

2007年 東京23区オフィスニーズに関する調査

2007年12月20日

- 企業のオフィス新規賃借意向はこの5年間で最高。オフィス需要は旺盛。
- 業容・人員拡大を受けた積極的な移転・拡張が今後も続く。

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5年連続して「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を行い、オフィスマーケットの需要動向を把握することを目的としております。

この度、最新の2007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、2008年春に発表予定の「東京23区の大規模オフィスビル市場動向調査」では、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、展望を行う予定です。

※アンケート回答企業へは別途調査結果をご報告する予定です。

<「2007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 : 2007年11月
- 調査対象(送付先) : 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
- 回収結果 : 1,465社(回収率14.7%)

(参考) 「2003～2006年 東京23区オフィスニーズに関する調査」調査要項

	2003年調査	2004年調査	2005年調査	2006年調査
調査時点	2003年11月	2004年11月	2005年11月	2006年11月
回収結果	1,777社(回収率17.8%)	1,912社(回収率19.1%)	2,134社(回収率21.3%)	1,695社(回収率17.0%)

※調査対象(送付先)は同上。

※2003～2006年調査は、2007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事業本部 PM企画室
橋本茂一郎 三木浩之 長谷川健
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>)

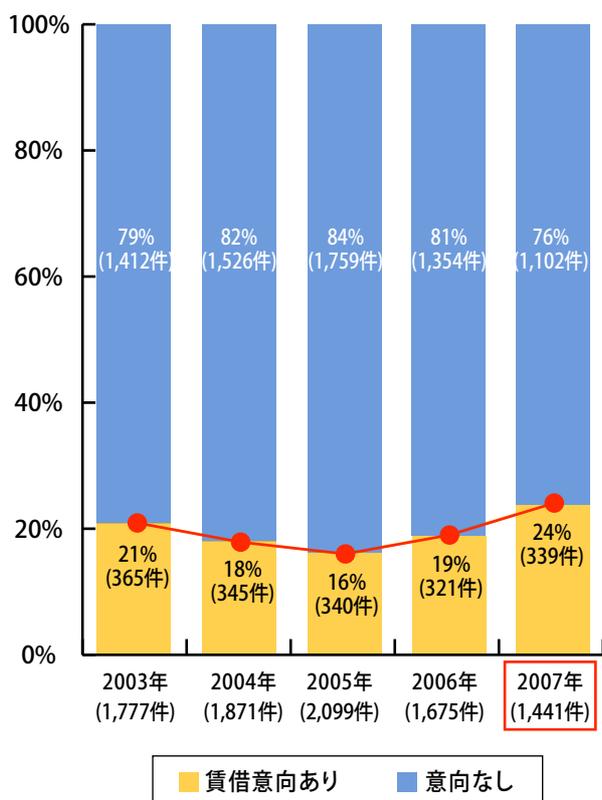
1 東京23区内のオフィス新規賃借予定、解約・縮小予定割合について

○ 企業のオフィス新規賃借意向はこの5年間で最高。オフィス需要は旺盛。

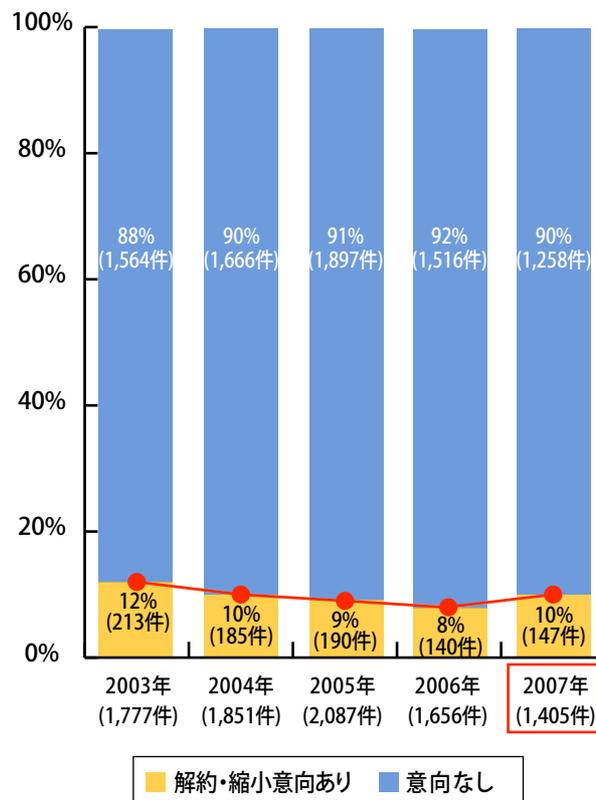
今後の東京23区内におけるオフィスの新規賃借予定、及び解約・縮小予定についてアンケート調査を行った。2007年調査の新規賃借予定は24%、解約・縮小予定は10%であり、**新規賃借意向は調査開始の2003年以降で最も高い水準になっている。**

