

## 2004年 東京23区オフィスニーズに関する調査

都心3区を中心にオフィス需要は堅調  
新規賃借需要は「事務所の統合」から「業容・人員拡大」へ  
オフィスビルに対する防犯・防災意識の高まり

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 森稔)では、2003年より「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、本社が東京23区に立地する主として資本金上位の1万社に対して、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行い、オフィスマーケットの需要を把握することを目的としております。

この度、最新の2004年調査がまとまりましたので、結果をご報告致します。

なお、4月中に発表予定の「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」では、今回同時にリリース致しました「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査<速報版>」とともに、当調査結果を踏まえた需給動向の詳細分析、さらには今後のオフィスマーケットに対する考察、展望を行います。

### 「2004年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

調査時点 : 2004年11月  
調査対象(送付先) : 本社が東京23区に立地の主として資本金上位の1万社  
回収結果 : 1912社(回収率19.1%)

### (参考)「2003年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

調査時点 : 2003年11月  
調査対象(送付先) : 本社が東京23区に立地の主として資本金上位の1万社  
回収結果 : 1777社(回収率17.8%)

2003年調査は、2004年調査結果と比較対照する目的で利用。

### 【問合せ先】

森ビル株式会社

プロパティマネジメント企画室 営業戦略グループ 橋本茂一郎 村田富男

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 / URL <http://www.mori.co.jp>

## 1. 東京23区内のオフィス新規賃借予定、解約・縮小予定割合について

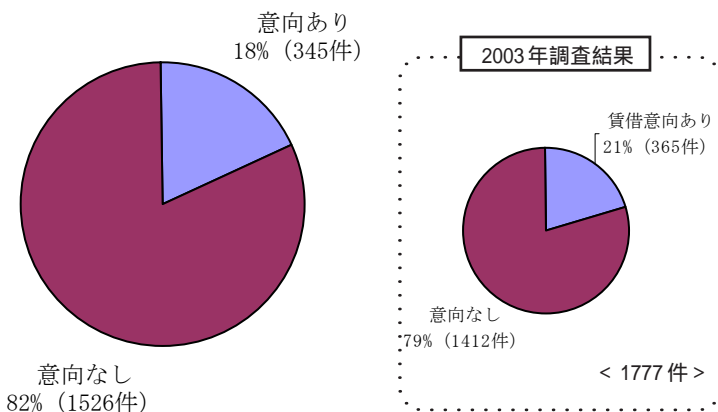
2004年の新規賃借予定及び解約・縮小予定の割合は2003年と同水準。  
 依然として解約・縮小予定（10%）より新規賃借予定（18%）の傾向が強い。  
 新規賃借及び解約・縮小の時期については、1～2年以内が約6割、1～3年以内で約8割。

今後の東京23区内におけるオフィスの新規賃借予定とその時期、及び解約・縮小予定とその時期についてアンケート調査を行った。

2004年調査の新規賃借予定は、2003～2004年にオフィス新設や移転が活発であったにもかかわらず、2003年調査とほぼ同水準の18%存在した。一方、解約・縮小予定は2003年調査と同水準の10%となり、依然として解約・縮小予定より新規賃借予定の傾向が強いという結果となった。

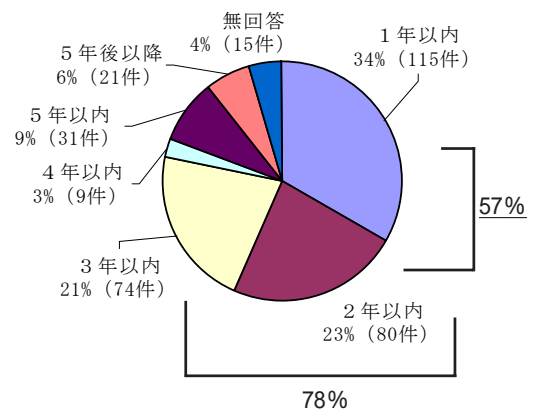
また新規賃借と解約・縮小の時期については、ともに1～2年以内という回答が約6割を占め、3年以内という回答を含めると約8割まで達する結果となった。

【オフィスの新規賃借予定の有無】(回答件数 1871件)

