

大都市圏オフィス需要調査 2016 <需要動向編>

働き方の変化に伴うオフィス需要の変化を捉える

2017年1月12日

高齢化の進展や生産年齢人口の減少による労働力不足の懸念などを背景に、企業では人材確保と生産性の向上が求められ、昨今、場所や時間に捉われない多様な働き方を導入する企業が増えてきた。この動きは、これまで企業において必要とされていたオフィス面積だけでなく、立地や利用のスタイル、今後のオフィス需要に影響を与えることになると思われる。

そこで、ザイマックス不動産総合研究所では、企業のオフィス利用の実態や働き方に関して定期的に調査を実施し、オフィス需要に与える影響について考察していくこととした。

本レポートはその第一回調査結果のうち、<需要動向>について公表するものである。

《主な調査結果：需要動向》

1. オフィス需要の変化（2015年10月～2016年9月）（p2～p7）

過去1年におけるオフィスの利用人数は、「増えた」と答えた企業の割合（36%）が、「減った」と答えた割合（13%）を上回った。また、オフィス面積を「拡張した」割合（9%）が「縮小した」割合（3%）を上回り、オフィス需要は堅調であった。【図表1】

- ・ 賃料単価（共益費込）が上昇したと答えた割合（13%）も、下落した割合（4%）を上回った。
- ・ 業種別、オフィスの所在地別では、面積の増減や賃料単価の上下幅に乖離がみられた。
- ・ また、33%の企業が依然、現状のオフィスを手狭だと感じている。

2. オフィス利用の実態と変化（p8～p10）

企業のオフィス利用の実態をみると、フリーアドレス席の導入や在宅勤務、モバイルワークオフィスの利用など、働く場所を多様化させる動きがみられ始めている。

- ＜実態＞・リフレッシュスペースの設置 22% ・フリーアドレス席の導入 18%
- ・ 自社の支社・支店等で主たるオフィスと同様な環境で働く 23.8%
 - ・ 在宅勤務制度の整備 15.7% ・モバイルワークオフィスを利用している 4.4%

【図表10・12】

- ＜変化＞・レイアウト変更では、会議室(個室)と固定席(デスク)のスペースが増えていた。
- ・ 入居中オフィス以外の働く場所の変化は、在宅勤務制度を整備した割合が最も多かった。

【図表11・13】

3. 今後(2～3年程度先まで)のオフィス需要の見通し（p11～p12）

入居人数が「増える」と答えた割合（38%）が、「減る」と答えた割合（3%）を大きく上回った。

オフィス面積を「拡張したい」と答えた割合（20%）も、「縮小したい」割合（4%）を上回っており、引き続きオフィス需要は堅調に推移する見通し。【図表14】

＜トピックス＞東京都以外へのオフィス拠点展開について（p13～p14）

東京都内のオフィスに入居している企業に対し、東京都以外へのオフィス拠点を展開する可能性について聞いたところ、16%が関心ありと答えた。【図表16】

1. オフィス需要の変化（2015 年 10 月～2016 年 9 月）

1-1. 人数、面積、賃料単価について

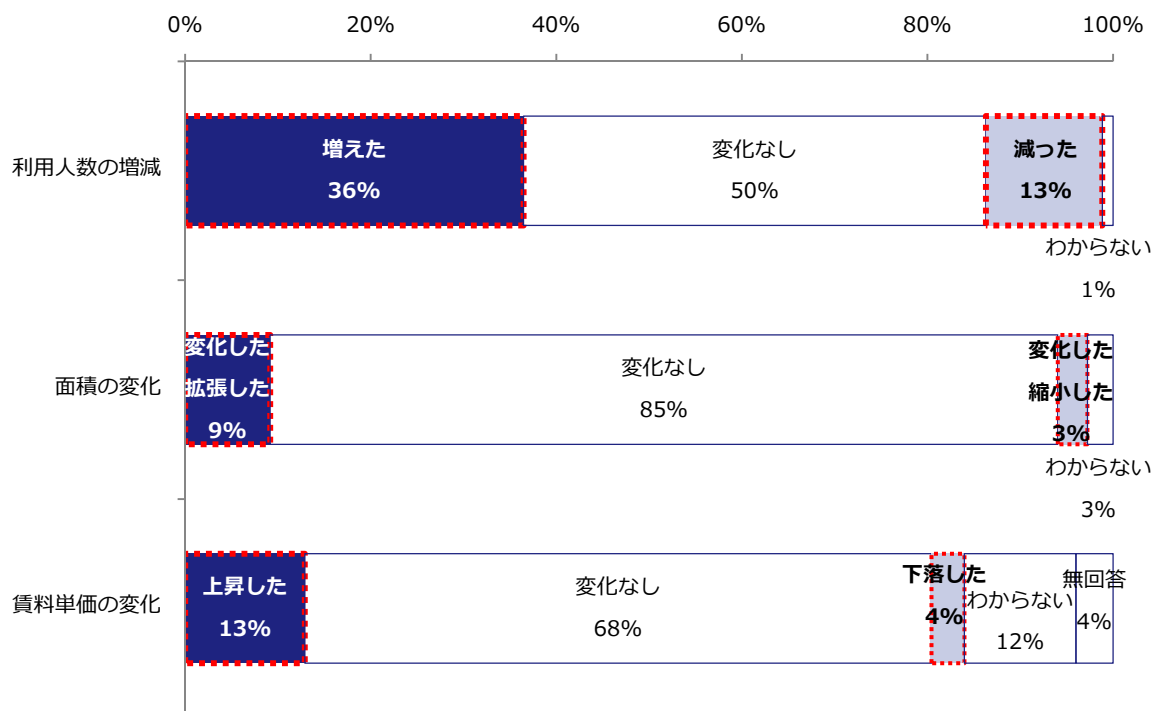
- ✓ オフィスの利用人数が「増えた」と答えた企業の割合は 36%となり、「減った」と答えた企業の割合 13%を上回った。
- ✓ オフィス面積を「拡張した」企業の割合は 9%となり、「縮小した」企業の割合 3%を上回った。
- ✓ 賃料単価（共益費込）が「上昇した」企業の割合は 13%となり、「下落した」企業の割合 4%を上回った。

過去 1 年（2015 年 10 月から 2016 年 9 月）におけるオフィスの利用人数、オフィス面積および賃料単価（共益費込）の変化についての結果は以下のとおりとなった【図表 1】。

オフィス需要に大きな影響を与えるオフィスの利用人数が「増えた」と答えた企業の割合が、「減った」と答えた企業の割合を 23 ポイント上回った。オフィス面積が「拡張した」と答えた企業の割合が、「縮小した」と答えた企業の割合を 6 ポイント上回った。また、賃料単価（共益費込）が「上昇した」と答えた企業の割合は、「下落した」と答えた企業の割合を 9 ポイント上回った。

大都市圏のオフィス需給が逼迫していることの背景に、企業の需要の伸びが旺盛であったことがわかる。また、オフィスの利用人数が増えた企業の割合に比べ、オフィス面積を拡張した企業の割合が小さいことから、面積を拡張することなく、人を増員している企業が一定数存在することがわかる。

