

2024年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2024年12月5日

- 新規賃借予定のある企業における「面積拡大予定」の割合は、引き続き増加。
- 新規賃借理由では、「立地やビルグレードの改善」「業容・人員拡大」が上位に挙がり、成長企業の良質なオフィス環境への需要の高まりが見られる。一方で、「賃料の安いビルに移りたい」「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更」の回答割合が減少し、コロナ禍直後の景況悪化や働き方の変化への対応が落ち着きつつある。
- 本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割、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・コラボレーションの強化」「従業員のエンゲージメント向上」「災害など有事における本部機能」が挙げた。約4割の企業が、今後もオフィス環境づくりの支出が増加すると考えている。

【1. 新規賃借予定の有無】

- 新規賃借予定のある企業は25%と、この数年4分の1前後で推移。
- 面積については「拡大予定」は58%と、引き続き増加しており、「縮小予定」はさらに減少。

【2. 新規賃借する理由】

- 前回調査に引き続き「立地の良いビルに移りたい」が1位、「新部署設置、業容・人員拡大」が2位、「設備グレードの高いビルに移りたい」が3位に挙がっており、成長を見据えた立地・規模拡大・ビルグレード改善のための新規賃借を検討する企業が増加していると考えられる。
- 一方、「賃料の安いビルに移りたい」「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更」の回答割合は減少傾向にあり、コロナ禍直後の景況悪化やリモートワーク等に対応したオフィス移転の動きは落ち着きつつある。
- 従業員300人以上の企業では「セキュリティ(防犯)」「耐震性能」「防災体制」「1フロア面積」なども上位に挙がり、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良質なオフィス環境をより求めているものと考えられる。

【3. 新規賃借する場合の希望エリア】

- 引き続き「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高い。

【4. 2024年の賃料改定状況】

- 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業は7割強と、増加している。

【5. 従業員のオフィス出社について】

- 出社率の平均は78%と前回調査から2ポイント上昇。出社率80%以上の企業の割合も64%と前回調査から5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。

【6. 働き方やワークプレイスに関する制度等の導入状況】

- 2022年調査以降、「在宅勤務」の導入割合は微減が続き、コロナ禍を契機とした働き方やワークプレイスの変化は落ち着きつつある。

【7. 「本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割」と「オフィス環境づくりの課題」】

- 企業の約7割が「本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割」として、約4割が「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・コラボレーションの強化」を挙げた。次いで課題としての回答割合が高いものとして「従業員のエンゲージメント向上」「災害など有事における本部機能」「人材開発・人材育成」などが続く。
- 従業員300人以上の企業では、9割弱が存在意義等として、約6割が課題として「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化」を挙げ、次いで「従業員のエンゲージメント向上」「災害など有事における本部機能」「従業員のウェルビーイング向上」が挙げた。

【8. オフィス環境づくりのための支出について】

- 回答企業の約4割がコロナ禍以降、オフィス環境づくりのための支出が増加したと回答。今後増加するとの回答も約4割。

【9. オフィス内機能の面積割合の変化】

- コロナ禍以降、「業務支援エリア」「オープンなミーティングスペース」「飲食・ウェルネスエリア」について「新設・面積割合増加」という回答が「面積割合減少・廃止」を上回っており、従業員の生産性向上、コミュニケーション強化やウェルネス向上に寄与するオフィス機能の拡充が進んでいる様子が窺える。

■ 「2024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、資本金上位約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 : 10,868社(当社テナントを除く)
- 有効企業回答数 : 2,073社(回収率19.1%)
- 調査期間 : 2024年9月2日～9月30日

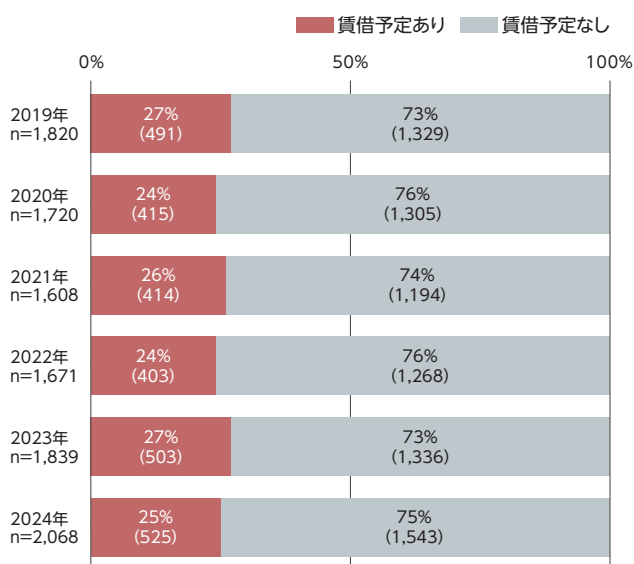
【問い合わせ先】 森ビル株式会社 営業本部 オフィス事業部 営業推進部 竹田真二 長谷川雅
東京都港区六本木6丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー 〒106-6155 TEL:03-6406-6672(<http://www.mori.co.jp>)

1 新規賃借予定の有無

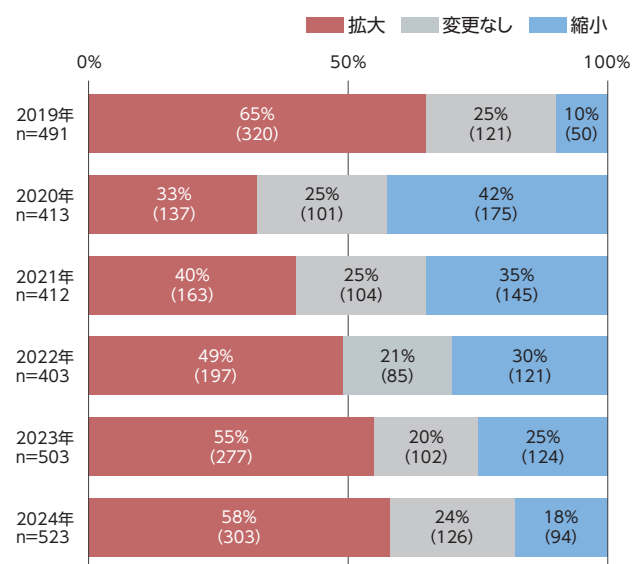
- 新規賃借予定のある企業は25%と、この数年4分の1前後で推移。
- 面積については「拡大予定」は58%と、引き続き増加しており、「縮小予定」はさらに減少。
- 新規賃借予定のある企業の5割弱が2年以内に新規賃借を予定している。