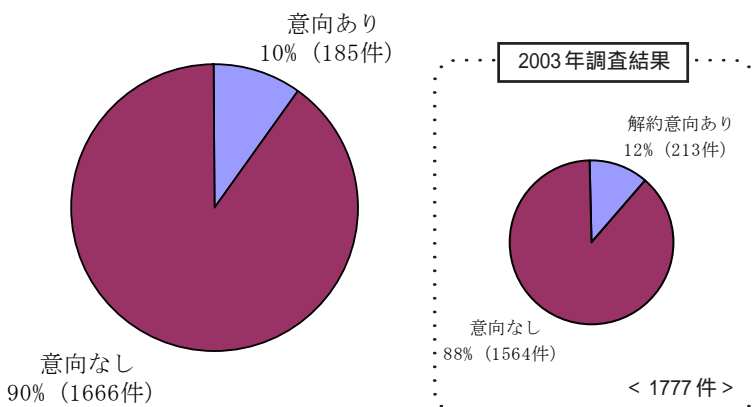


【新規賃借の時期について】

(回答件数 345件)

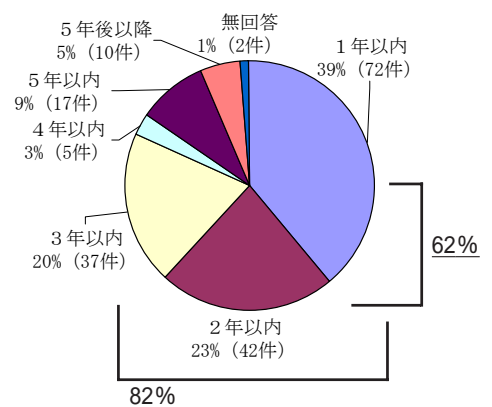


【オフィスの解約・縮小予定の有無】(回答件数 1851件)



【解約・縮小する時期について】

(回答件数 185件)



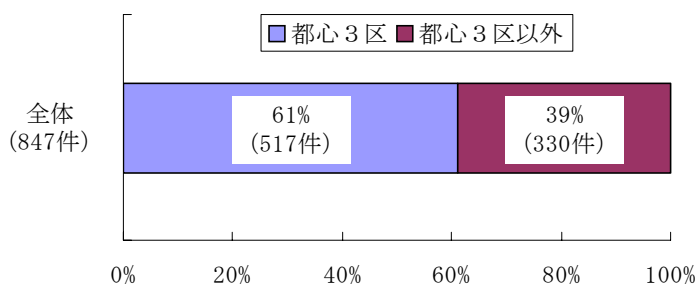
## 2. 新規賃借予定地について

新規賃借予定地は、都心3区が61%。  
非製造業・外資系企業は特に都心3区を希望する割合が高い。

前頁と同様に、新規賃借する場合の予定地について聞いた。

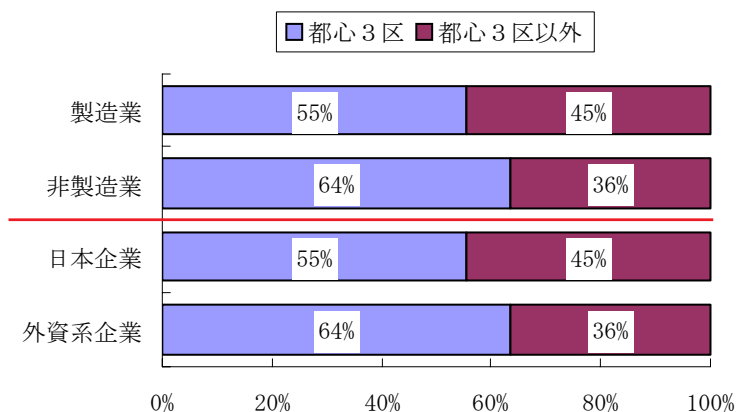
新規賃借予定地では、都心3区（千代田区・中央区・港区）で61%を占めており、特に非製造業及び外資系企業は都心3区を予定する割合がともに高くなっている。

【新規賃借予定地<複数回答可>】(回答件数 847件)



