

企業のオフィス動向に関する調査

2011年9月5日

株式会社住信基礎研究所

投資調査第2部 副主任研究員 米倉勝弘

上席主任研究員 坂本雅昭

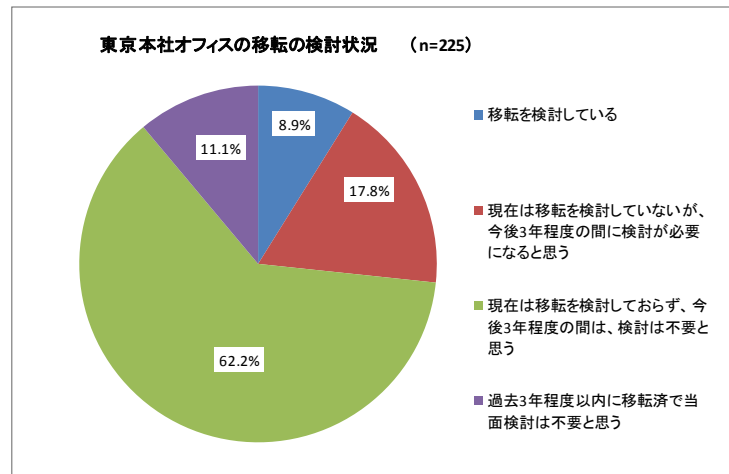
- リーマンショック以降、企業業績の悪化からオフィス需要が低迷してきたが、東京都心部の賃料に割安感が出てきたことから、オフィスコストの削減や立地改善を図るべく、移転を検討する企業が増加しつつある。加えて、東日本大震災を受けて、オフィス拠点を再編する動きや入居ビルのスペックを見直す動きが出てきている。そこで、株式会社住信基礎研究所では、このような状況を正確に把握するために「企業のオフィス動向に関するアンケート調査」を実施した。
- 調査対象および調査方法
調査対象：東京都心6区に本社のある資本金3億円以上の企業および東京都心6区に東京支店のある従業員20名以上の外国企業(計4,586社)
調査方法：郵送による調査票の配付及び回収
調査期間：2011年6月1日～2011年6月24日
回収率：4.9% (回答225社 / 発送4,586社)

<Summary>

- ◆ 東京本社オフィスの移転検討状況としては、7割強の企業が検討を不要としており、1割弱の企業で移転を検討中である。
- ◆ 現在移転を検討している企業および今後3年程度の間には検討が必要になると考えている企業に東京本社オフィスの移転を検討する目的・動機を質問したところ、「オフィス面積の拡張」、「ビルグレード・設備の改善」など前向きな理由が上位に挙げられたが、賃料水準については慎重な回答が多く、賃料上昇にはしばらく時間がかかるものと考えられる。また、移転先として興味があるエリアとしては、賃料調整が進み値ごろ感などから「日本橋・八重洲・京橋」の注目度は高く、もともと当エリアに多かった業種である「金融・保険」に加えて、近年の再開発に伴って「サービス業」からも注目されてきている。
- ◆ ほとんどの企業は震災後に分散や移転を行っておらず、本社オフィスの一部または全部を移転した企業もすべて東京に戻っていることから、震災がオフィス立地に与えた影響は限定的と判断される。また、今後の災害を考慮した東京本社オフィスの分散に対しては、分散が必要とまでは考えていない、または現実的に分散に対応できないとする企業がほとんどであり、今後も本社オフィスの分散は進まないものと考えられる。