新規賃借予定のある企業の割合は25%と、この数年4分の1前後で推移している(図1)。なお、新規賃借予定のある企業の内訳は、「拡大予定」が58%、「変更なし」が24%、「縮小予定」が18%という結果となった(図2)。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17%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5割弱(45%)となった(図3)。

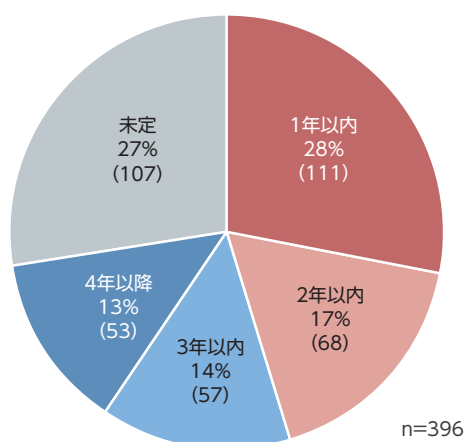
【図1：新規賃借予定の有無】



【図2：新規賃借予定面積の拡大縮小割合】



【図3：新規賃借予定時期】



2 新規賃借する理由

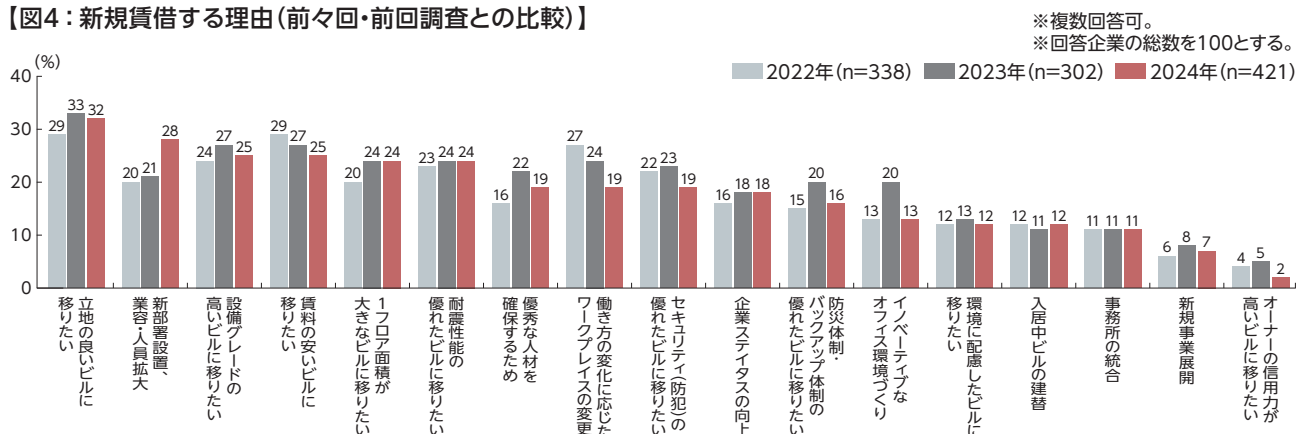
- 「賃料の安いビルに移りたい」「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更」の回答割合は減少傾向にあり、コロナ禍直後の景況悪化やリモートワーク等に対応したオフィス移転の動きは落ち着きつつある。
- 一方、前回調査に引き続き「立地の良いビルに移りたい」が1位、「新部署設置、業容・人員拡大」が2位、「設備グレードの高いビルに移りたい」が3位に挙がっており、成長を見据えた立地・ビルグレード改善のための新規賃借を検討する企業が増加していると考えられる。
- 従業員300人以上の企業では「セキュリティ(防犯)」「耐震性能」「防災体制」「1フロア面積」なども上位に挙がり、企業規模が大きくなるにつれて、従業員が一つの場に集まってコミュニケーションを図れる良質なオフィス環境をより求めているものと考えられる。

新規賃借予定のある企業のその「理由」について、「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%→27%→25%)、「働き方の変化に応じたワークプレイスの変更」も回答割合が引き続き減少(27%→24%→19%)と、コロナ直後の景況悪化やリモートワーク等に対応したオフィス移転の動きは落ち着きつつある(図4)。

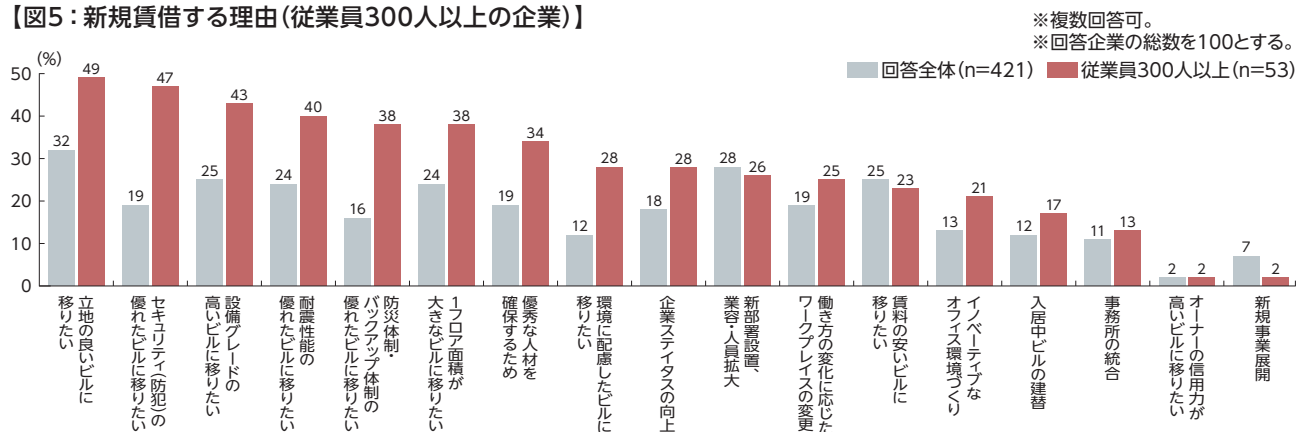
その一方、前回調査に引き続き「立地の良いビルに移りたい」(32%)が1位、回答割合を大きく伸ばした「新部署設置、業容・人員拡大」(28%)が2位、「設備グレードの高いビル」(25%)が3位に挙がっており、成長を見据えた立地・ビルグレード改善のための新規賃借を検討する企業が増加していると考えられる。