本調査は、サブプライムローン問題の表面化の後に実施されたが、こうした状況を受けてもなお**企業の「新規賃借意向」が強く、今後も旺盛なオフィス需要が続くことが伺える。**

【オフィスの新規賃借予定の有無】



【オフィスの解約・縮小予定の有無】



2 新規賃借、解約・縮小予定の理由について

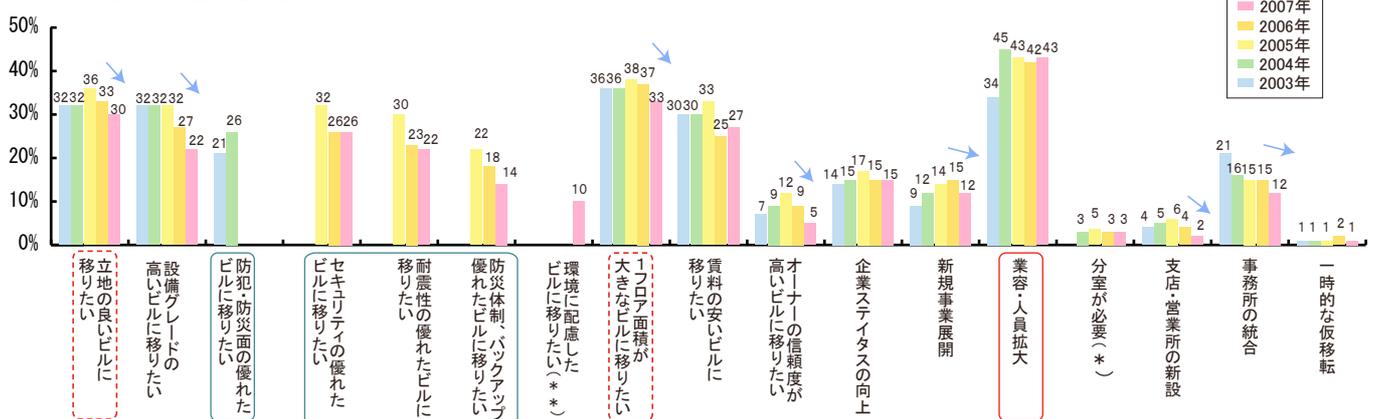
- 新規賃借予定理由は、継続して「業容・人員拡大」の回答割合(43%)がトップ。
- 解約予定理由についても、2005年以降「オフィスが手狭」の回答割合(33%)が最も高く、「業容・人員拡大」を受けた積極的な移転・拡張の傾向が今後も続く。

更に「新規賃借予定あり」、「解約・縮小予定あり」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新規賃借予定理由は「業容・人員拡大」であり、2005年以降継続して高い水準である。一方で、比較的割合の高い「1フロアの面積が大きなビル」「立地の良いビル」も含め、他の殆どの項目に対する回答が減少しており、大規模ビルの空室が少ない現在の状況ではまず執務スペース確保を優先する傾向が強まっているとも考えられる。

また解約・縮小予定理由についても、「オフィスが手狭」が2003年の調査開始以降、年々増加し、今回最も多い回答となっております。この点からも事業拡大や人員拡大等の積極的な移転の傾向が続いていると言える。