【図表 1】 過去 1 年におけるオフィスの変化（単一回答、n=1,124）



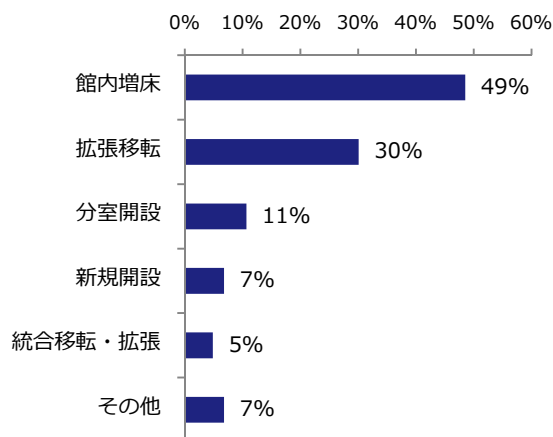
1-2. オフィス面積の変化について（詳細）

- ✓ オフィス面積拡張の内容は、「館内増床」が49%となり、「拡張移転」の30%を上回った。また、「分室開設」は11%であった。面積拡張の理由は、「人数が増え手狭になったため」が62%と最多。
- ✓ 一方、面積縮小の内容は、「縮小移転」が56%となり、「館内縮小」の28%を上回った。面積縮小の理由は、「オフィスコストを削減するため」が44%と半数弱を占めた。

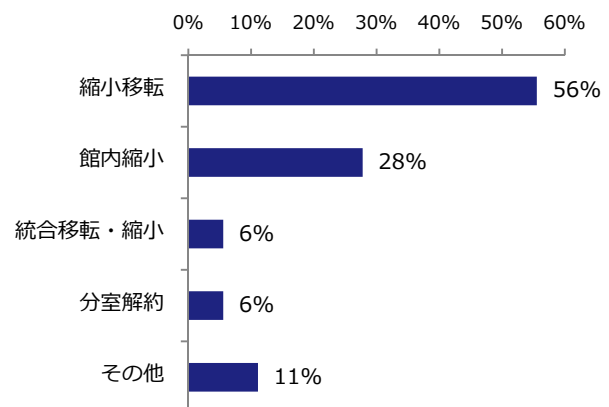
オフィス面積を拡張する場合は、「館内増床」の割合が「拡張移転」の割合を上回っており、縮小する場合は、逆に「縮小移転」の割合が「館内縮小」の割合を上回っている【図表2・3】。

オフィス面積拡張の理由は、「人数が増え手狭になった」が最多で62%、次いで「今後の採用強化による人数増加に対応するため（36%）」「会議室が不足していたため（34%）」となった【図表4】。面積縮小の理由は、「オフィスコストを削減するため」が44%で最も多かった【図表5】。

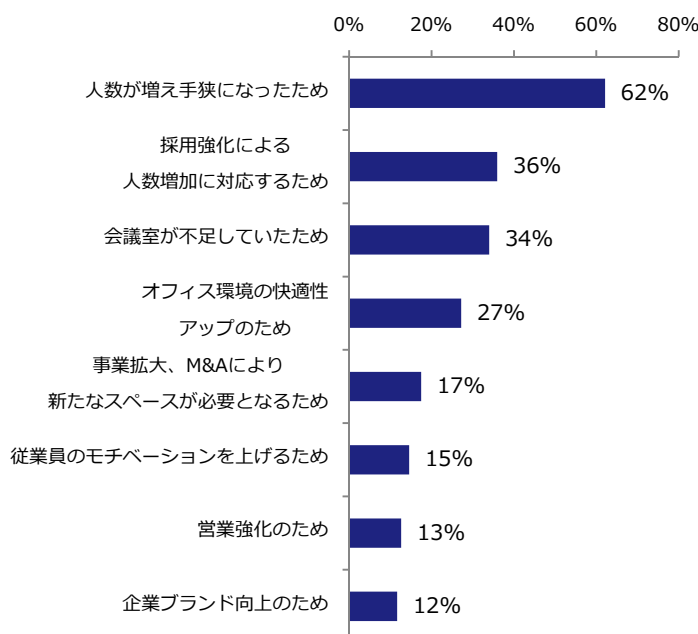
【図表2】 面積拡張の内容（複数回答、n=103）



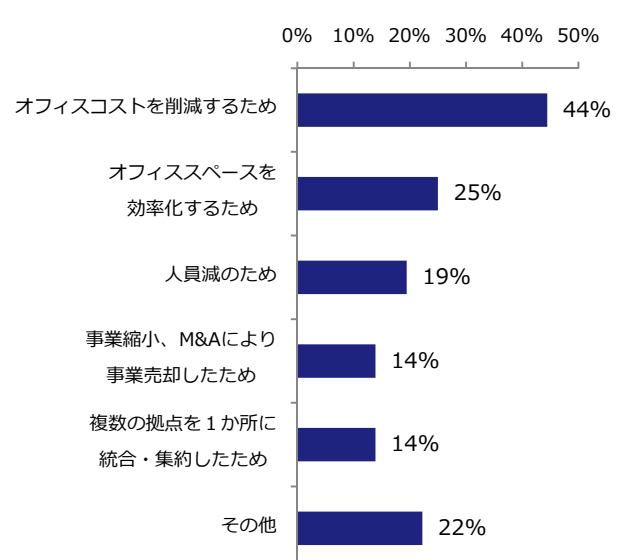
【図表3】 面積縮小の内容（複数回答、n=36）



【図表4】 面積拡張の理由（複数回答、n=103）



【図表5】 面積縮小の理由（複数回答、n=36）



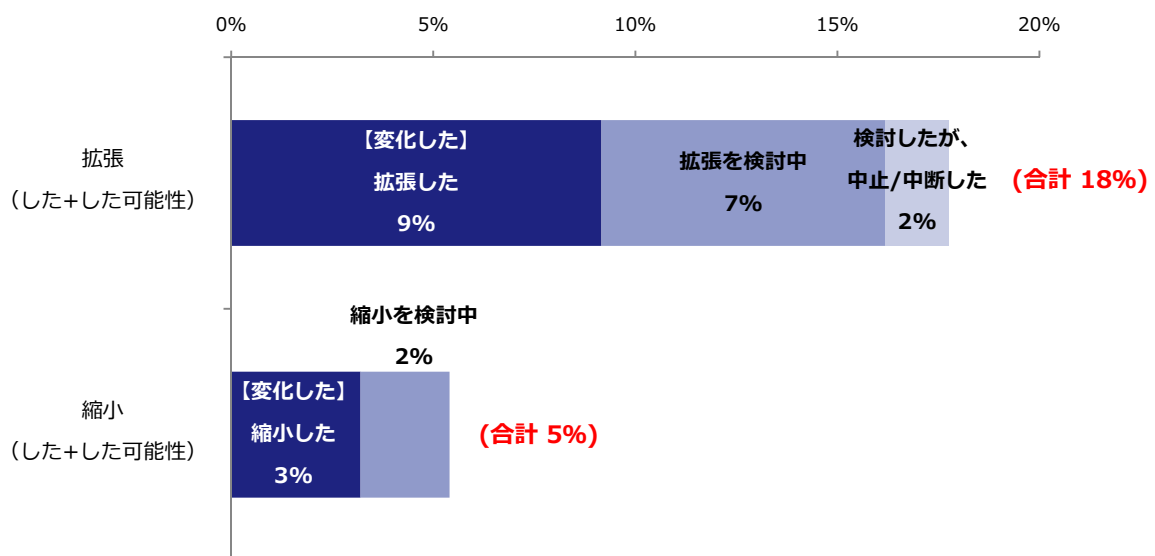
1-2. オフィス面積の変化について（詳細）

- ✓ オフィス面積が変わらなかった企業でも、潜在的に変化する可能性があった企業が一部みられた。

過去1年のオフィス面積に「変化なし」と回答した企業に対し、その詳細を聞いたところ、9%が「拡張」を検討（「拡張を検討している」と「拡張を検討したが、中止/中断した」の合計割合）と答えた。実際にオフィス面積を「拡張した」と答えた割合と潜在的に拡張する可能性があった割合をあわせると18%となった。