従業員300人以上の企業においては「セキュリティ(防犯)の優れたビルに移りたい」「耐震性能の優れたビルに移りたい」「防災体制・バックアップ体制の優れたビルに移りたい」が上位にランクインし、ビルグレードを特に重視する傾向がみられた(図5)。「1フロア面積が大きなビルに移りたい」も上位に挙がっており、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良質なオフィス環境をより求めていると考えられる。

【図4：新規賃借する理由(前々回・前回調査との比較)】



【図5：新規賃借する理由(従業員300人以上の企業)】



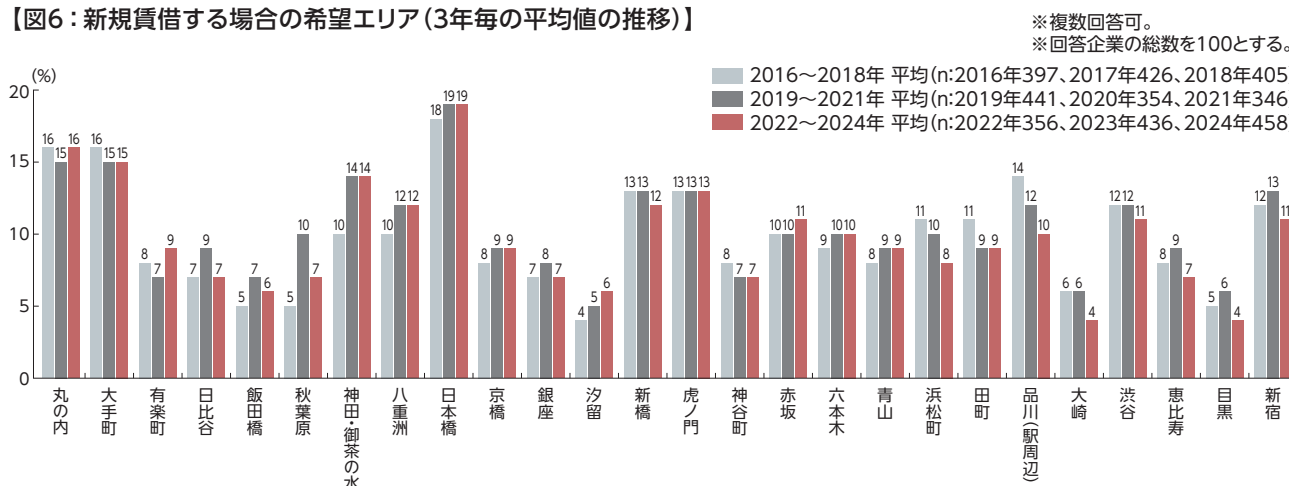
3 新規賃借する場合の希望エリア

- 引き続き「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。

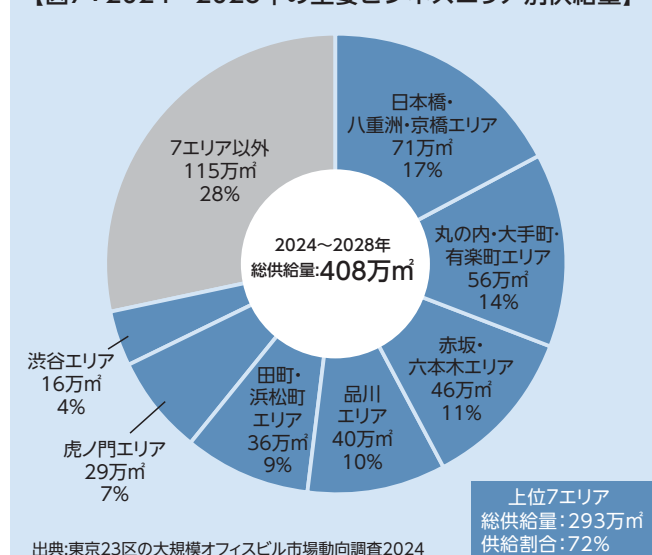
新規賃借予定のある企業の「希望エリア」について、直近3年間（2022～2024年調査）の回答割合の平均値を見ると、「日本橋」（19%）、「丸の内」（16%）、「大手町」（15%）、「虎ノ門」（13%）、「新橋」（12%）など、大規模な再開発事業が集積するエリアが多く、駅や道路などのインフラ整備による交通利便性や、職住遊が近接する高機能な複合開発による街の魅力から、引き続きこれらのエリアへの注目度が高い様子が窺える（図6）。

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2024」では2024～2028年の5年間の大規模オフィスビル供給量（408万㎡）のうち「日本橋・八重洲・京橋エリア」「丸の内・大手町・有楽町エリア」「赤坂・六本木エリア」「品川エリア」「田町・浜松町エリア」「虎ノ門エリア」「渋谷エリア」の7エリアで72%（293万㎡）を占めると予測しているが（図7）、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8）。

