

## 第1回

# オフィスはより選別される時代へ

～テナントヒアリング及びアンケート調査からみるニーズ・実態の把握～



中山 善夫

株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
常務取締役  
(ARES マスター M0600051)



石崎 真弓

株式会社ザイマックス不動産総合研究所  
マネジャー

### 1. はじめに

過去4回の「ARES不動産証券化ジャーナル」では、不動産マーケットの新たな指標やエネルギーマネジメントの重要性について紹介した。今回からPractical Study & Researchと題して新たに連載していく。第1回は、入居テナントにフォーカスした調査を報告する。ビル経営において、収

益の源泉は賃料であり、その賃料を支払っているのが入居テナント企業である。したがって、ビルオーナーや投資家は、入居テナント企業を取り巻く状況がどのように変化し、彼らがオフィスビルに対して、どのような考えを持っているのかを知ることは極めて大事である。しかし、実際には、彼らの考えを聞くことはなかなか難しい。ザイマックス総研では、グループで管理している物件の入居テナントに対しヒアリング

やアンケート調査などを定期的を実施している。本稿では、我々が行ってきた調査活動の一端を紹介するとともに、テナント企業を取り巻く環境変化を考察し、これからのビル経営における、テナント企業の声に耳を傾けることの重要性について述べたい。

### 2. ビル経営からみた視点

ビルオーナーや投資家にとって、賃貸オフィスビル経営の最大の目標は、キャッシュフローや不動産価格をできるだけ高く、しかも安定化させることだろう。ファンドブームの頃には、短期的、投機的な投資が相次いだが、リーマンショック後の投資では、中長期的、安定的な視点が重視されてきている。ビル経営においては、様々な着眼点があるが、その代表例をまとめると図表1のとおりである。

図表1 ビル経営の視点

運営収益の拡大・向上	賃料収入
	入居率維持
	リーシング戦略
運営費用の管理	管理コスト
	水光熱費
	修繕コスト
資産価値の向上、最適化	リニューアル(大規模修繕・耐震補強等)
	売買(資産入替)
	建替え・コンバージョン
	マーケット変動リスク
	社会的責任(所有者責任)

出所：ザイマックス不動産総合研究所

収益の向上・安定化のためには、賃料収入・稼働率の向上、ダウンタイムの短縮化、テナントマネジメントなどのリーシング戦略立案が必要である。また、マーケット環境の的確な把握、時代の変化にあわせた物件のリニューアル、建替え、あるいは売却など、中長期的な視点から資産戦略を考えることが重要である。そして、ビルを利用する顧客である「入居企業」の考え方、行動を知ることは、ビル経営の課題のソリューションを検討していくうえで、欠かせない要素だといえる。

一方、中小規模ビルマーケットでは、今後数年のうちにバブル期に大量に供給されたビルが、築30年を超えてくるため、ストック更新が大きな問題となることが予想される。足元のマーケットは回復基調だが、決して今後のマーケット全体が楽観視できる状態とはいえない。今後はエリアの選別はもとより、オフィスビル自体が選別される、より厳しいマーケットになると考えられる。ビルを選別するのは入居

するテナント企業であるため、彼らの考え方・行動を知り、そのニーズを把握することはビル経営にとってのキープポイントであると言える。

### 3. 企業の視点からオフィスの価値を考える

次に、テナント企業がオフィスをどのような視点で見ているのかについて考えてみたい。マクロ的には、欧米と比較して、日本企業の生産性の低さが課題とされており、アベノミクスの成長戦略においても、その生産性向上が重要なポイントともされている。企業活動の拠点であり、社員や経営者が働く場所であるオフィスにおいても、生産性の向上のため、それぞれの企業に最適なオフィス環境が求められるはずである。