1. 東京本社オフィスの移転について

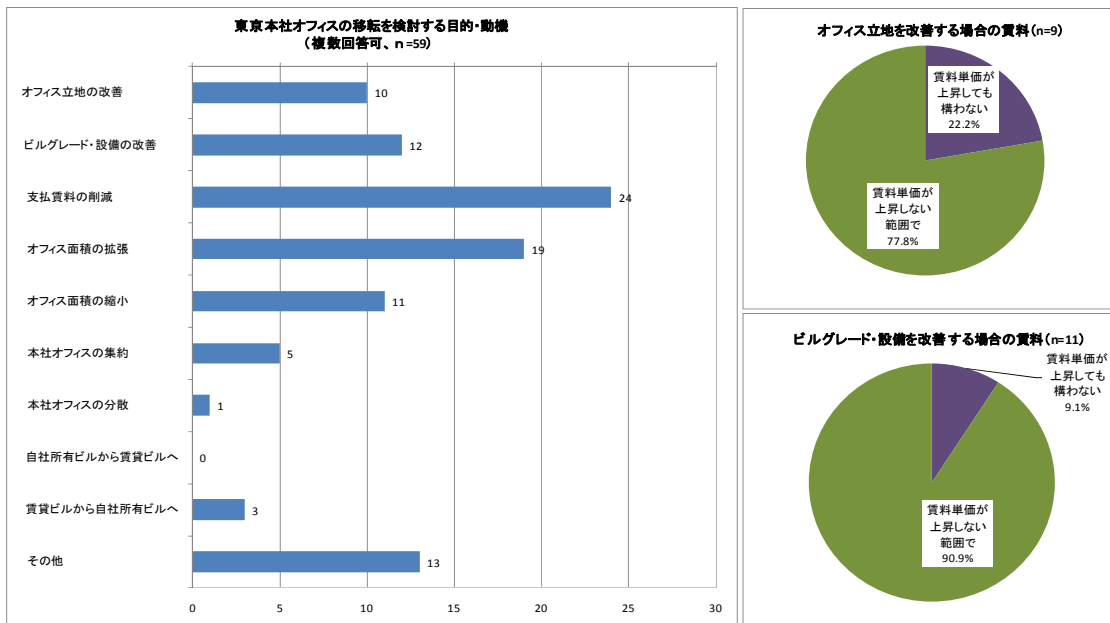
1-1 東京本社オフィスの移転に関する検討状況



- 東京本社オフィスの移転検討状況を見ると、検討不要と考えている企業が73.3%と大半を占めているものの、現在、移転を検討中の企業が8.9%みられる。
- 今後3年程度の間には検討が必要であると考えている企業も含めると26.7%となる。

