

# 東京オフィスマーケットレポート

TOKYO OFFICE MARKET REPORT

2023年 | 春号 |

## CONTENTS

- オフィスの新規賃借理由と希望エリア
- オフィス環境づくりの課題と制度・施設の導入状況
- 働き方の変化の状況

## 物価高騰で実質賃金は目減り

1月の消費者物価指数(CPI、2020年=100)は変動の大きい生鮮食品を除く総合指数が104.3となり、前年同月比で4.2%上昇した。上昇は17か月連続となった。第2次石油危機の影響で物価が上がっていた1981年9月(4.2%)以来、41年4か月ぶりの上昇率で、円安や資源高の影響により、食料品やエネルギーといった生活に身近な品目が値上がりした。一方、1月の名目賃金は同0.8%の伸びにとどまって、実質賃金は同4.1%減となり、2014年5月以来、8年8か月ぶりの落ち込み幅となった。物価上昇に賃金の伸びが追いつかない状況が続いているが、大幅な賃上げの実施を公表する企業も散見されている。

## 主要新築ビル(2022年12月-2023年2月)

No.	ビル名	所在地	階数	延床面積(坪)	竣工年月
1	神宮前二丁目PJ	渋谷区神宮前2	6/B1	約2,425坪	2022年12月
2	大和地所レジデンス 虎ノ門ビル	港区西新橋3	13/B1	約2,446坪	2023年1月
3	ヒューリック錦糸町コラボソリー	墨田区錦糸4	7	約2,147坪	2023年1月
4	フロントプレイス四谷	新宿区四谷3	10/B1	約2,576坪	2023年1月
5	3rd MINAMI AOYAMA	港区南青山3	13/B1	約4,463坪	2023年2月

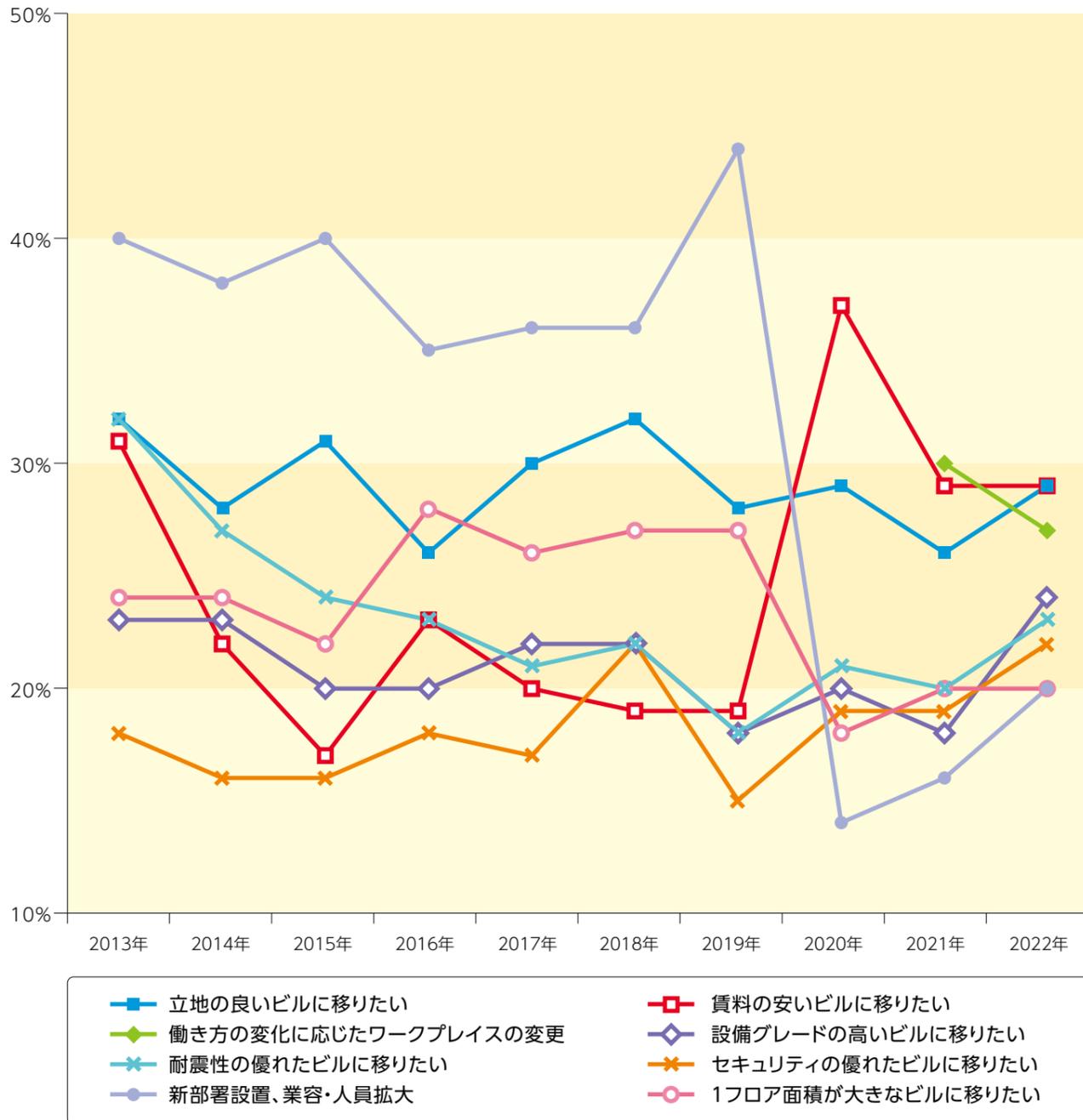
(各社公表資料等より)