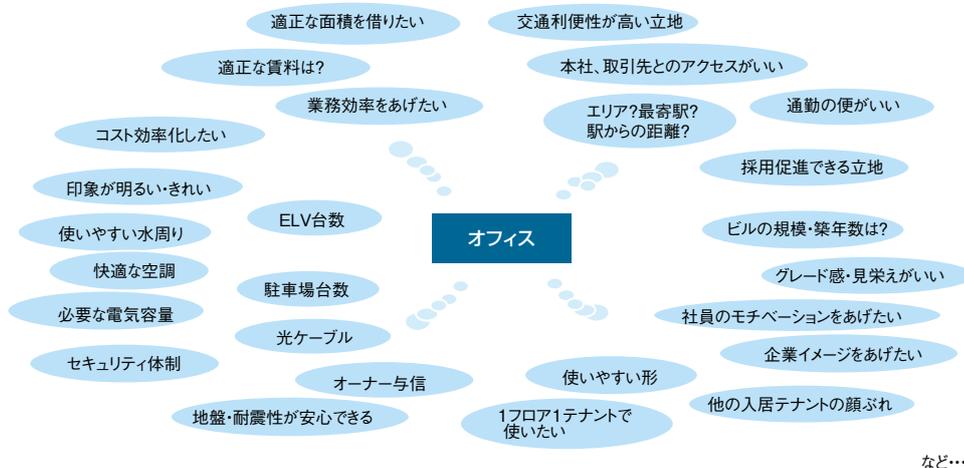
一般的に、企業がオフィスビルという不動産をみる要素としては、エリア、立地、建物の規模、築年数、設備スペックやコスト（賃料条件）などがあ

る。さらに、実際はそれ以外にも図表2のように、企業は様々な視点からオフィスを選び、また入居しており、そのニーズは多岐に亘る。

また、雇用形態の多様化やオフィスでのICT導入による働き方の変化によって、企業がオフィスワーカーに対し、「働く環境をどう用意するか」という課題への対応が求められており、それにより、オフィスに求めるニーズも変化してきているといえる。さらに、防災対策や省エネ・節電といった社会的な背景から、オフィス環境を考える機会が増え、ビル選択の考慮ポイントが増えてきている。

つまり、テナント企業がオフィスに求める要素が変化することにより、ビル経営をめぐる環境も変化するということである。移転した企業の声のみならず、現在入居中である企業双方のオフィス利用の実態や求めている環境・ニーズを把握することは、ビル経営の観点からも大きな意味がある。

図表2 企業がオフィスをみる視点



出所：ザイマックス不動産総合研究所

## 4. 入居テナント企業への調査分析から分かること

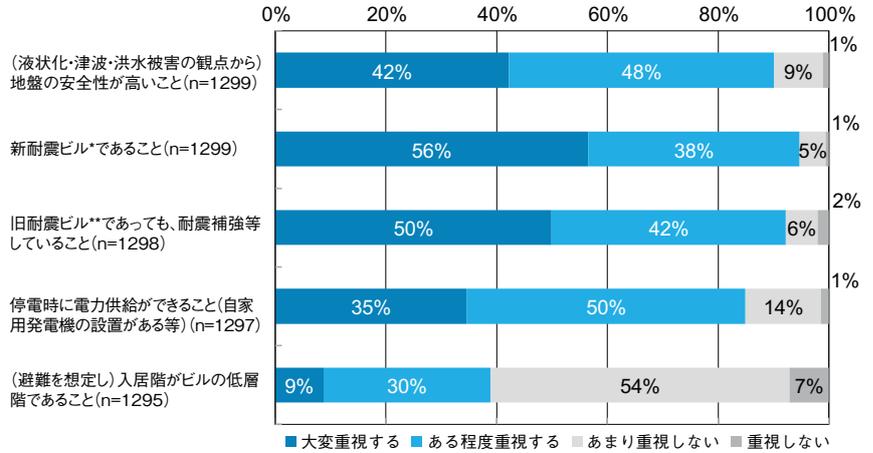
今回は、企業がオフィスを見る視点について、これまでザイマックス総研が行ってきたテナント企業に関するヒアリングやアンケート等調査を元に、紹介していく。なお、各調査については、本稿最後にリリース名とURLを記載した。ザイマックスのホームページよりダウンロードが可能なので、ご参照されたい。