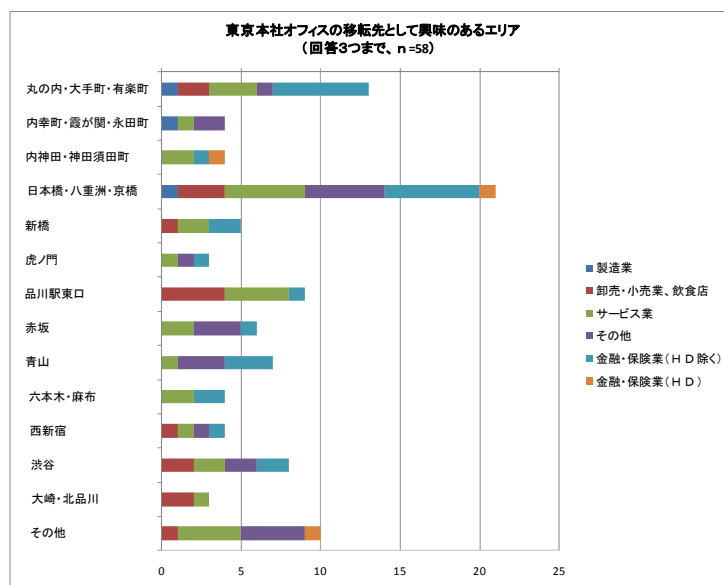
1-2 東京本社オフィスの移転を検討中または検討が必要と考えている企業

(1) 東京本社オフィスの移転を検討する目的・動機



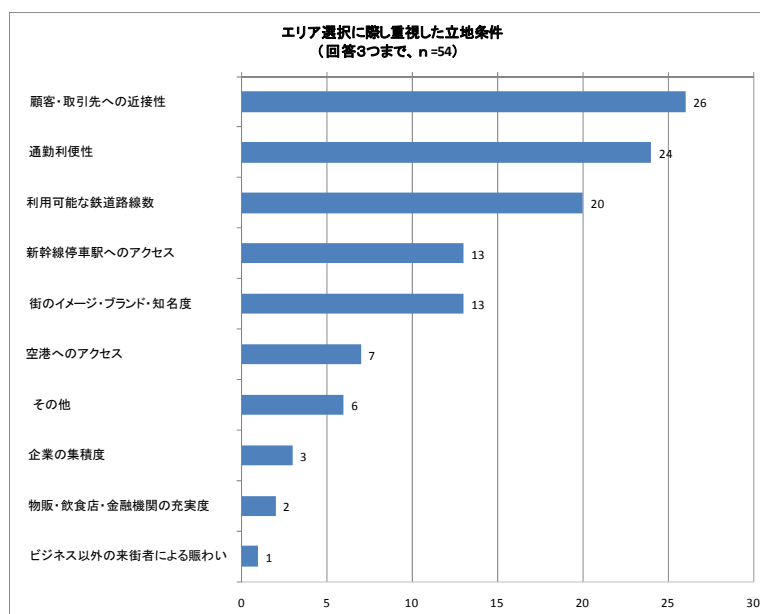
- 東京本社オフィスの移転を検討する目的・動機としては、「オフィス面積の拡張」、「ビルグレード・設備の改善」、「オフィス立地の改善」といった前向きな目的が上位に挙げられた。ただし、「支払賃料の削減」という回答も多く、「ビルグレードの改善」、「オフィス立地の改善」と答えた企業のほとんどは「賃料単価が上昇しない範囲で」と回答している。したがって、今後、前向きな移転が増加していくと予想されるものの、賃料についてはシビアな状況が続くものと考えられる。

(2) 東京本社オフィスの移転として興味のあるエリア



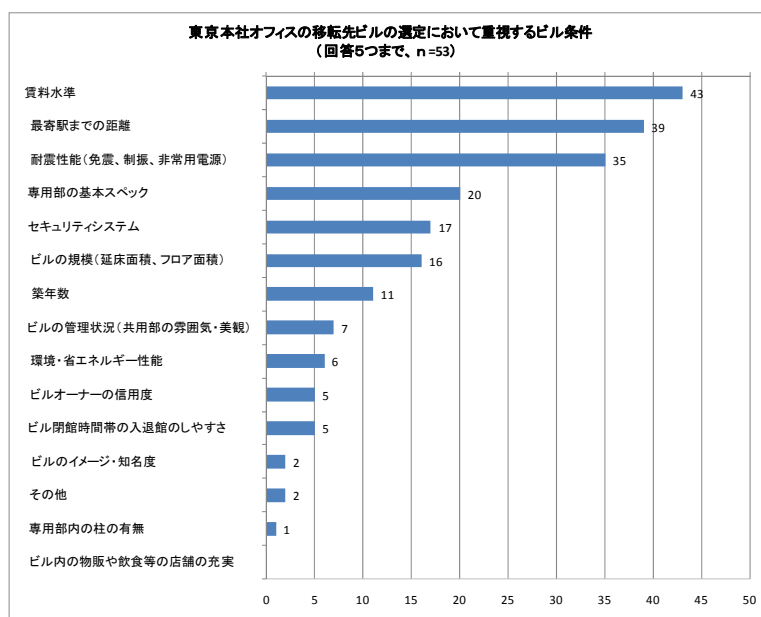
- 東京本社オフィスの移転先として興味のあるエリアとしては「日本橋・八重洲・京橋」、「丸の内・大手町・有楽町」といった交通便利性の高い東京駅周辺を挙げる企業が多かった。これらのエリアは相対的に賃料が高いエリアであるが、賃料調整が進み賃料に値ごろ感が出てきており、移転先としての興味が高まってきている。「日本橋・八重洲・京橋」は、もともと業種として「金融・保険」が多いエリアであるが、近年の再開発に伴い「サービス業」からも注目されてきている。