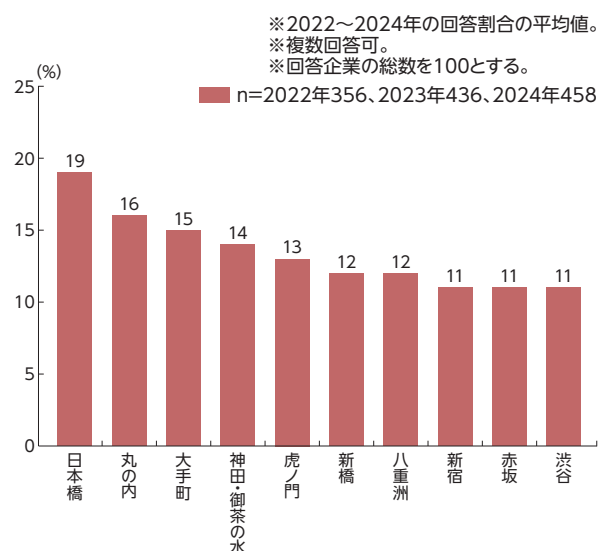
【図6：新規賃借する場合の希望エリア（3年毎の平均値の推移）】



【図7：2024～2028年の主要ビジネスエリア別供給量】



【図8：新規賃借する場合の希望エリア（上位10エリア）】

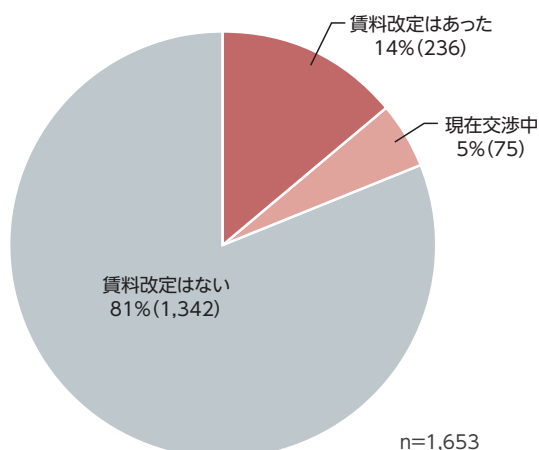


4 2024年の賃料改定状況

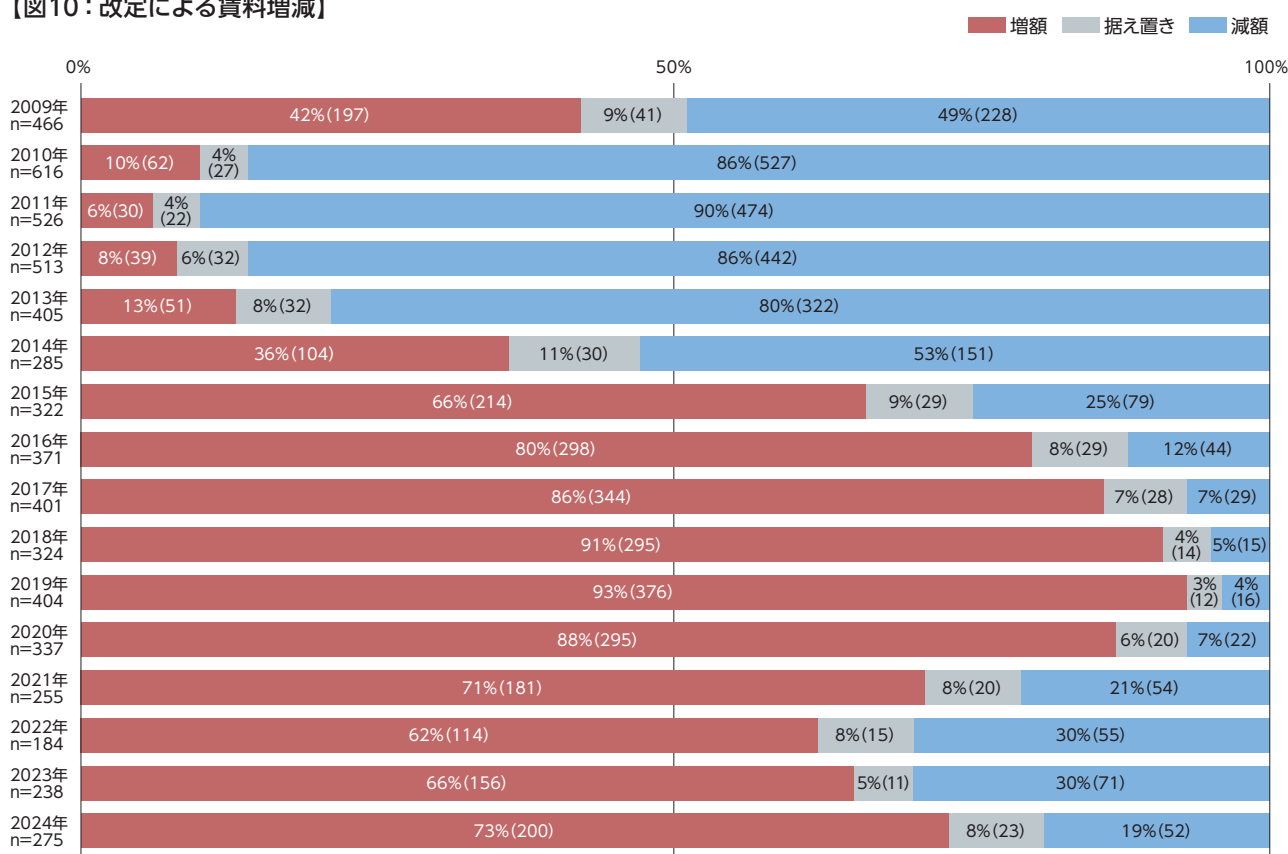
○ 直近の賃料改定で賃料増額と回答した企業は7割強と、増加している。

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5%であった(図9)。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割強(73%)と、オフィス市況の回復を背景に増額改定の割合の増加が続いている(図10)。