また、2%が「縮小を検討している」と答えた。実際にオフィス面積を「縮小した」と答えた割合と潜在的に「縮小」する可能性があった割合をあわせると5%となった【図表6】。

【図表6】 過去1年のオフィス面積変化の実績+可能性（単一回答、n=1,124）



1-3.賃料単価（共益費込）の変化について（詳細）

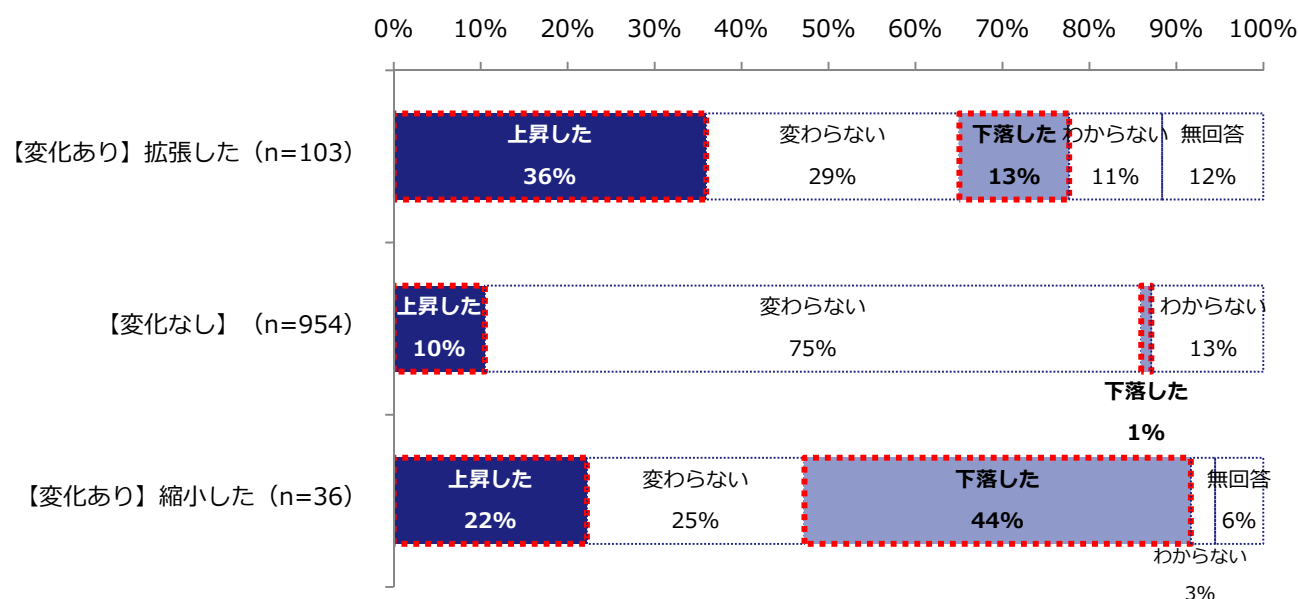
- ✓ オフィス面積を拡張した企業の 36%が賃料単価が上昇した。面積を縮小した企業でも、賃料単価が「上昇した」割合が 22%あった。
- ✓ オフィス面積が変わらなかった企業のうち、賃料単価が「上昇した」企業が 10%あった。

賃料単価（共益費込）（以下、「賃料単価」とする）の変化について、オフィス面積を拡張した企業では、賃料単価が「上昇した」割合が「下落した」割合を 23 ポイント上回った。

一方、面積が「縮小した」企業では、「下落した」割合が「上昇した」割合を 22 ポイント上回った。

また、面積に変化がなかった企業においても、「上昇した」割合が「下落した」割合を 9 ポイント上回った【図表 7】。

【図表 7】 面積に変化があった企業における賃料単価の変化



PICK UP

業種やオフィスの所在地別では、オフィス面積の増減と賃料単価（共益費込）（以下、「賃料単価」とする）の上下幅に乖離がみられた。

過去1年におけるオフィス面積の変化「オフィス面積DI」（「拡張した」割合から「縮小した」割合を引いた値）と賃料単価の変化「賃料単価DI」（「上昇した」割合から「下落した」割合を引いた値）の結果が【図表8】である。

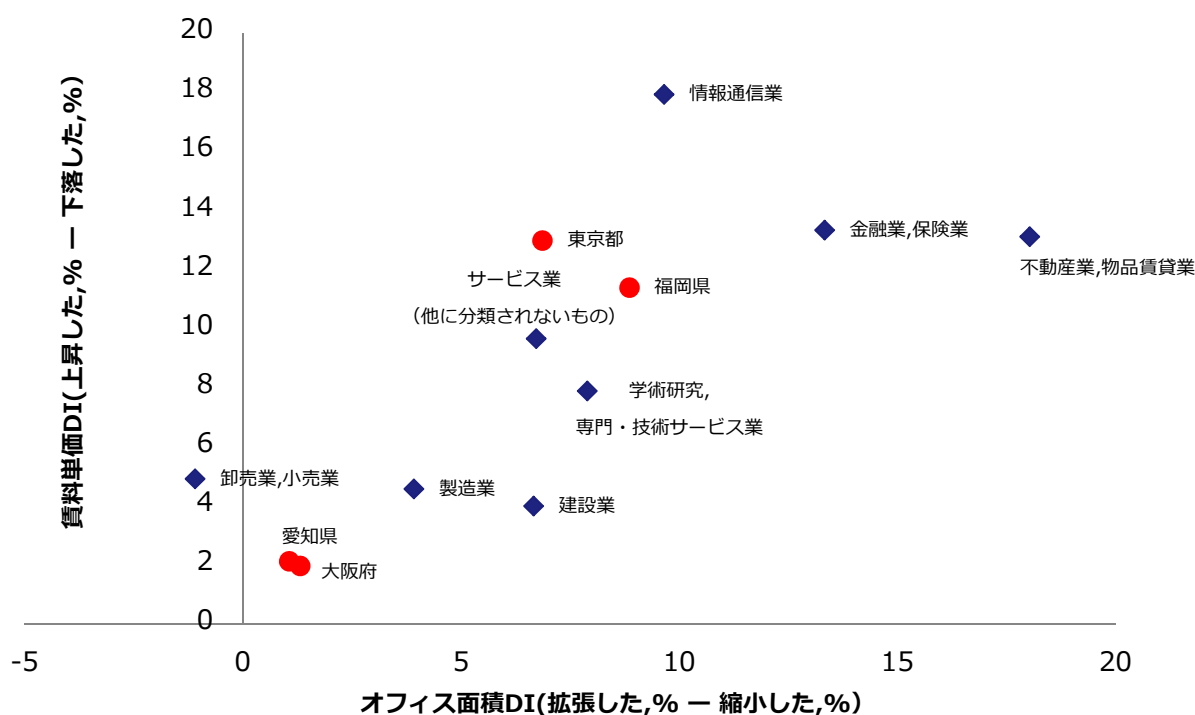
<業種別>

情報通信業、金融業、保険業、不動産業、物品賃貸業は、オフィス面積を拡張した割合と賃料単価が上昇した割合がともに高かったことがわかる。一方、製造業や卸売業、小売業は、比較的低調であった。