新規賃借予定地は各区を選択肢とした複数回答であり、回答企業345社に対して総回答件数は847件。

【回答企業属性別新規賃借予定地】



外資系企業は外国資本が50%以上の企業と定義する

### 3. 新規賃借予定の理由について

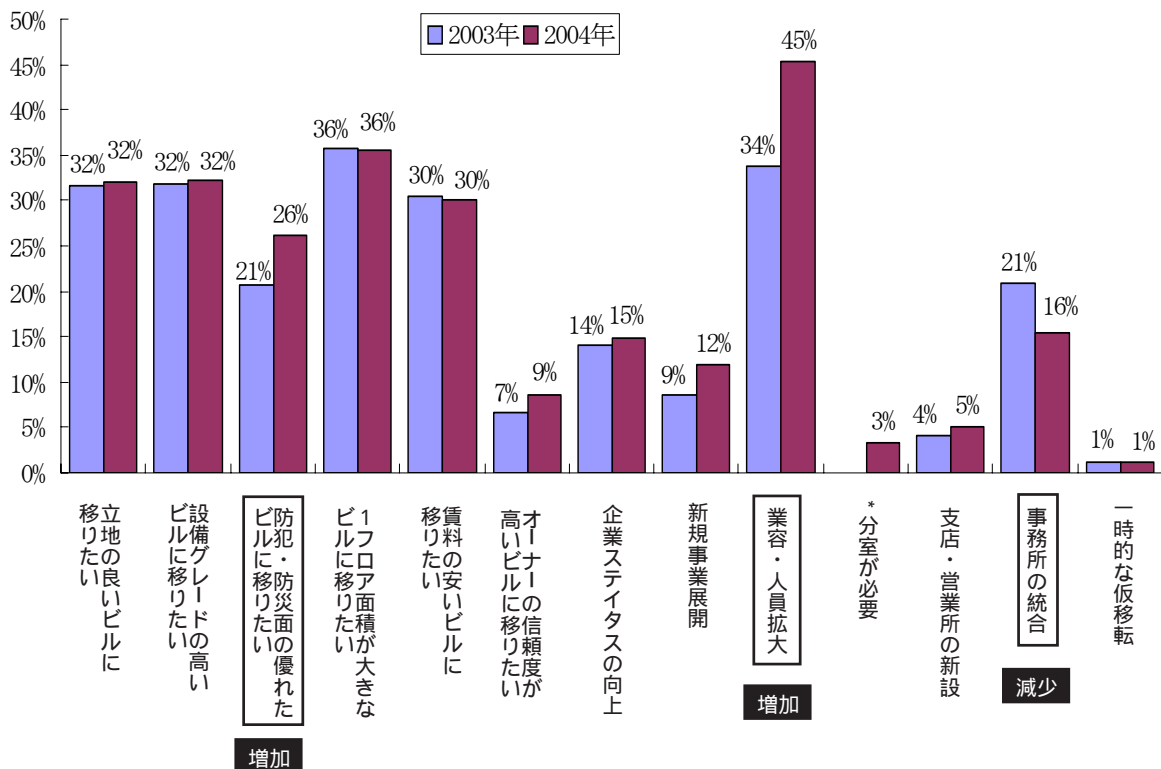
賃借予定理由は、「業容・人員拡大」の回答割合がトップで、2003年調査より大幅に増加。  
 「事務所統合」の回答割合は2003年調査より減少。  
 「防犯・防災面の優れたビルへの移転」の回答割合も2003年調査比で増加が目立つ。

更に、新規賃借予定と回答した企業にその理由を聞いた。

最も回答割合が高かった理由は「業容・人員拡大」であり、2003年調査と比較してみると大幅に回答割合が増えている。それに対して「事務所の統合」の割合は2003年調査比で減少している。このことから、新規賃借の需要は単純なオフィスの統合需要から、積極的な業容・人員拡大の需要にトレンドが変わったと考えられる。

また、「防犯・防災面の優れたビルに移りたい」という理由が、2003年調査比で増加している。近年のオフィスビルに対する防犯・防災意識の高まりがはっきりと読み取れる結果となっている。

【新規賃借予定理由<複数回答可>】(回答社数：2004年 335件、2003年 365件)  
 (回答件数：2004年 878件、2003年 858件)



\*は2003年調査では設問無し  
 全回答企業が選択した場合を100%とする