### (1) 震災後顕在化したニーズ⇒安心・安全、省エネ・節電への関心の高まり

東京都帰宅困難者対策条例では、事業者に従業者の一斉帰宅の抑制と従業者の3日分の水、食糧等の備蓄についての努力義務を課している。ザイマックス総研が昨年秋に実施した「オフィスの防災アンケート調査2013 \*1」では、企業は防災に関しどう備えているか、災害発生前の「事前対策」、災害発生後から3日目までの「応急対策」、事業再開に向けた取り組みの「復旧対策」の段階について調査した。本アンケートで、その実態が明らかになるとともに、9割超の企業がビルを選定する際に「地盤の安全性」や「新耐震ビルであること」を重視すると答えた。また、「旧耐震ビルであっても耐震補強等していること」を重視すると答えた企業も9割を超えた(図表3)。

また、省エネ・節電に対する意識も震災後大きく変化している。テナントが使用する電力量(2010年1月以

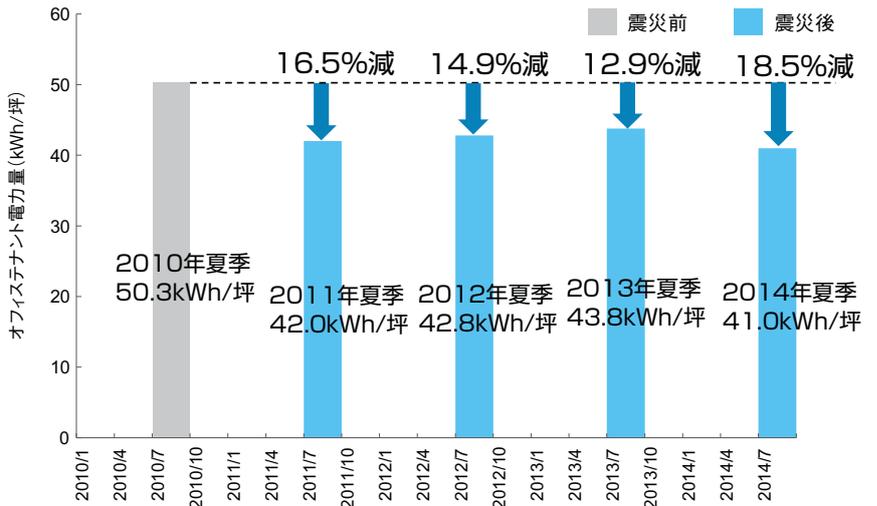
図表3 ビルを選定する際に重視するビルの機能  
(「オフィスの防災アンケート調査 2013」)



\*新耐震ビル:1981年6月1日に施行された新耐震設計法で建てられたビル。  
\*\*旧耐震ビル:新耐震設計法が施行される前の設計法に基づき建てられたビル。

出所:ザイマックス不動産総合研究所

図表4 オフィステナント電力量夏季平均(7~9月)の推移  
(「オフィステナント電力量調査 2014年9月まで」)



出所:ザイマックス不動産総合研究所

降)の推移を「オフィステナント電力量調査」として四半期ごとに公表しており、震災以降、テナント企業の節電行動は定着し、節電負荷が比較的高くなる夏季における電力量は震災前の2010年と比較して、2014年までで約15~20%程度減の水準で推移している(図表4「オフィステナント電力量調査(2014年9月まで)\*2」)。

なお、テナント企業の節電行動の

具体的な方策としては、「照明の間引き」「扇風機の併用」「クールビズ・ウォームビズ」などであり、「節電数値目標の設定」や「電力使用量を事務所内に広報」などの実施割合は低く、無理をせず続けられることを中心に実施している姿がみえる。