【図9：過去1年間の賃料改定の有無】



【図10：改定による賃料増減】



5 従業員のオフィス出社について

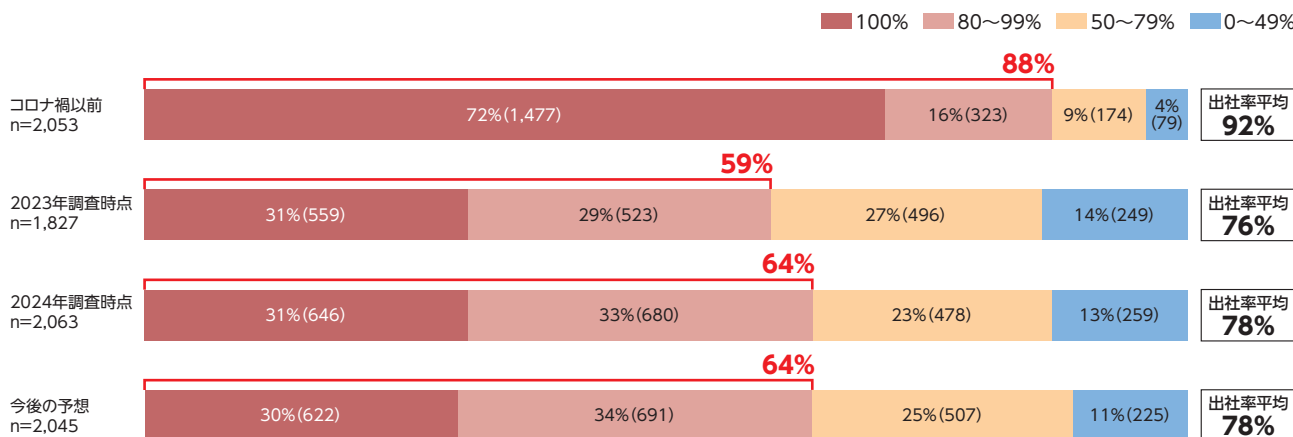
- 出社率の平均は78%と前回調査から2ポイント上昇。出社率80%以上の企業の割合も64%と前回調査から5ポイント上昇しており、引き続きオフィス回帰が進んでいる。今後の予想も今回調査と同水準。

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78%、出社率が80%以上と回答した企業の割合は64%と前回調査（出社率平均76%、出社率80%以上の回答割合は59%）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11）。なお、今後の出社率の予想は平均78%、今後の出社率が80%以上と回答した企業の割合は64%と今回調査時点と同水準となった。

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で83%、今後の予想については81%と、こちらもほぼ同水準の回答割合となった（図12）。