<オフィスの所在地別>

東京都と福岡県は、オフィス面積を拡張した割合と賃料単価が上昇した割合がともに高かった。また、大阪府と愛知県は、比較的低調であった。

【図表8】オフィス面積DI(過去)と賃料DI(過去)



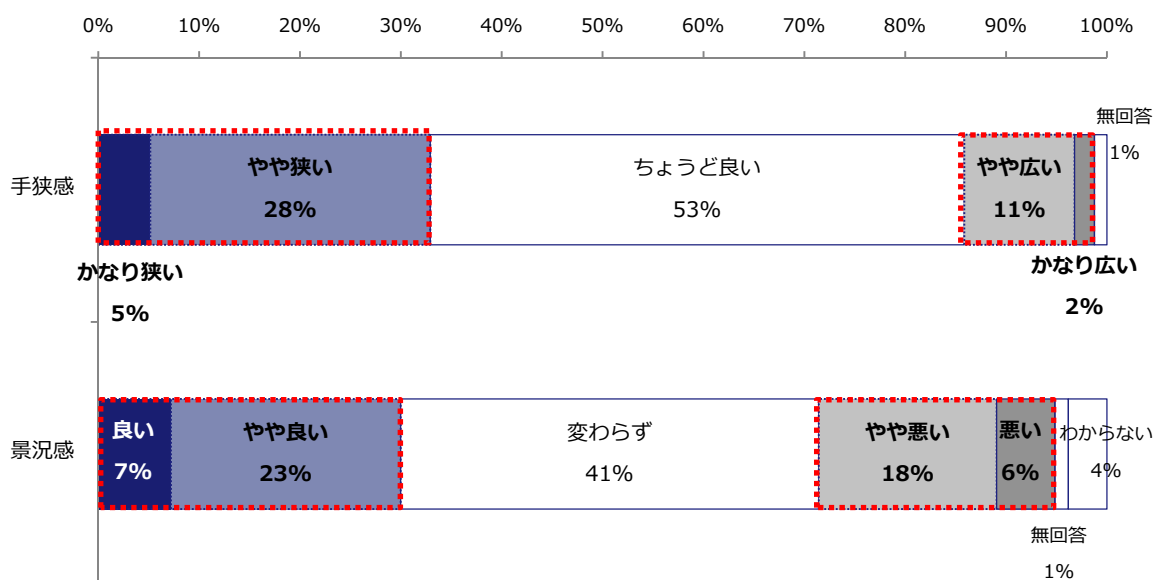
1-4 手狭感、景況感について

- ✓ 現状のオフィスの面積を手狭だと感じている割合が 33%あった。
- ✓ 現状の景況感を聞いたところ、「良い」「やや良い」と答えた企業の割合が 30%、「悪い」「やや悪い」と答えた割合が 24%あった。

入居中のオフィスの手狭感についてどのように感じているかを聞いたところ、「かなり狭い」「やや狭い」と回答した企業の割合が 33%あった。一方、「やや広い」「かなり広い」と感じている企業は 13%となり、まだ手狭だと感じている割合が一定数あることがわかる【図表 9】。

オフィス需要に影響を及ぼす要因の一つである現状の景況感を聞いたところ、「良い」「やや良い」と回答した企業の割合が 30%で、「悪い」「やや悪い」と答えた割合 24%を上回った【図表 9】。

【図表 9】手狭感、景況感（単一回答、n=1,124）



2. オフィス利用の実態と変化

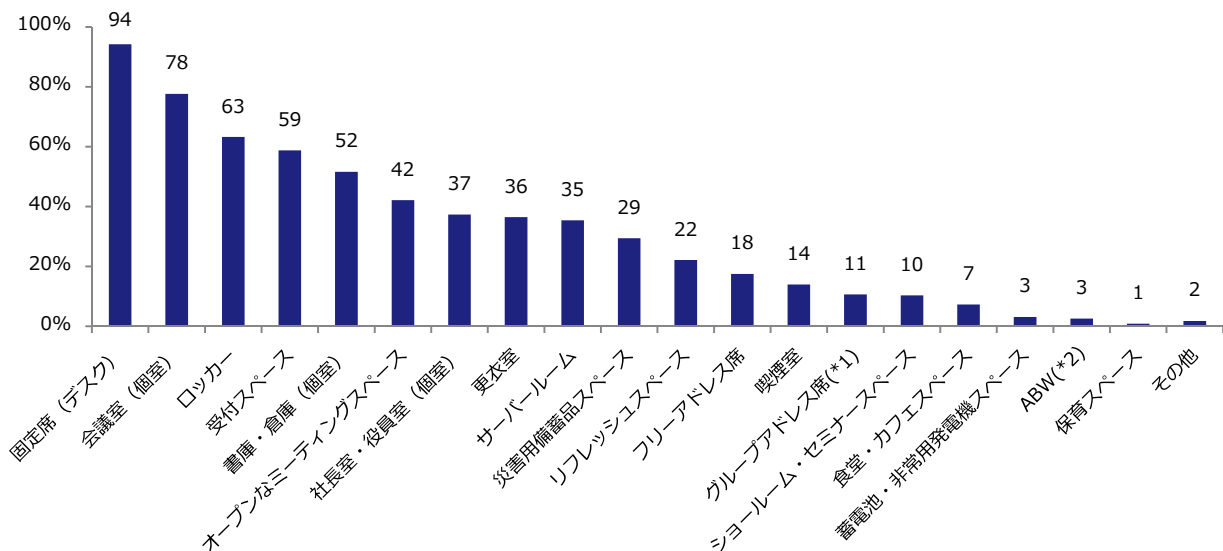
2-1. 入居中オフィスのレイアウトについて

- ✓ 「リフレッシュスペース」や「フリーアドレス席」の設置など、快適で効率良く働くために様々なスペースが設けられている。
- ✓ レイアウト変更で、新設/拡張されている割合が高いのは、「会議室（個室）」、「固定席」、「リフレッシュスペース」や「オープンなミーティングスペース」「フリーアドレス席」の順であった。また、縮小/廃止されている割合が高いのは、「喫煙室」と「固定席」であった。
- ✓ レイアウト変更 DI（「新設/拡張した」企業の割合から「縮小/廃止した」企業の割合を引いた値）は、「会議室（個室）」「固定席」「リフレッシュスペース」などがプラス、「喫煙室」はマイナス。