(2) オフィス選びの視点⇒快適性の重視

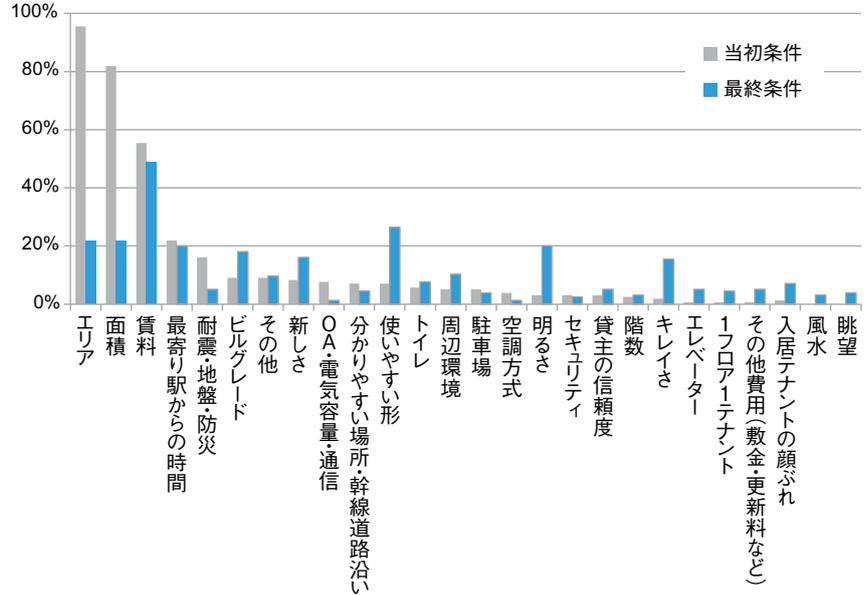
ザイマックス総研では、企業が賃貸オフィス借り際の選択基準について継続的にヒアリングしている。収集したデータを分析すると、オフィス選びで重視される条件は、多岐に亘り、探し始めの段階と最終決定の段階では異なるが(図表5)、一定の特徴があることが分かった。具体的には、

- 耐震性はもはや当たり前の前提条件となっているため、選択条件としては意識されていないことがうかがえる
- 当初は「エリア」「面積」「賃料」が重視される
- 最終的な決め手はばらつくなか「感性的な項目」が目立つ

感性的な項目とは、「ビルグレード」「使いやすい形」「明るさ」「キレイさ」などの項目のことで、これらを「利便性」「快適性」「安全性」のカテゴリに整理し、当初に重視された3大条件の「エリア」「面積」「賃料」とあわせて整理しなおしたのが図表6である。特に「快適性」については検討当初より最終的な決め手として最も重視された。これは、オフィスが企業活動の拠点であり、オフィスワーカーが一日のうちの大半を過ごす場所であることから、その快適性が労働生産性やモチベーションに影響を与えることが背景にあると思われる。(「企業の賃貸オフィスの選び方を4タイプに分類」\*3)

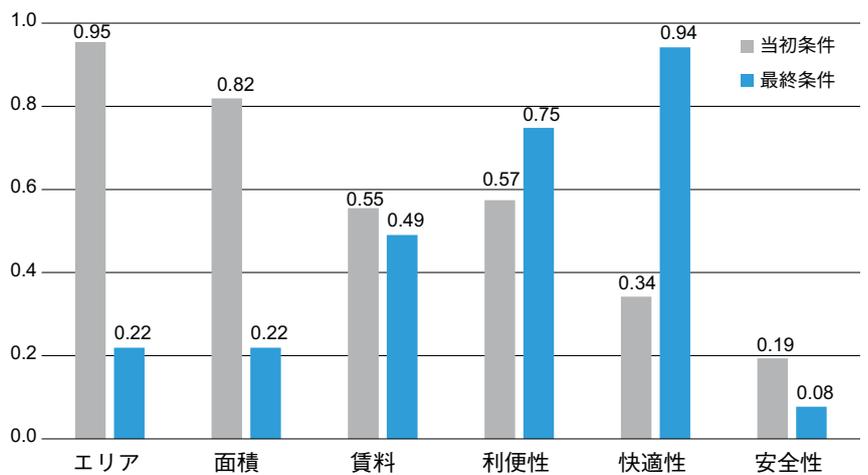
快適性の追求はテナントにとって普遍的なテーマであり、生産性の向上

図表5 移転時のオフィスの選択条件  
(「企業の賃貸オフィスの選び方を4タイプに分類」)



出所：ザイマックス不動産総合研究所

図表6 ビルを選んだ当初条件と最終条件  
(「企業の賃貸オフィスの選び方を4タイプに分類」)



出所：ザイマックス不動産総合研究所

にも繋がることから、今後とも重要な判断基準になると思われる。したがって、ビルオーナーにとっては、自分が所有するビルをソフト及びハード面より快適性を高める努力こそが、自らの物件の競争力を維持、あるいは高めるポイントとなるであろう。

