルビーイング向上」(34%)などは回答企業全体を大きく上回る回答割合であり、オフィスが従業員に与える影響をより重視する姿勢が見られる。

【図14: 本社オフィスの存在意義や、求められる機能・役割】



【図15: 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)】

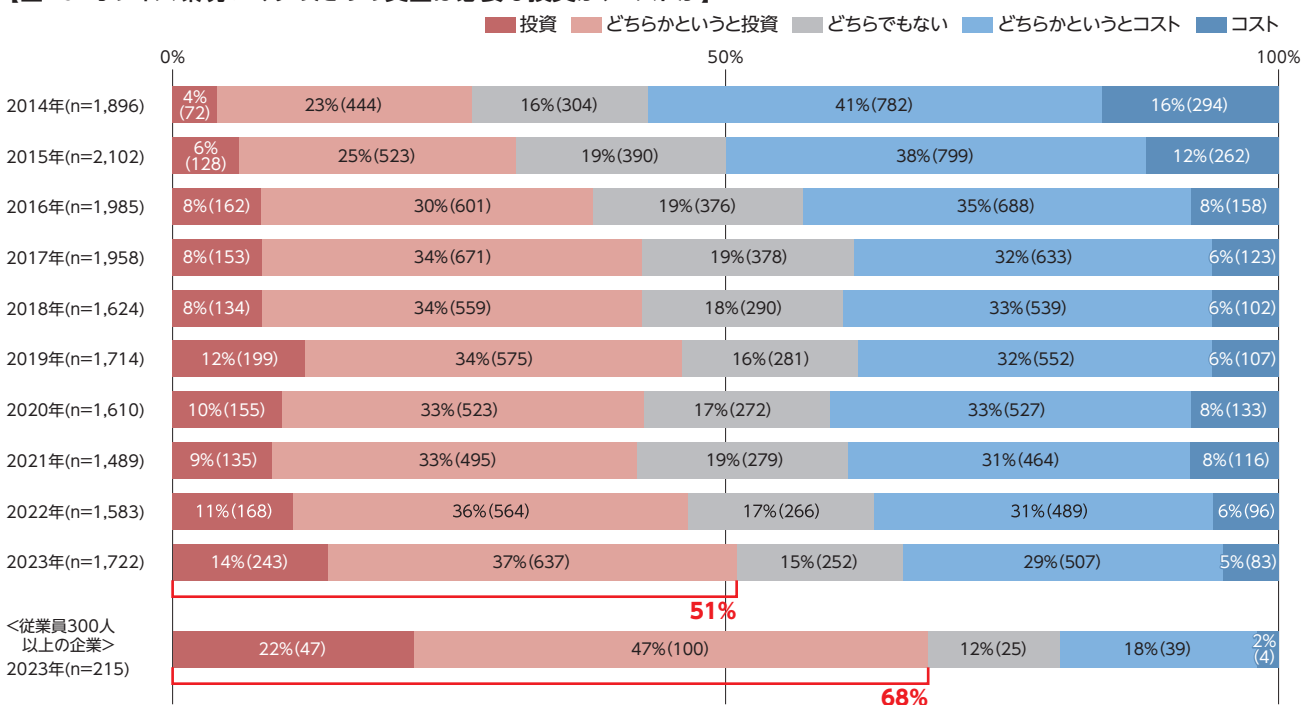


## 7 オフィス環境づくりにおける課題や、新たな制度・施設などの導入状況

- 回答企業の半数以上、従業員300人以上の企業では約7割が、オフィス環境づくりのための支出を必要な「投資」と回答。本設問を設けた2014年の調査以降、最高の数字となった。
- オフィス環境づくりの課題として「社内コミュニケーションの強化」「従業員のエンゲージメント向上」の回答割合が増加し、上位に挙げた。なお、従業員300人以上の企業においては約6割が「社内コミュニケーションの強化」「従業員のエンゲージメント向上」を、約4割が「従業員のウェルビーイング向上」を課題として挙げる。
- 「在宅勤務」の導入割合が3年連続で減少するとともに、オフィス内施設の導入割合の増加も鈍化が見られた。コロナ禍以降、オフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化が着実に進み、そのペースは足元では緩やかに。