1-1 でみたとおり、オフィス面積が過去 1 年で変化する割合は拡張・縮小あわせて約 1 割と低く、残りの約 9 割は変化しない。しかし、働き方が多様化することで、オフィス利用（レイアウトの変更や入居オフィス以外での働く場所の整備）には変化がみられ始めており、今後のオフィス需要に影響を与える可能性がある。本調査では、このオフィス利用の変化についてもあわせて動向を把握していく。

入居中オフィスのレイアウトを聞いたところ、「固定席（デスク）」スペースがあると回答した企業の割合が 94%と最も高く、「会議室（個室）」が 78%であった。その他、「リフレッシュスペース」が 22%、個人が自由にデスクを選ぶことができるスタイルの「フリーアドレス席」の設置が 18%となるなど、様々な用途のスペースが設けられていることがわかる【図表 10】。

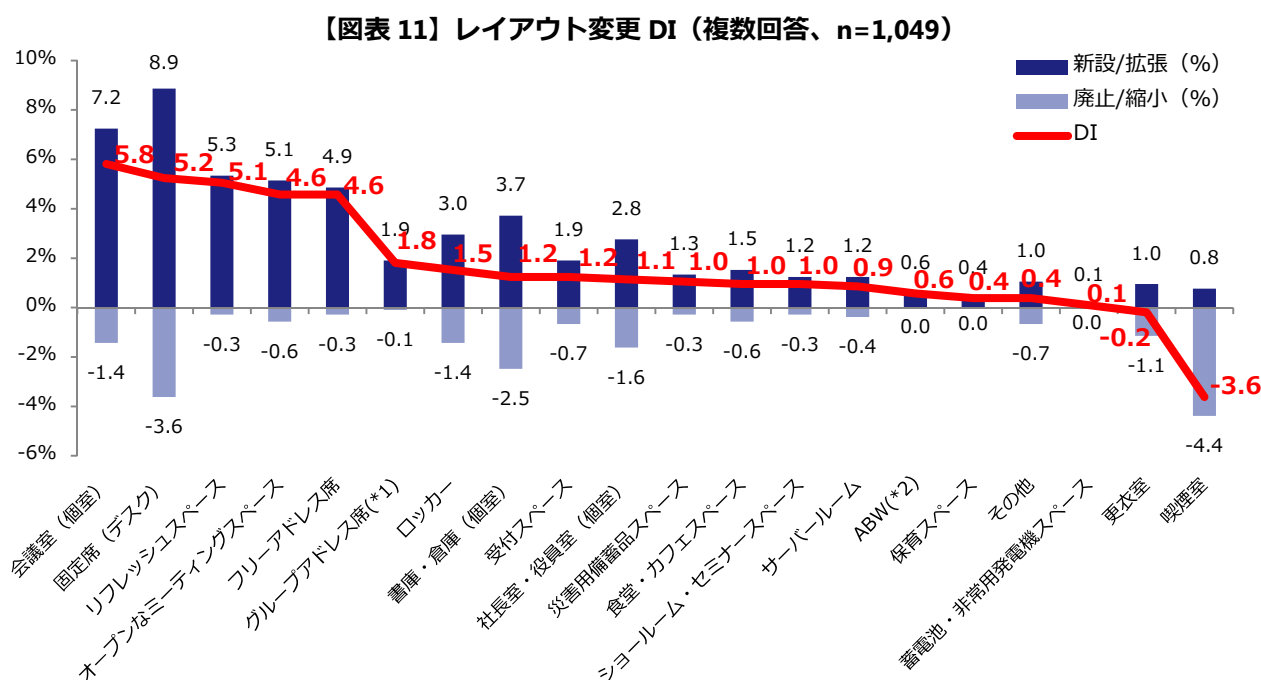
【図表 10】入居中オフィスのレイアウト（複数回答、n=1,124）



過去1年の間にオフィスのなかでどのスペースが増えているか、減っているかの動きをみるために、レイアウト変更の内容を聞き、新設/拡張した割合と廃止/縮小した割合の差を見た。新設/拡張した割合から廃止/縮小した割合を引いたものをDIとして表示している【図表11】。

「会議室（個室）」のDIが5.8と最も高く、各オフィス内における会議室(個室)に対するニーズが底堅いことがわかる。「固定席」は新設/拡張された割合が8.9%と最も高かったが、逆に廃止/縮小されている割合も3.6%あったため、結果、DIは5.2となった。また、「リフレッシュスペース」「オープンなミーティングスペース」「フリーアドレス席」もDIがプラスとなり、人数の増減だけでなく多様化する働き方に伴うオフィス利用の変化がみられているといえる。

一方、「喫煙室」のDIはマイナスとなり、オフィスの中から廃止/縮小されている割合が高いことがわかった。

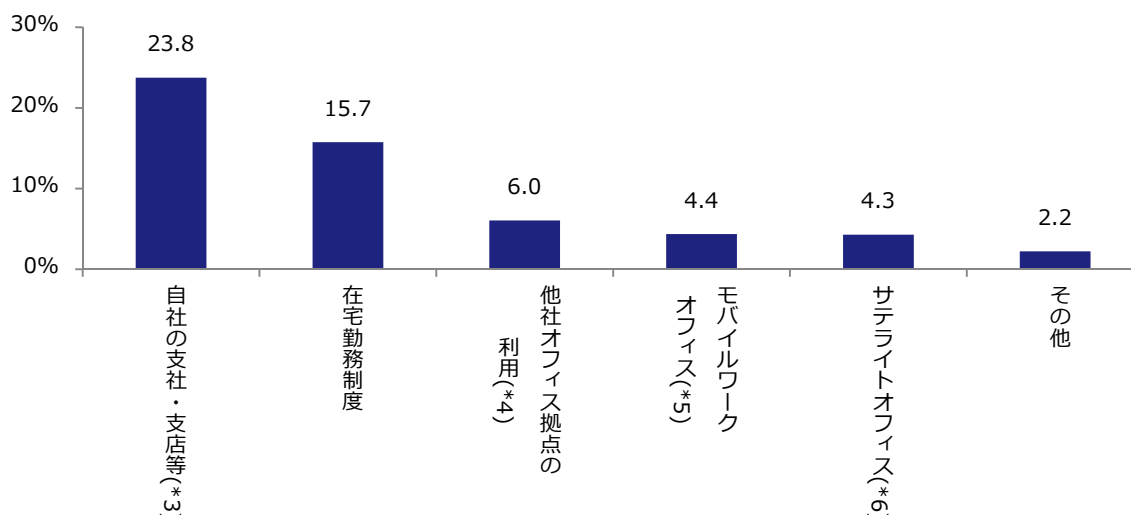


2-2.入居中オフィス以外の働く場所について

- ✓ 「従業員が自宅で働けるよう在宅勤務を整備している」「モバイルワークオフィスを利用している」など、働く場所を多様化させる動きが見られ始めている。
- ✓ オフィス以外の利用変化 DI（「新設/拡張した」企業の割合から「縮小/廃止した」企業の割合を引いた値）は、「在宅勤務制度」が最も高く、次いで「自社の支社・支店等で主たるオフィスと同様な環境で働く」「モバイルワークオフィスの利用」の順となった。いずれの場所においても新設/拡張の割合の方が高く、すべてプラスとなった。