(3) アベノミクス以降の企業実態の変化⇒人材採用増、ICT化、効率化の追求の動き

「オフィスの利用に関するアンケート2014 \*4」で、アベノミクス以降の人の増減の動きを聞いたところ、企業業績の改善等により、オフィスに人が増えたと答えた企業が4割と減った企業の割合(1割)を上回った。また、

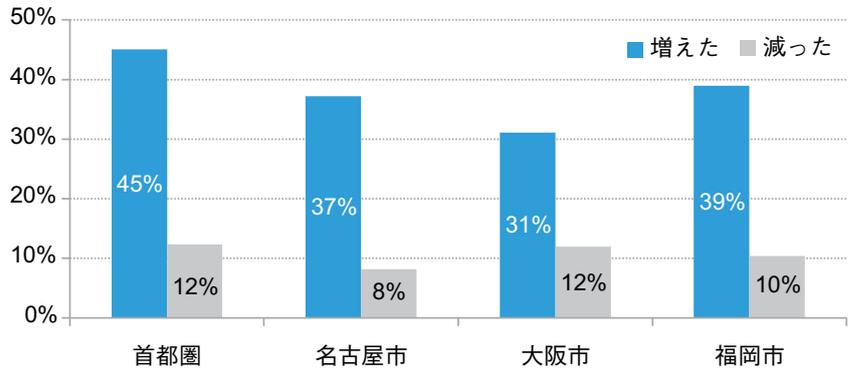
都市別にみても、全ての都市で増えたと答えた企業が減ったと答えた企業を上回った(図表7)。

企業が人を増加させるということは、オフィスの床需要が増加することを意味している。但し、企業の人の増減と企業のオフィス床の変化には、一般的には、タイムラグがあるであろう。それは、企業は仮に賃借面積を増やしたい場合においても入居しているビルに空室があるか分からないといったことがあるからである。そのため、人の増減の動きにかかわらず、手狭と感じているテナント企業については、潜在的な追加床需要があると想定できる(図表8)。

**【ICTの活用による効率的な働き方の導入】**

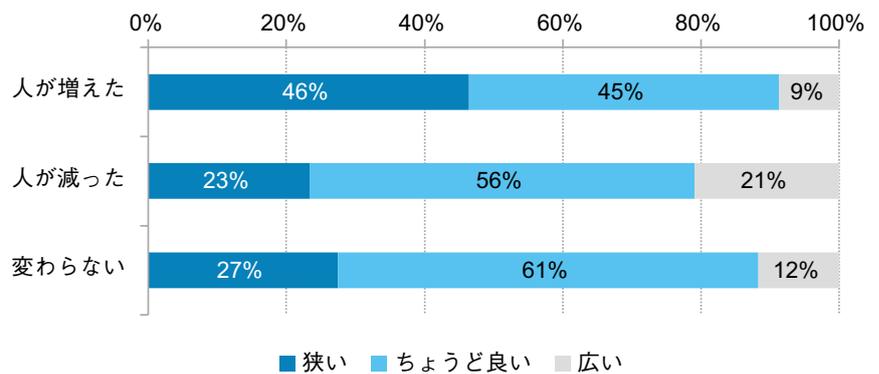
当社がオフィス需要の基礎データとして公表している「1人あたりオフィス面積調査2014 \*5」によると、入居人数1人あたりのオフィス面積は約4坪前後で推移しており、大きな変化は見られないが、今回の調査でオフィス以外で仕事ができるモバイルワークの導入や無線LANの導入など、オフィスに様々なICTの導入が既にある程度進んでいることがわかった(図表9)。オフィスにおける働き方の変化により、今後オフィス需要にもなんらかの変化がみられてくるかもしれない。

図表7 アベノミクス以降の入居人数の変化 (オフィスの利用に関するアンケート2014)