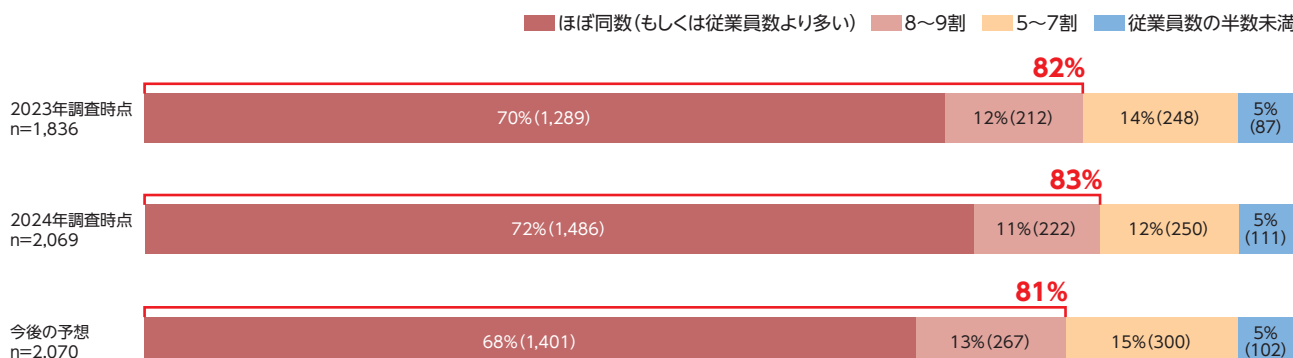
【図11：出社率について】

※「2023年調査時点」は前回調査の調査時点の出社率に関する回答結果を記載



【図12：従業員数に対する個人デスク数の割合】

※「2023年調査時点」は前回調査の調査時点の個人デスク数割合に関する回答結果を記載

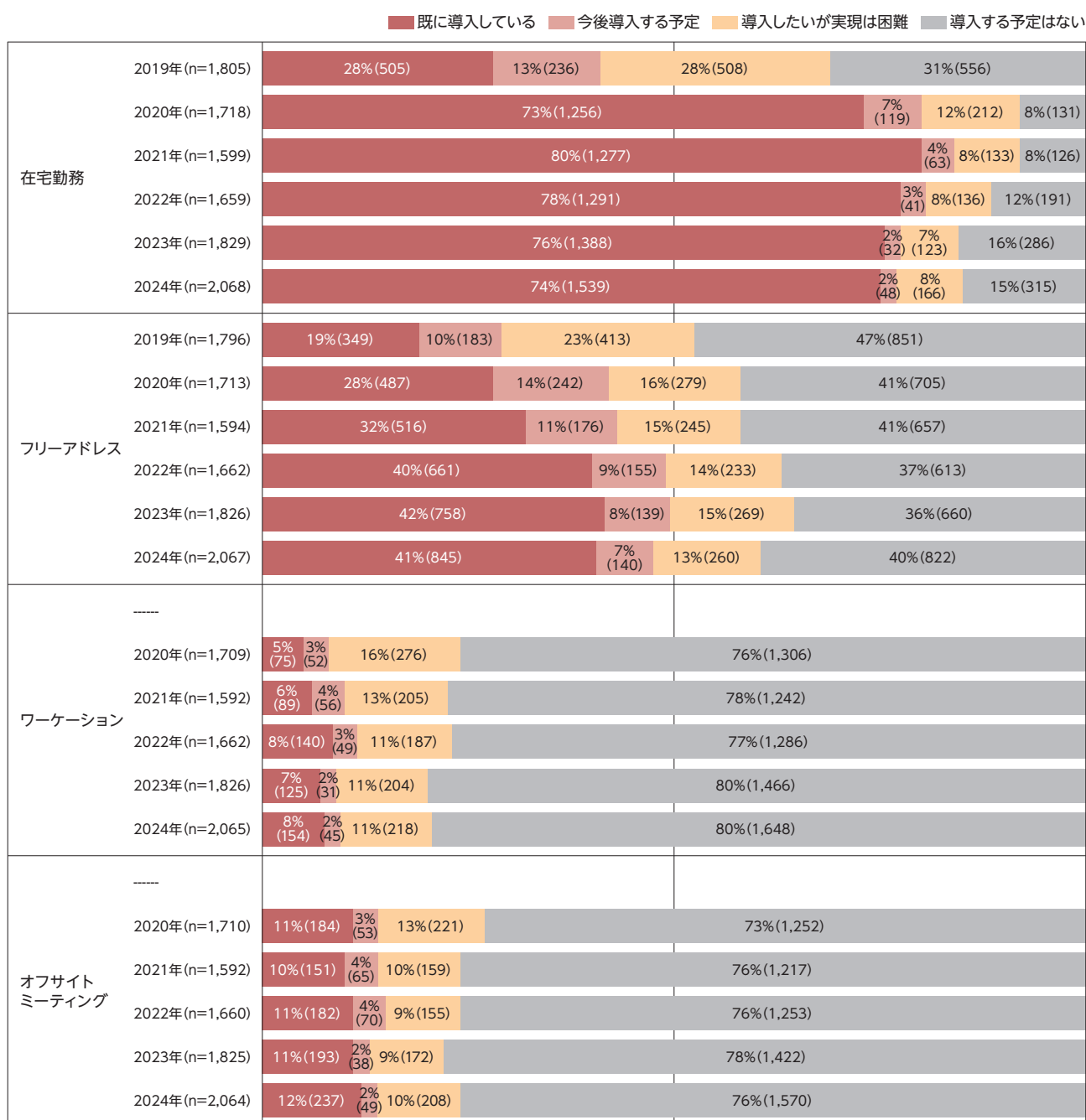


6 働き方やワークプレイスに関する制度等の導入状況

- 2022年調査以降、「在宅勤務」の導入割合は微減が続いている。また、「フリーアドレス」の導入割合はほぼ横這いで推移しており、コロナ禍を契機とした働き方やワークプレイスの変化は落ち着きつつある。

働き方やワークプレイスに関する制度等の導入状況については、「在宅勤務」の導入割合は2021年の80%をピークに2022年以降は微減が続き、今回調査では74%に低下した(図13)。また、「フリーアドレス」の導入割合も41%とほぼ横這いで推移している。コロナ禍を契機とした働き方やワークプレイスの変化は落ち着きつつある。

【図13：働き方やワークプレイスに関する制度等の導入状況】



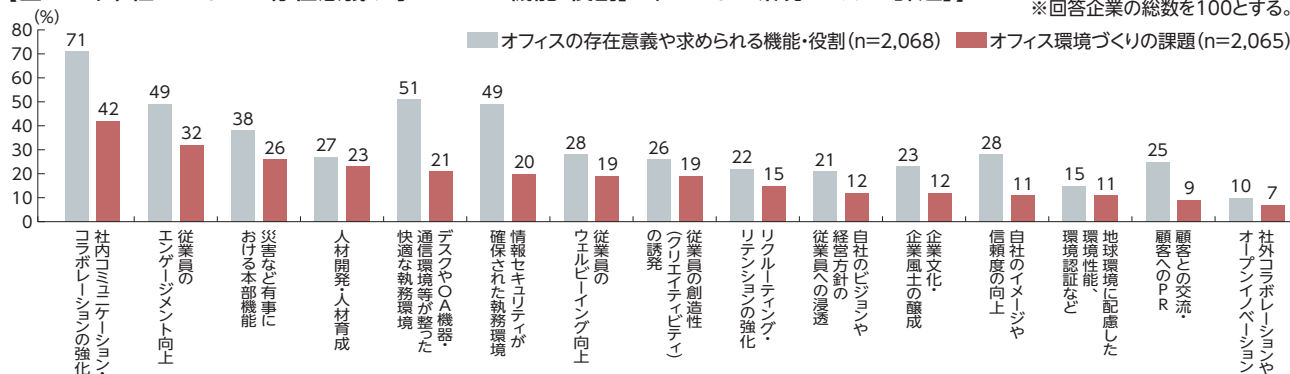
7 「本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割」と「オフィス環境づくりの課題」

- 企業の約7割が「本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割」として、約4割が「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・コラボレーションの強化」を挙げた。次いで課題としての回答割合が高いものとして「従業員のエンゲージメント向上」「災害など有事における本部機能」「人材開発・人材育成」などが続く。
- 従業員300人以上の企業では、9割弱が存在意義等として、約6割が課題として「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化」を挙げ、次いで「従業員のエンゲージメント向上」「災害など有事における本部機能」「従業員の創造性(クリエイティビティ)の誘発」「従業員のウェルビーイング向上」が挙げた。これらを存在意義等とする割合は回答全体を大きく上回っており、オフィスの従業員に与える影響やBCP機能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(以下「存在意義等」と)とオフィス環境づくりの課題(以下「課題」)について尋ねたところ、存在意義等として71%、課題として42%の企業が「社内コミュニケーション・コラボレーションの強化」を挙げている(図14)。次いで課題としての回答割合が高いものとして「従業員のエンゲージメント向上」(存在意義等49%・課題32%)、「災害など有事における本部機能」(同38%・26%)、「人材開発・人材育成」(同27%・23%)などが続く。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・コラボレーションの強化」は存在意義等として86%、課題として58%の企業が挙げる(図15)。次いで「従業員のエンゲージメント向上」(存在意義等69%・課題47%)、「災害など有事における本部機能」(同50%・28%)、「従業員の創造性(クリエイティビティ)の誘発」(同40%・27%)、「従業員のウェルビーイング向上」(同41%・26%)、「リクルーティング・リテンションの強化」(同47%・25%)などが続く。これらを存在意義等とする割合は回答全体を大きく上回っており、オフィスの従業員に与える影響やBCP機能をより重視する姿勢が見られる。