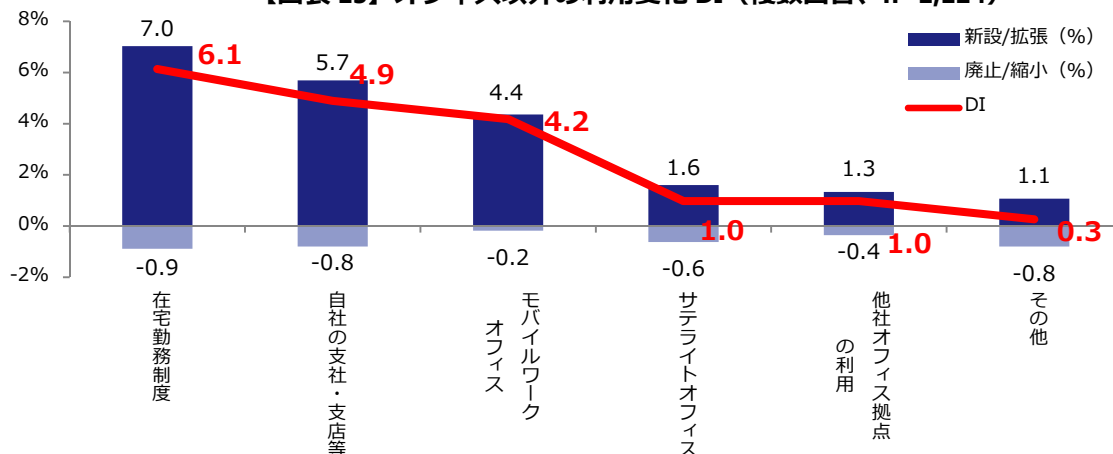
入居中のオフィス以外に、従業員が働く場所として現時点で整備・用意しているものを聞いたところ、「自社の支社・支店等を主たるオフィスと同様な環境で働くことができる」と回答した企業の割合が 23.8%、「従業員が自宅で働けるよう在宅勤務制度を整備している」が 15.7%、「モバイルワークオフィスを利用している」が 4.4%であった【図表 12】。

【図表 12】 オフィス以外の働く場所として整備・用意しているもの（複数回答、n=1,124）



入居中オフィス以外の働く場所の過去 1 年における利用変化を聞いたところ、「従業員の自宅で在宅勤務」を新設/拡張した割合が最も高く、オフィス以外の利用変化 DI は 6.1 となった。次いで「自社の支社・支店等で主たるオフィスと同様な環境で働く」「モバイルワークオフィス利用」の順に増加傾向がみられた。【図表 13】。

【図表 13】 オフィス以外の利用変化 DI（複数回答、n=1,124）



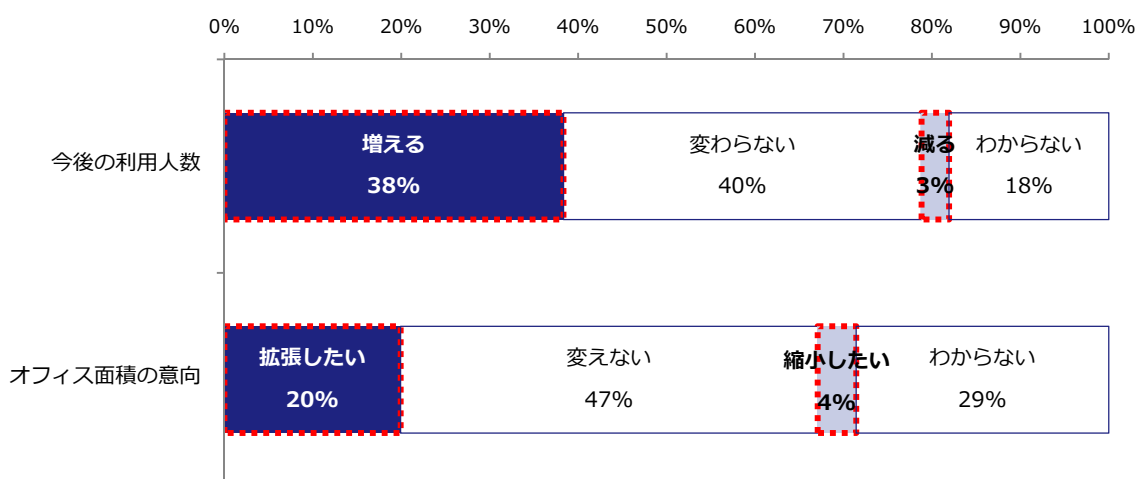
3. 今後(2~3 年程度先まで)のオフィス需要の見通し

- ✓ オフィスの利用人数が今後「増える」と答えた企業の割合が 38%と、「減る」と答えた割合 3%を大きく上回った。引き続き、オフィスの利用人数の増加が期待される。
- ✓ オフィス面積についても「拡張したい」と答えた割合が 20%と、「縮小したい」と答えた 4%を上回り、オフィス需要に関しても引き続き堅調となる見通し。

今後（2~3 年程度先まで）のオフィスの利用人数について聞いたところ、「増える（38%）」と回答した企業の割合が「減る（3%）」と回答した割合を上回った【図表 14】。

また、今後のオフィス面積についても「拡張したい（20%）」の割合が「縮小したい（4%）」を上回った。利用人数が増加することにあわせて、オフィス面積についても拡張意欲が引き続き堅調といえる【図表 14】。

【図表 14】 今後のオフィス利用人数の変化とオフィス面積の意向（単一回答、n=1,124）



PICK UP

過去1年におけるオフィス面積DI（「拡張した」割合から「縮小した」割合を引いた値）と今後のオフィス面積意向DI（「拡張したい」割合から「縮小したい」割合を引いた値）の結果が【図表15】である。