(3) 移転先のエリア選択に際し重視する立地条件



- 移転先のエリア選択に際し重視する立地条件としては、「顧客・取引先への近接性」が最も多く、「通勤利便性」、「利用可能な鉄道路線数」と続いた。日常的な移動の利便性に関する項目が上位に挙げられている。また、「その他」の回答には、地縁のある(現所在地の近く)ところとする回答が複数みられた。

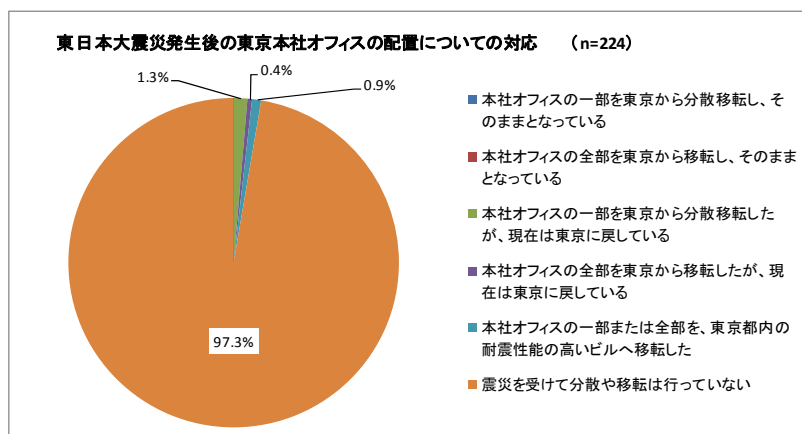
(4) 移転先のビル選定に際し重視するビル条件



- 移転先のビル選定に際し重視するビル条件としては、「賃料水準」が最も多いものの、「最寄駅までの距離」、「耐震性能」といった立地や耐震に関する項目が上位に挙げられた。立地や耐震に対する重要度が高まったものと思われる。
- 特に東日本大震災後ということもあって「耐震性能」を挙げる企業が多く、本項目が「専用部の基本ビルスペック」などの主要と考えられる項目よりも重視されている。