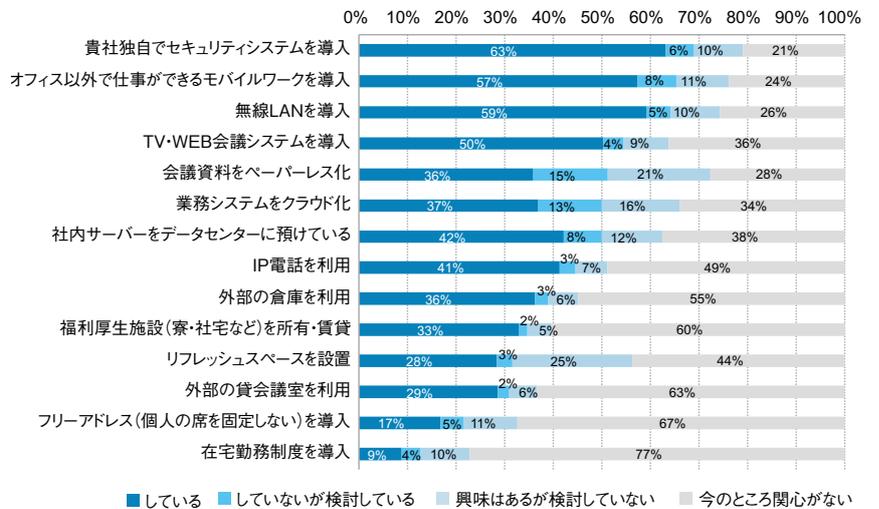
出所：ザイマックス不動産総合研究所

図表8 入居人数の増減と手狭感 (オフィスの利用に関するアンケート2014)



出所：ザイマックス不動産総合研究所

図表9 効率的で快適な働き方の導入 (オフィスの利用に関するアンケート2014)



出所：ザイマックス不動産総合研究所

(4) 入居テナントの声⇒ビル経営に  
どう生かすか(ビルの選択基準、対応可能項目と不可能項目を見る)

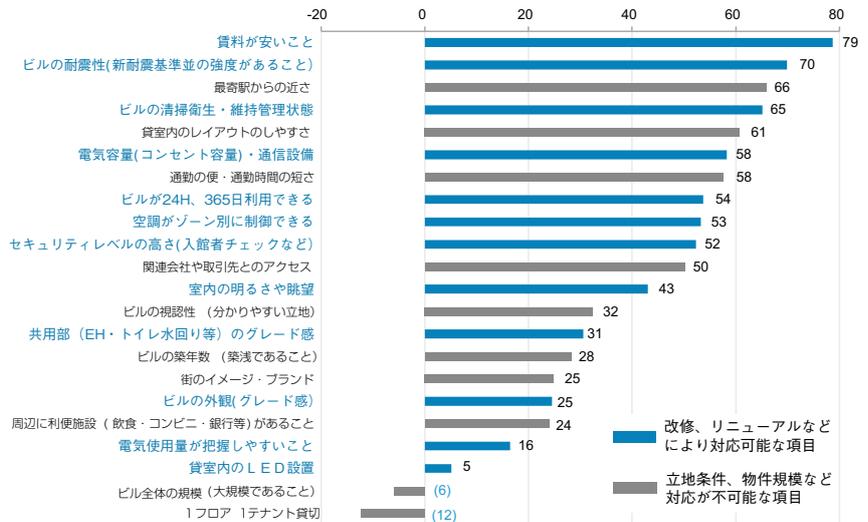
さらに、入居テナント企業にオフィスに求める価値基準を聞き、その重視している度合をみたところ、**図表10**のようになった。

グラフ上、薄い色の項目は、立地条件やビルの規模など物理的に対応が不可能な項目で、濃い色の各項目は、ビルオーナーの意思決定やリニューアル工事などにより、対応が可能な項目である。賃料条件が最も重視される結果はある程度想定できるが、ビルの耐震性、最寄駅からの近さに続き、ビルの清掃衛生・維持管理状態が重視されていることに注目したい。

また、ビル全体の規模（大規模ビルであること）やビルの築年数（築浅であること）を重視している度合が比較的低いことから、築年数を経過した中小規模ビルでも今後価値基準重視度の高い可変項目にて対応することで、テナント企業にアピールできる可能性があると言える。