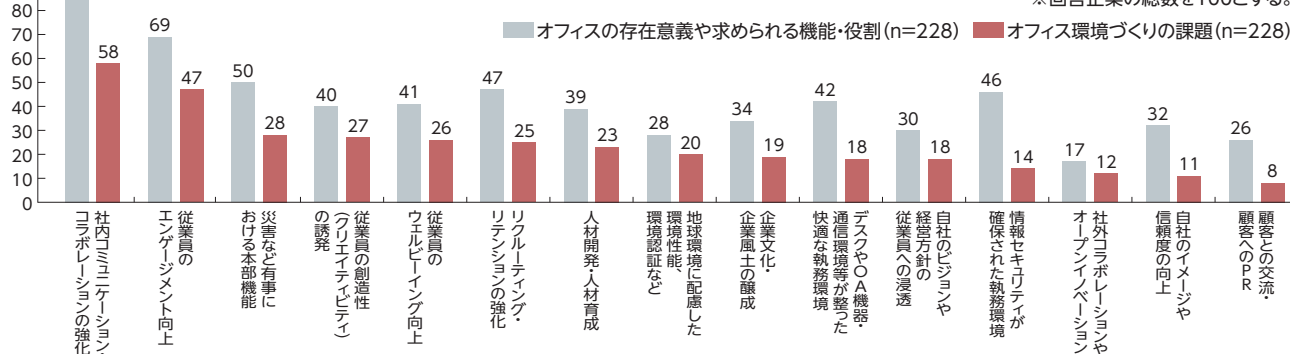
【図14：「本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割」と「オフィス環境づくりの課題」】

※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。



【図15：「本社オフィスの存在意義や求められる機能・役割」と「オフィス環境づくりの課題」(従業員300人以上の企業)】

※複数回答可。
※回答企業の総数を100とする。

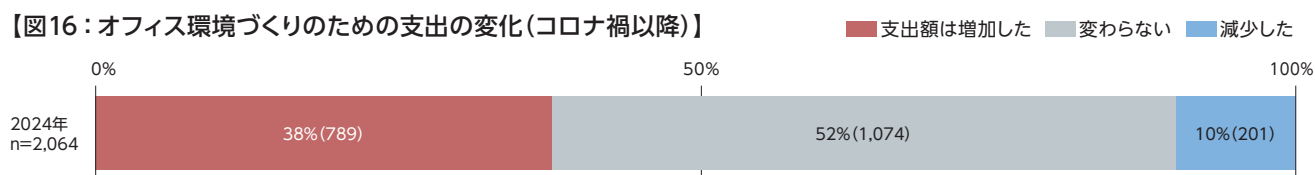


8 オフィス環境づくりのための支出について

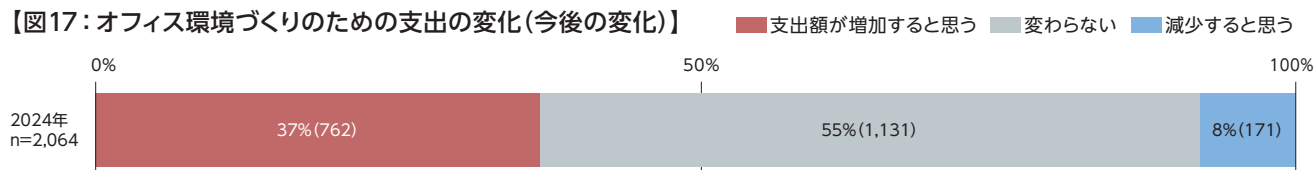
- 回答企業の約4割がコロナ禍以降、オフィス環境づくりのための支出が増加したと回答。今後増加するとの回答も約4割。

コロナ禍以降のオフィス環境づくりのための支出の変化について尋ねたところ、約4割(38%)の企業が支出額が増加したと回答した(図16)。今後の変化についても約4割(37%)の企業が増加すると思うと回答しており(図17)、単なる執務空間以外の多様な機能の拡充がオフィスに求められる中、オフィス環境づくりへの企業の投資は引き続き増加していくと考えられる。