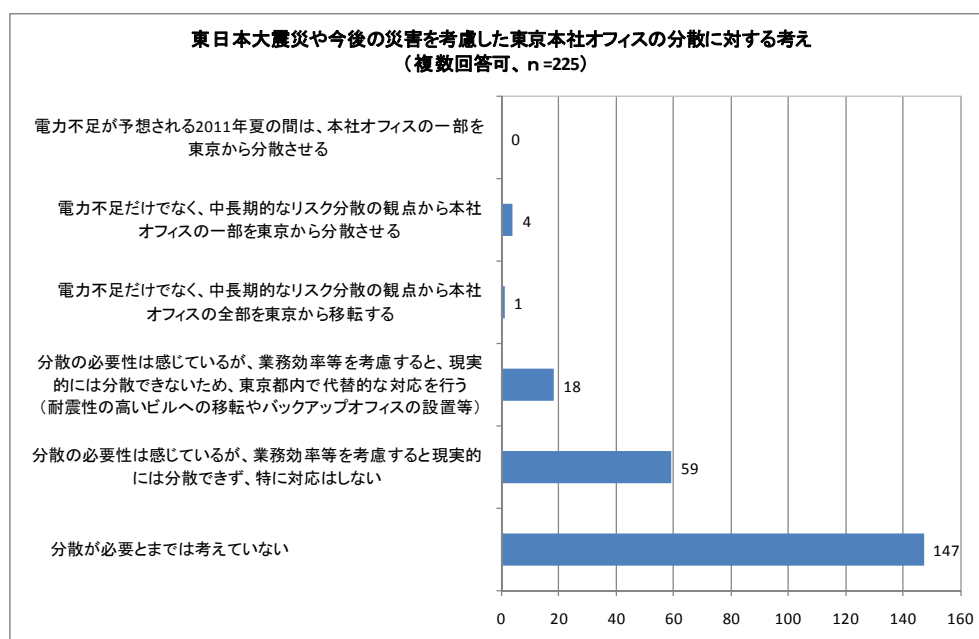
2. 東日本大震災を契機とした東京本社オフィスの配置方針等の変化について

(1) 東日本大震災後の東京本社オフィスの配置についての対応



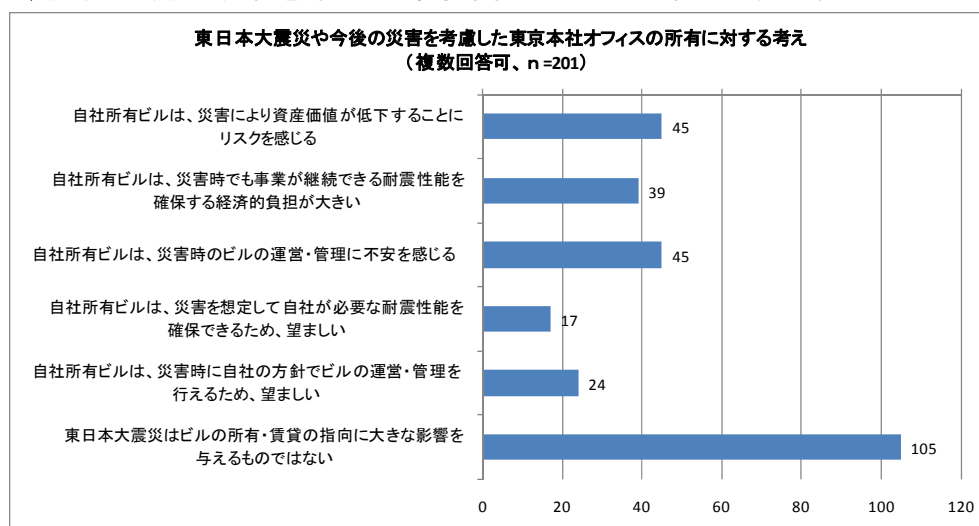
- 東日本大震災を受けて分散や移転は行っていないと回答した企業が97.3%とほとんどである。
- 本社オフィスの一部または全部を移転した企業も、ここでは全てが東京に戻ってきており、移転したままとなっている企業はない。そのため、現在のところ、震災がオフィス立地に与えた影響は限定的と判断される。

(2) 東日本大震災や今後の災害を考慮した東京本社オフィスの分散に対する考え



- 今後の災害を考慮した東京本社オフィスの分散に対しては、分散が必要とまでは考えていないという企業が圧倒的に多い。また、その他の企業においても、分散の必要性は感じているが、現実的には対応できないとする企業がほとんどであり、今後も本社オフィスの分散は進まないものと考えられる。
- ただし、短期的な対応として分散を考えている企業は全くない一方で、少数ではあるが、中長期的なリスク分散の観点からオフィスの分散を検討している企業が見られることから、分散ニーズが顕在化するとすれば短期的ではなく、中長期的な動向になると考えられる。

(3) 東日本大震災後や今後の災害を考慮した東京本社オフィスの所有に対する考え



- 今後の災害を考慮した東京本社オフィスの所有に対する考えとしては、所有・賃貸の指向に大きな影響を与えないとする企業が多い。
- それ以外の企業は所有に関して、やや消極的であり、所有のメリットよりもリスクや不安を挙げる企業が目立つ。

【お問い合わせ】 <https://www.stbri.co.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の一切の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。