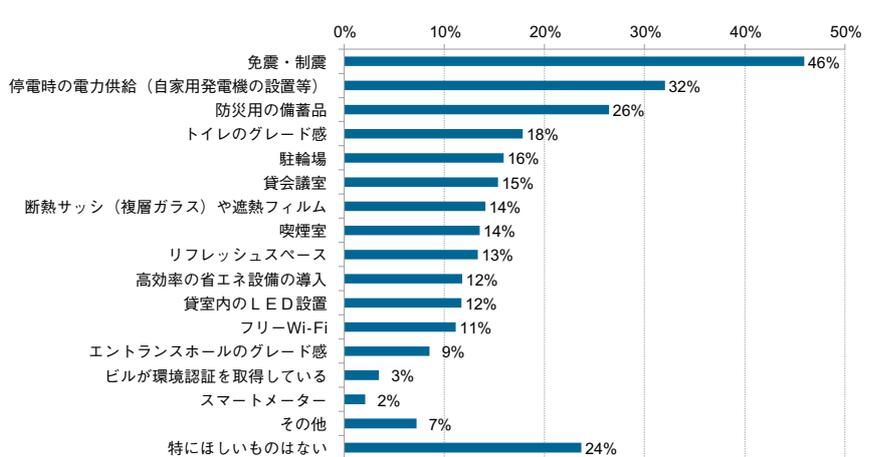
さらに、賃料が多少高くなっても欲しいビルの機能についての質問では、免震・制震、停電時の電力供給とビルの安心・安全に対する項目が高く、防災用の備蓄品やトイレのグレード感などが続く（**図表11**）。テナント企業が賃料が多少高くなっても欲しいと答えている項目であるので、ビルのリニューアルや運用方法の変更によるテナントへのアピール材料として、優先的に検討したい項目である。

図表10 入居中テナントがオフィスビルに求める価値基準の重視度 DI (オフィスの利用に関するアンケート2014)



出所：ザイマックス不動産総合研究所

図表11 多少賃料があがってもほしいもの (オフィスの利用に関するアンケート2014)



出所：ザイマックス不動産総合研究所

5. まとめ

今後も新築大規模ビルの供給が続く東京では、既存ビル、特に中小規模ビルが築古化し、ビルの規模的な競争力の格差がさらに広がるのが想定される。また、同じエリア、築年、規模でもその戦略により差がついてくるといった、より「選別されるマーケット」になる可能性がある。

長期的・安定的なビル経営のためには、その顧客である入居企業の視点にあわせた商品価値を提供することが重要である。それには、様々な調査を通して、多くのデータを収集し、分析することで、その傾向や特徴を「見える化」や「分類」し、その結果をテナントマーケティングに生かすことが必要であると考えられる。

ザイマックス総研では、今後も引き

続き、企業の声を様々な調査を通して集め、分析することで、企業のオフィス利用の実態を把握し、ニーズ動向を明らかにすることで、ビルオーナーや投資家などマーケット関係者への有用な情報提供を行っていききたい。

---

#### 各調査リリース一覧

- \*1 オフィスの防災アンケート調査 2013 2013.10.11  
[http://www.xymax.co.jp/news/release/2013\\_10\\_11.html](http://www.xymax.co.jp/news/release/2013_10_11.html)
  - \*2 オフィステナント電力量調査(2014年9月まで) 2014.12月リリース予定
  - \*3 企業の賃貸オフィスの選び方を4タイプに分類 2014.7.14  
[http://www.xymax.co.jp/news/release/2014\\_07\\_14.html](http://www.xymax.co.jp/news/release/2014_07_14.html)
  - \*4 オフィスの利用に関するアンケート調査 2014 2014.12月リリース予定
  - \*5 1人あたりオフィス面積調査 2014 2014.12月リリース予定
- 

#### なかやま よしお

1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPR等を担当。不動産鑑定士、MAI、MRICS、CCIM。早稲田大学大学院ファイナンス研究科非常勤講師、ARES マスター養成講座「201 不動産投資分析」担当。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。

#### いしざき まゆみ

1990年リクルート入社、リクルートビルマネジメント(RBM)出向。オフィスビルの運営管理や海外投資家物件のPMなどに従事。2000年RBMがMBOにてザイマックスとして独立後、マーケティング部にて数多くの投資家向けのマーケットレポートやデューデリジェンスなどを担当。その後も、ザイマックス不動産マーケティング研究所(ザイマックス総研の前身)及び現ザイマックス総研で一貫して不動産マーケットの調査分析、研究に従事。ザイマックスの不動産データベースの管理担当者。上智大学外国語学部卒業。