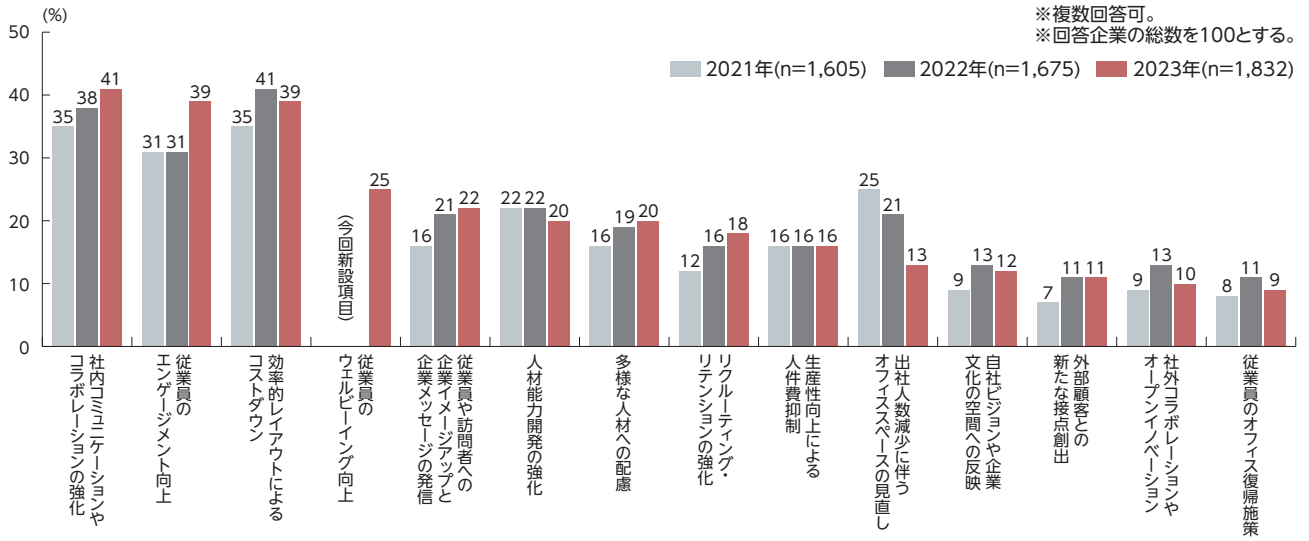
オフィス環境づくりのための支出について必要な投資か、コストかと尋ねたところ、「投資」または「どちらかといえば投資」と回答した企業が51%と、本設問を設けた2014年の調査以降、初めて5割を超え、最高の数字となった(図16)。なお、従業員300人以上の企業では約7割(68%)が「投資」または「どちらかといえば投資」と回答している。オフィス環境づくりにおける課題については「社内コミュニケーションやコラボレーションの強化」(35%→38%→41%)や「従業員のエンゲージメント向上」(31%→31%→39%)が回答割合を増やして上位に挙げた(図17)。また、「従業員や訪問者への企業イメージアップと企業メッセージの発信」(16%→21%→22%)、「多様な人材への配慮」(16%→19%→20%)、「リクルーティング・リテンションの強化」(12%→16%→18%)なども回答割合が増加傾向にあり、優秀な人材を惹きつけ、エンゲージメントを向上するオフィス環境づくりを志向する企業が増加しているものと思われる。なお、従業員300人以上の企業では「社内コミュニケーションやコラボレーションの強化」(61%)、「従業員のエンゲージメント向上」(58%)については約6割、従業員のウェルビーイング向上」(37%)についても約4割の企業が課題として挙げており、「多様な人材への配慮」(33%)や「リクルーティング・リテンションの強化」(29%)、「従業員のオフィス復帰施策」(19%)なども回答企業全体を上回る回答割合となった(図18)。規模の大きい企業ではとりわけ、従業員が入社したくなる魅力的なオフィスづくりを志向する様子が伺える。

【図16: 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】

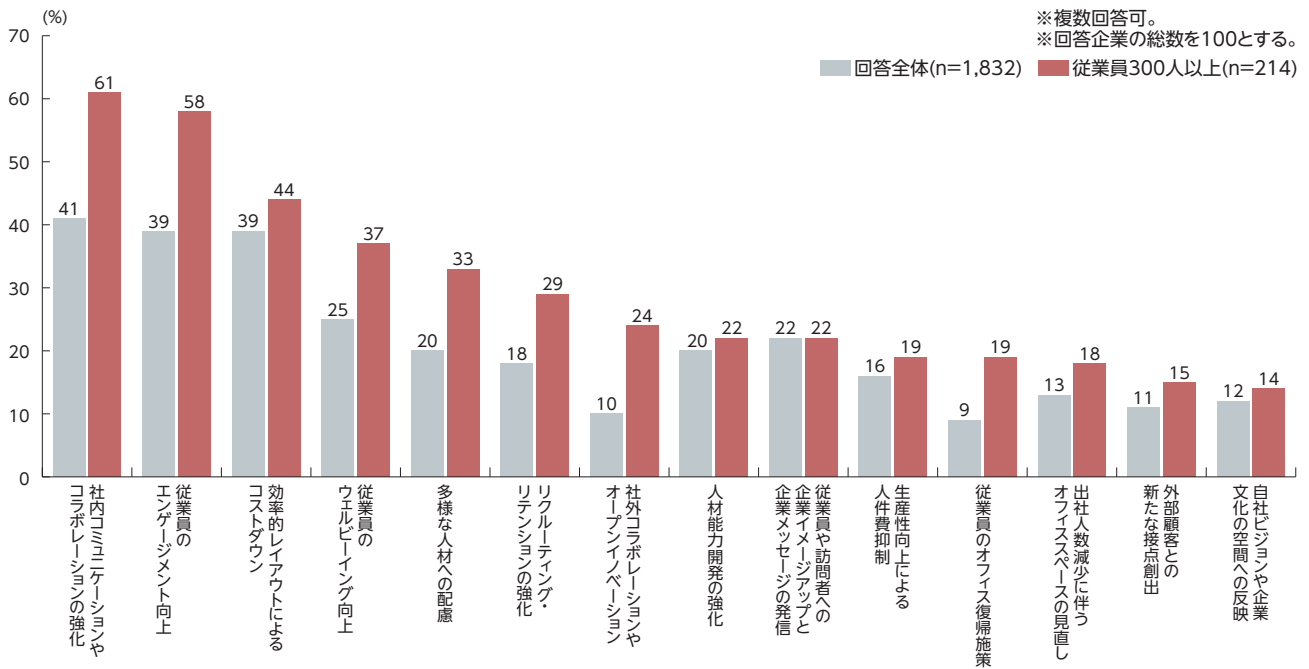




【図17: オフィス環境づくりにおける課題(前々回・前回調査との比較)】



【図18: 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、「在宅勤務」の導入割合は若干ではあるが3年連続で減少した(80%→78%→76%)。また、「フリーアドレス」(40%→42%)や「オープンなミーティングスペース」(60%→62%)、「集中ブース・作業スペース」(38%→39%)などは導入割合の増加も僅かに留まり、「web会議用スペース」(54%→54%)の導入割合は前回調査と同水準であった。コロナ禍以降、オフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化が着実に進み、そのペースは足元では緩やかになってきている(図19)。

【図19: 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】