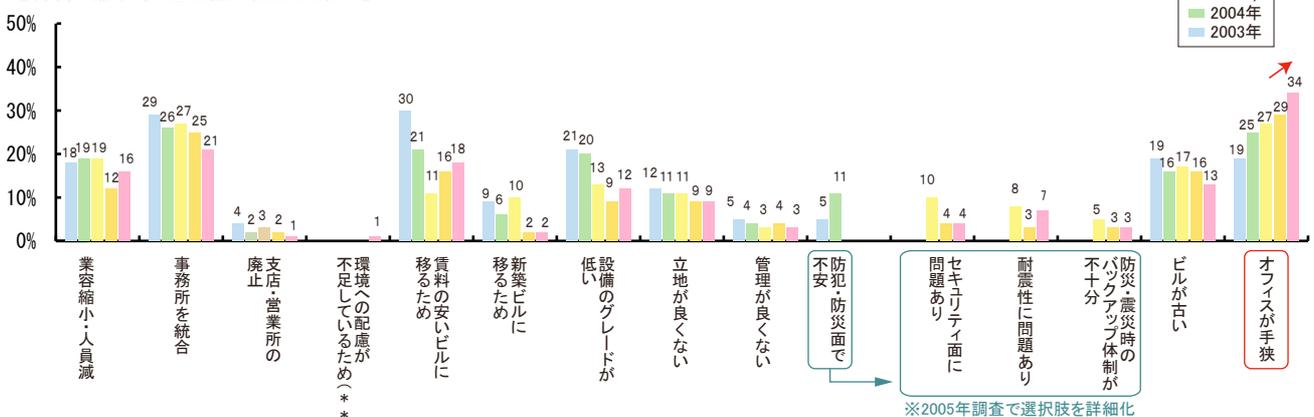
【新規賃借予定理由<複数回答>】



※2005年調査で選択肢を詳細化

※ 回答件数(複数回答可)を回答社数で割った割合。全回答企業が選択した場合を100%とする。
 [回答件数] 2007年:931件、2006年:945件、2005年:1,141件、2004年:878件、2003年:858件
 [回答社数] 2007年:339社、2006年:321社、2005年:340社、2004年:335社、2003年:365社
 *は2003年調査では設問なし。
 **は2007年新規追加設問。

【解約・縮小予定理由<複数回答>】



※2005年調査で選択肢を詳細化

※ 回答件数(複数回答可)を回答社数で割った割合。全回答企業が選択した場合を100%とする。
 [回答件数] 2007年:205件、2006年:187件、2005年:313件、2004年:295件、2003年:364件
 [回答社数] 2007年:147社、2006年:140社、2005年:190社、2004年:183社、2003年:212社
 **は2007年新規追加設問。

3 ビル選定に当たって重視する条件について

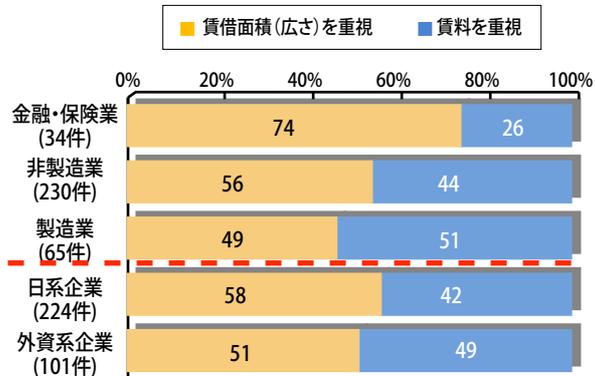
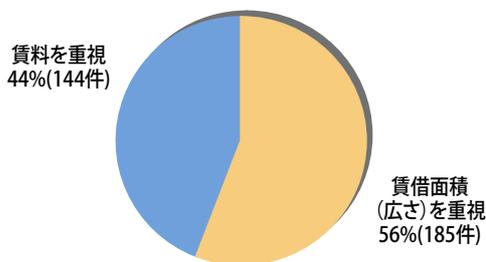
- 賃料よりもオフィス執務スペース確保を優先する傾向。特に金融・保険業で顕著。
- 賃料よりも金融・保険業、外資系企業が特に立地を重視。
- 立地は都心3区志向。

続いて、大規模ビルの空室率が低下しオフィス在庫が少ないと言われている現在のオフィス市況を踏まえ、希望する立地や規模のビルが妥当と考えていた賃料で見つからなかった場合に、より重視する条件、妥協する条件についても聞いてみた。