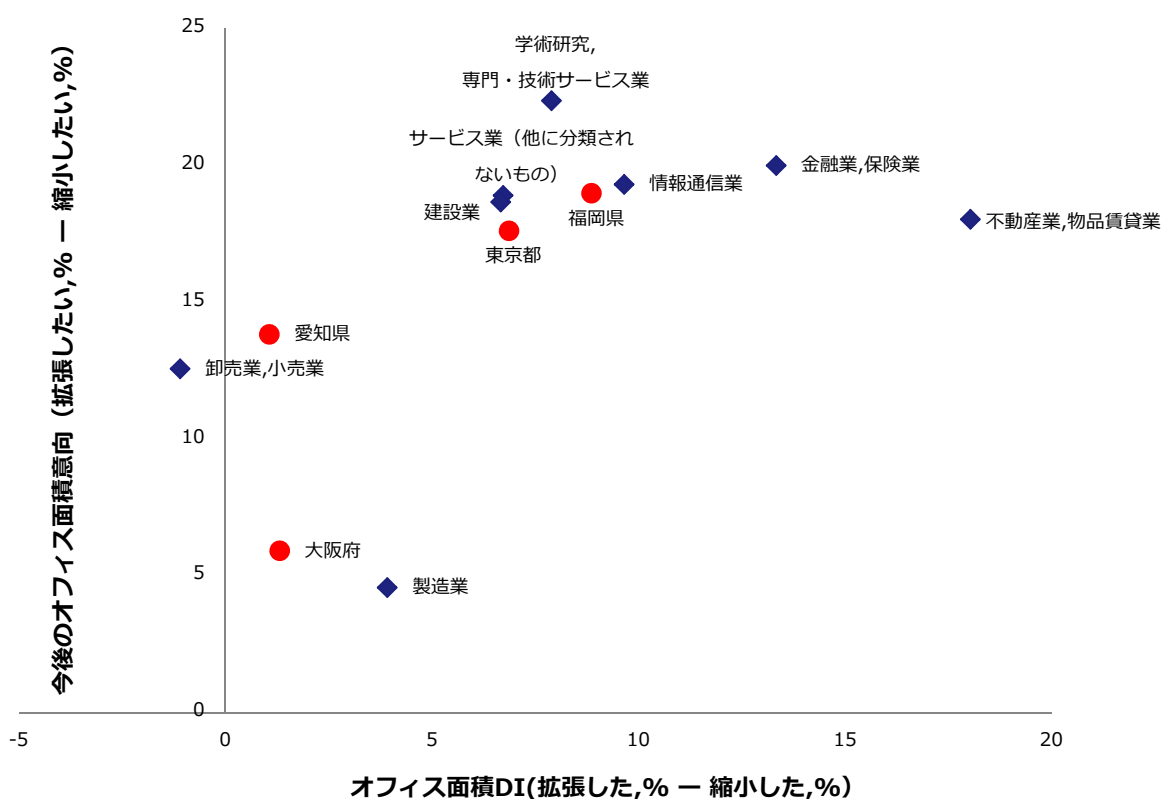
<業種別>

どの業種もオフィス面積を「拡張したい」意向が強いが、中でも不動産業、物品賃貸業、金融業、保険業、情報通信業、学術研究、専門・技術サービス業の需要が、過去においても今後についても好調であることがわかる。逆に製造業は、過去も今後も比較的低調な伸びとなった。

<オフィスの所在地別>

東京都と福岡県は、過去1年においても、今後の見通しについてもオフィス需要が比較的好調であることがわかる。愛知県は、過去は低調であったが、今後のオフィス面積の拡張意向は強い。また、大阪府については、過去も今後も比較的低調である。

【図表15】オフィス面積DI（過去と今後）



<トピックス> 東京都以外へのオフィス拠点展開について

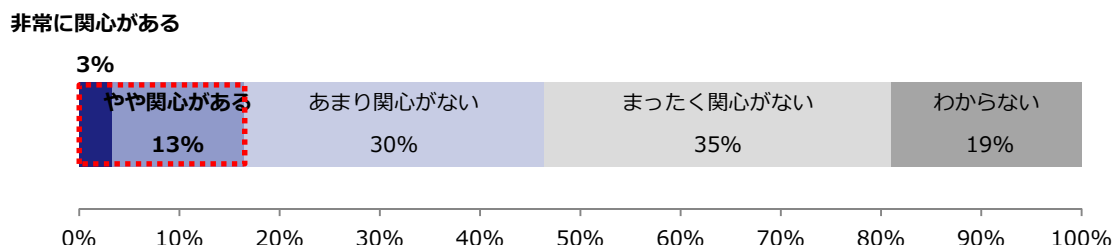
現在、日本政府は地方創生政策のもと、民間企業や政府機関の地方移転などを通じ、東京一極集中の是正を推進しようとしている。そこで、東京都のオフィスに入居している企業に対し、東京都以外へのオフィス展開について、どのような考えを持っているのかを聞いた。

- ✓ 16%の企業が、東京都以外へのオフィス展開（オフィス移転やサテライトオフィス等の拠点開設）の可能性について「関心がある」（「非常に関心がある」「やや関心がある」の合計割合）と回答した。
- ✓ 「関心がある」と回答した企業の業種は、「サービス業（他に分類されないもの）」が最多。次いで「情報通信業」であった。
- ✓ 関心がある理由は、「地方の人材活用」「賃料などのオフィスコストが安い」「地方への事業展開のため」などが多かった。

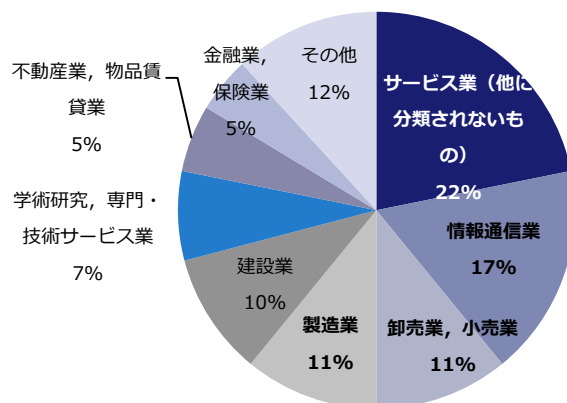
東京都内のオフィスに入居している企業に対し、東京都以外へのオフィス展開の可能性について聞いたところ、16%が「関心がある」（「非常に関心がある」「やや関心がある」の合計割合）と回答した【図表 16】。

また、「関心がある」と回答した企業の業種は、「サービス業（他に分類されないもの）」が最多、次いで「情報通信業」、3 番目に「卸売業、小売業」「製造業」が多かった【図表 17】。