【図16：オフィス環境づくりのための支出の変化(コロナ禍以降)】



【図17：オフィス環境づくりのための支出の変化(今後の変化)】



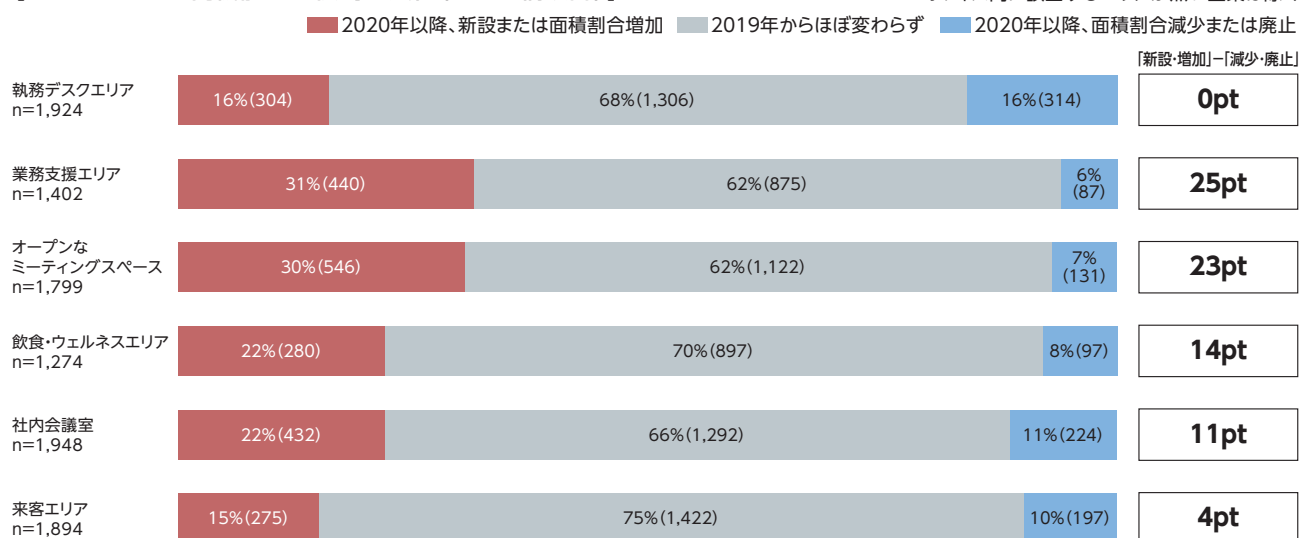
9 オフィス内機能の面積割合の変化

- コロナ禍以降、「業務支援エリア」「オープンなミーティングスペース」「飲食・ウェルネスエリア」「社内会議室」について「新設・面積割合増加」という回答が「面積割合減少・廃止」を上回っており、従業員の生産性向上、コミュニケーション強化やウェルネス向上に寄与するオフィス機能の拡充が進んでいる様子が窺える。
- 今後の方針についても、これらのエリアについて「新設・面積割合増加」という回答が「面積割合減少・廃止」を上回っており、今後もこのようなオフィス機能の拡充が進んでいくと考えられる。

コロナ禍以降の、オフィス内機能のオフィス面積に占める割合の変化について尋ねたところ、「執務デスクエリア」は「2020年以降、新設または面積割合増加」「面積割合減少または廃止」と回答した企業は何れも16%であった(図18)。その他のエリアについて「新設または増加」から「減少または廃止」を差し引いた値を見ると「業務支援エリア」が25ptと最も大きく、次いで「オープンなミーティングスペース」(23pt)、「飲食・ウェルネスエリア」(14pt)、「社内会議室」(11pt)が続く。従業員の利便性向上、コミュニケーション強化やウェルネス向上などに寄与するオフィス機能が拡充されている様子が窺える。

【図18：オフィス内機能の面積割合変化(コロナ禍以降)】

※オフィス内に該当するエリアが無い企業は除く

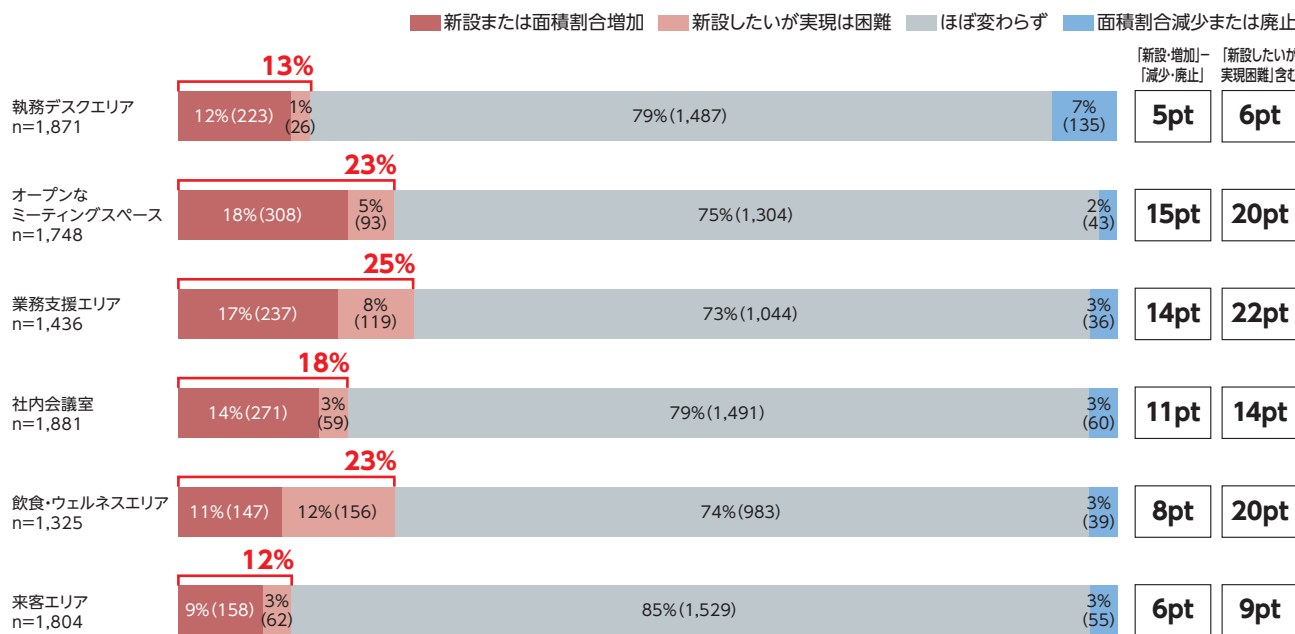


業務支援エリア＝web会議用スペース、集中作業用ブース、収録・配信スタジオ、製品試作スペースなど
 飲食・ウェルネスエリア＝レストラン、カフェテリア、リフレッシュスペース、運動できるスペース、マッサージルームなど
 来客エリア＝来客受付スペース、応接スペース、カンファレンスルーム、ショールームなど

今後の方針についても同様の差引を見ると、「オープンなミーティングスペース」が15pt(「新設したいが実現は困難」も含めると20pt)と最も大きく、次いで「業務支援エリア」(14pt(同22pt))、「社内会議室」(11pt(同14pt))が続く(図19)。また、「飲食・ウェルネスエリア」も「新設したいが実現は困難」も含めると20ptと、拡充したいというニーズは一定数ある。

【図19：オフィス内機能の面積割合変化(今後の方針)】

※オフィス内に該当するエリアが無く、今後新設する予定もない企業を除く



業務支援エリア＝web会議用スペース、集中作業用ブース、収録・配信スタジオ、製品試作スペースなど

飲食・ウェルネスエリア＝レストラン、カフェテリア、リフレッシュスペース、運動できるスペース、マッサージルームなど

来客エリア＝来客受付スペース、応接スペース、カンファレンスルーム、ショールームなど