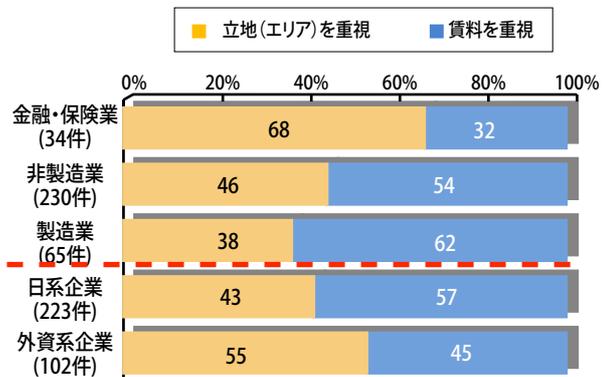
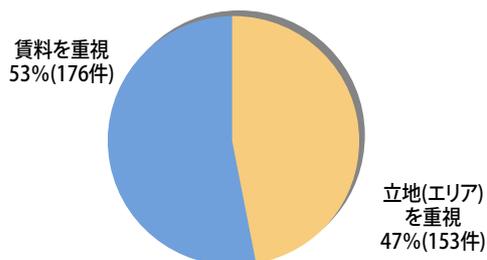
まず「賃借面積」と「賃料」については、半数以上の企業が「賃借面積」を重視すると答えており、特に金融・保険業では、賃料が高くなっても執務スペースの確保を優先する割合が74%を占めている。

また「立地」と「賃料」については、新規賃借を予定している企業の半数近くが「立地」を重視すると答えており、特に金融・保険業や外資系企業は、賃料が高くなっても立地を重視する傾向が強い。

【賃借面積(広さ)と賃料の優先度】



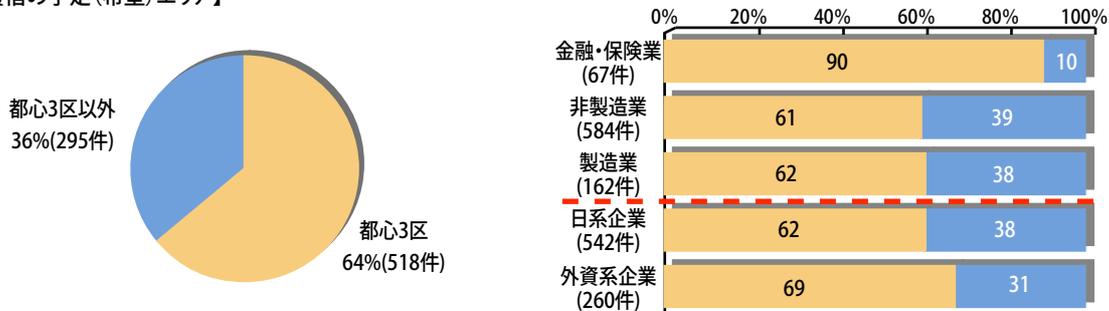
【立地(エリア)と賃料の優先度】



ちなみに立地については、新規賃借する場合の希望エリアについて聞いたところ、**全体では回答企業のおよそ2/3が都心3区を選んでいる。**

また業種別には、**全業種で60%以上の企業が都心3区を希望し、中でも金融・保険業では都心3区を希望する割合が90%となっており、他の業種と比較しても都心3区志向が顕著であることが分かる。**

【新規賃借の予定(希望)エリア】



4 2007年の賃料改定状況について

- 2007年の契約更改では、全体の66%が改定後に賃料が上昇。
- 調査時点で契約更改協議中と回答の企業は90%が値上げの提示を受けている。

続いて契約更改時の賃料改定状況について聞いた。各調査年中に契約更改があったと回答した企業の更改結果の推移を見てみると以下の通りである。

2007年に契約更改をした企業では、改定後の賃料が上がった割合は全体の66%であり、昨年より26%増加している。

更に今年の調査時点(2007年11月)において契約更改協議中の企業では、値上げを提示されている企業は90%にも達している。

現在、特に都心部においては堅調なオフィスニーズを受け空室が減少し、新規募集賃料は上昇傾向にあるが、改定賃料(継続賃料)についてもそうしたマーケットの影響が顕著になっており、更に2008年についても改定後の賃料が上がる割合は高くなることが考えられる。

【時期別の契約更改賃料の推移】