【図表 16】 東京都以外へのオフィス展開に対する関心度（単一回答、n=670）

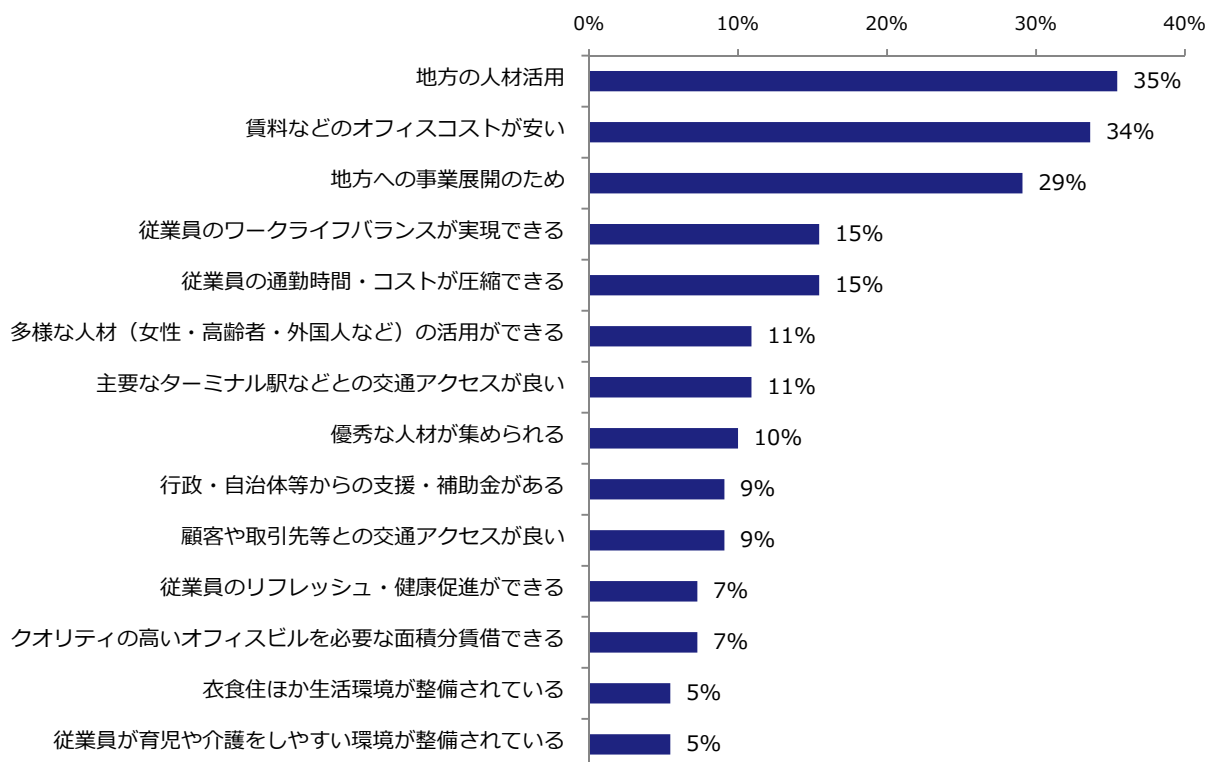


【図表 17】 東京都以外へのオフィス展開に「関心がある」と回答した企業の業種（単一回答、n=110）



東京都以外へのオフィス展開（オフィス移転やサテライトオフィス等の拠点開設）に関心がある理由として多かったのは、「地方の人材活用（35%）」「賃料などのオフィスコストが安い（34%）」「地方への事業展開のため（29%）」などであった【図表 18】。

【図表 18】 東京都以外へのオフィス展開に関心がある理由（複数回答、n=110）



また、「関心がある」と答えた企業に対し、オフィスを立地させるエリアとして関心のある都道府県を聞いたところ、「神奈川県（21%）」という回答が最も多く、次いで「福岡県（12%）」「千葉県（12%）」と続いた【図表 19】。首都圏エリアが上位を占める中、「福岡県」が2位に入った。

【図表 19】 東京都以外へオフィスを立地させる際の関心がある都道府県（複数回答、n=110）

1 位	神奈川県	21%
2 位	福岡県	12%
2 位	千葉県	12%
4 位	埼玉県	11%
5 位	北海道	10%
6 位	大阪府	8%
6 位	宮城県	8%
8 位	沖縄県	6%
8 位	愛知県	6%
8 位	静岡県	6%
8 位	山梨県	6%

《調査概要》

調査期間	2016 年 10 月
調査対象	<ul style="list-style-type: none"> ・ ザイマックスグループの管理運営物件のオフィスビルに入居中のテナント企業 ・ ザイマックスエステートデザインの取引先企業 上記合計 3,252 社
有効回答数	1,124 社 回答率：35%
調査地域	全国（東京都、大阪府、愛知県、福岡県、神奈川県、埼玉県、千葉県、その他）
調査方法	メール配信およびアンケート用紙配布による
調査内容	<p>＜需要動向編＞</p> <p>会社属性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 業種/本社所在地/従業員数/設立年 <p>オフィスについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所在地と最寄り駅/契約面積/利用人数/坪あたり賃料 <p>オフィス利用の実態と変化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ オフィスのレイアウトと変化（新設/拡張・縮小/廃止） ・ オフィス以外の働く場所の利用と変化（新設/拡張・縮小/廃止） <p>オフィス需要の変化（2015 年 10 月～2016 年 9 月）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居人数の変化 ・ 面積の変化とその詳細・面積変更の理由・移転エリア ・ 賃料単価の変化 ・ 手狭感・景況感 <p>今後のオフィス需要の見通し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 入居人数の変化 ・ 面積の意向とその理由・意向エリア <p>地方へのオフィス拠点展開について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 関心の度合い/関心のあるエリア/関心のある理由 ・ 関心のない理由/どのような条件があれば良いか

- (※1) グループアドレス席 … 部署やチーム等の決められたエリアの中で、個人が自由に選ぶことができるスタイルのデスク
- (※2) ABW (Activity Based Working) … 集中するためのブース、チームで作業するためのスペースなど、オフィス内の多様なワークエリア
- (※3) 自社の支社・支店等 … 従業員が、自社の支社・支店で主たるオフィス同様の環境で働けるようにすること。
- (※4) 他社オフィス拠点の利用 … 従業員が、関連会社/取引先/協力会社など他社のオフィス拠点を利用できるようにすること。
- (※5) モバイルワークオフィス … 従業員が、都心のターミナル駅周辺等で、主たるオフィスと同様な環境で働ける短時間の利用をイメージしたオフィス。サービスオフィス・レンタルオフィスなど、他社がサービスとして提供するオフィスの利用も含む。
- (※6) サテライトオフィス … 従業員が、郊外や地方で、主たるオフィスと同様な環境で働ける長時間の利用をイメージしたオフィス。自社で設置する他、他社がサービスとして提供するオフィスの利用も含む。

※本レポートは、＜需要動向＞と＜働き方とオフィス＞についてのアンケート調査のうち、＜需要動向＞をまとめたものであり、＜働き方とオフィス＞の調査結果については、今後公表する予定である。

4.回答企業属性 (上段：% 下段：n)

【業種】

サービス業 (他に分類されないもの)	卸売業、 小売業	製造業	情報通信業	学術研究、 専門・技術 サービス業	建設業	不動産業、 物品賃貸業	金融業、 保険業	分類不能 の産業	医療、 福祉
21%	16%	14%	13%	7%	7%	5%	4%	3%	2%
238	183	153	145	76	75	61	45	39	22

運輸業、 郵便業	教育、 学習支援業	複合サー ビス 事業	生活関連サ ービス業、 娯楽業	公務 (他に分類され るものを除く)	宿泊業、 飲食サー ビス業	電気・ガ ス・熱供 給・水道業	鉱業、採石 業、 砂利採取業	農業、林業	全体
2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	0%	0%	100%
21	19	13	10	7	7	7	2	1	1,124

【従業員数】

10人以下	11~50人	51~100人	101~300人	301~500人	501~1000人	1001人以上	全体
14%	24%	10%	19%	7%	9%	16%	100%
161	273	118	212	77	105	178	1,124

【オフィスの種類】

本社	支社・支店	営業所	分室	サテライト オフィス	コールセン ター	電算室	その他	全体
58%	27%	10%	2%	0%	0%	0%	2%	100%
650	300	118	18	4	3	3	28	1,124

【オフィスの所在地】

東京都	大阪府	愛知県	福岡県	神奈川県	埼玉県	千葉県	その他	全体
60%	14%	8%	7%	7%	3%	1%	0%	100%
670	152	94	79	77	34	13	5	1,124

【オフィスの契約面積】

30坪以下	~50坪	~100坪	~200坪	200坪以上	無回答	全体
18%	15%	22%	17%	23%	5%	100%
203	174	243	188	259	57	1,124

レポート内のグラフに関して

- ・構成比(%)は、小数点第1位を四捨五入しているため内訳の合計が100%にならない場合がある。
- また、複数回答項目の構成比は、内訳の合計が100%にならない。
- ・図表4・18・19は、回答数の多かった上位項目のみを抜粋して掲載している。

本レポートに関するお問い合わせ

ザイマックス不動産総合研究所

<https://soken.xyman.co.jp> TEL: 03 3596 1477 | FAX: 03 3596 1478 | E-MAIL: info-rei@xyman.co.jp