# オフィスの新規賃借理由と希望エリア

## オフィスを新規賃借する理由

- 東京に立地する企業がオフィスを新規賃借する理由は、「立地の良いビルに移りたい」「賃料の安いビルに移りたい」が同数(29%)で1位、次いで「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」(27%)が3位となった。「働き方の変化に応じたワークスペースの変更」は従業員300人以上の企業においては回答割合が37%で最多となっており、企業規模が大きくなるにつれて柔軟な働き方に対応したオフィスが求められていると考えられる。
- 賃借床面積の拡大につながる「新部署設置、業容・人員拡大」はコロナ下で大きく低下したが、徐々に増加している。

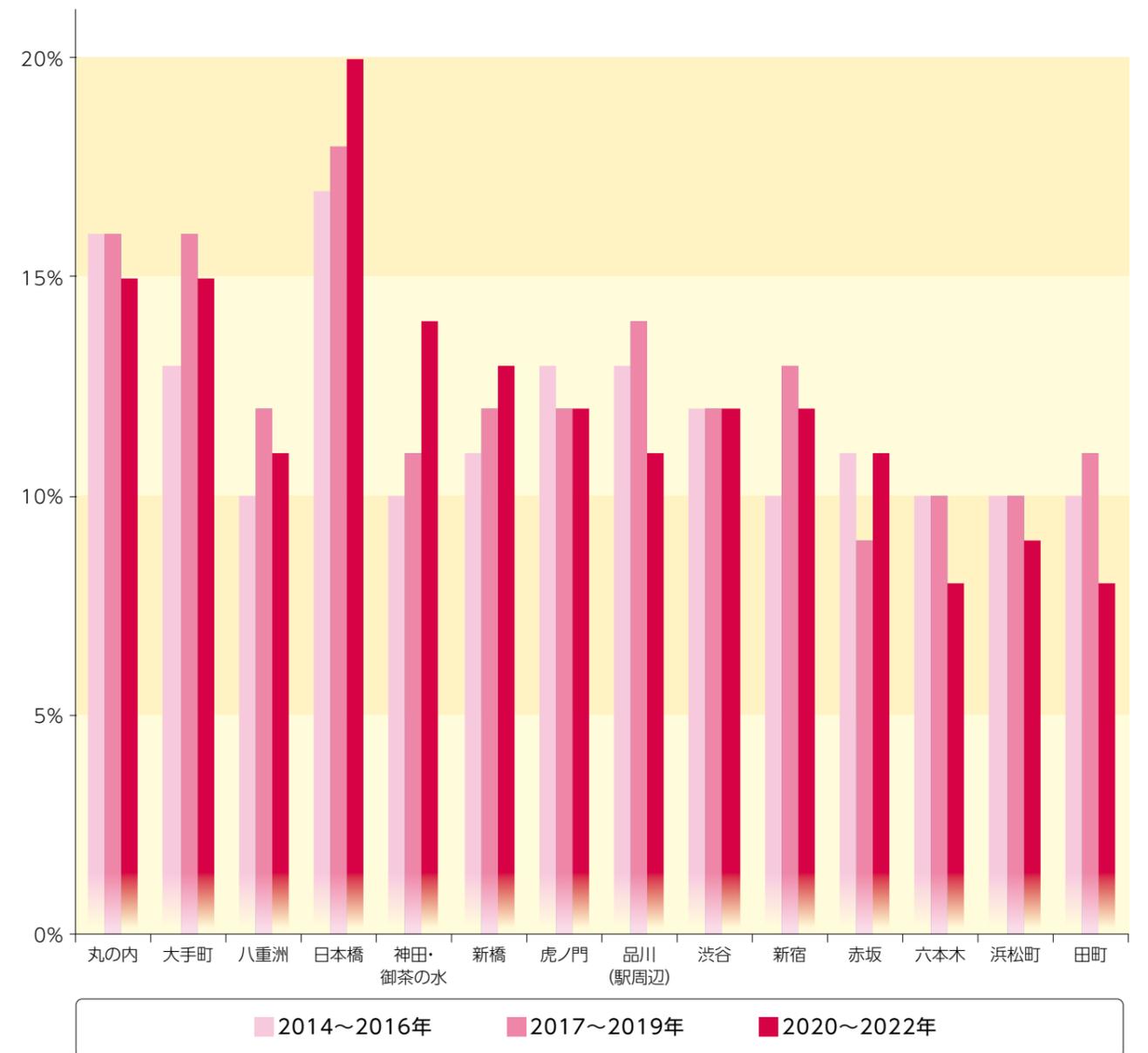
[図表] 新規賃借する理由 (複数回答あり。2022年の回答割合上位を抜粋)



## オフィスを新規賃借する場合の希望エリア

- 新規賃借予定のある企業の「希望エリア」について、直近3年間(2020~2022年調査)の回答割合の平均値は、「日本橋」が20%で最も高く、「丸の内」と「大手町」が15%、「神田・御茶の水」が14%、「新橋」が13%で上位にある。大規模な再開発事業が進行、あるいは予定されているエリアが上位にある。
- 「品川」や「六本木」、「田町」でポイントの下げ幅が比較的大きくなった。

[図表] 新規賃借する場合の希望エリア (3年間の平均値。複数回答あり。希望上位エリア)



※本調査は、主に東京23区に本社が立地する企業で、上位約1万社を対象に今後の新規賃借予定などのオフィス需要に関するアンケートを実施。  
 調査対象：9,804社 有効企業回答数：1,677社(回収率17.1%) 調査期間：2022年10月1日~10月31日

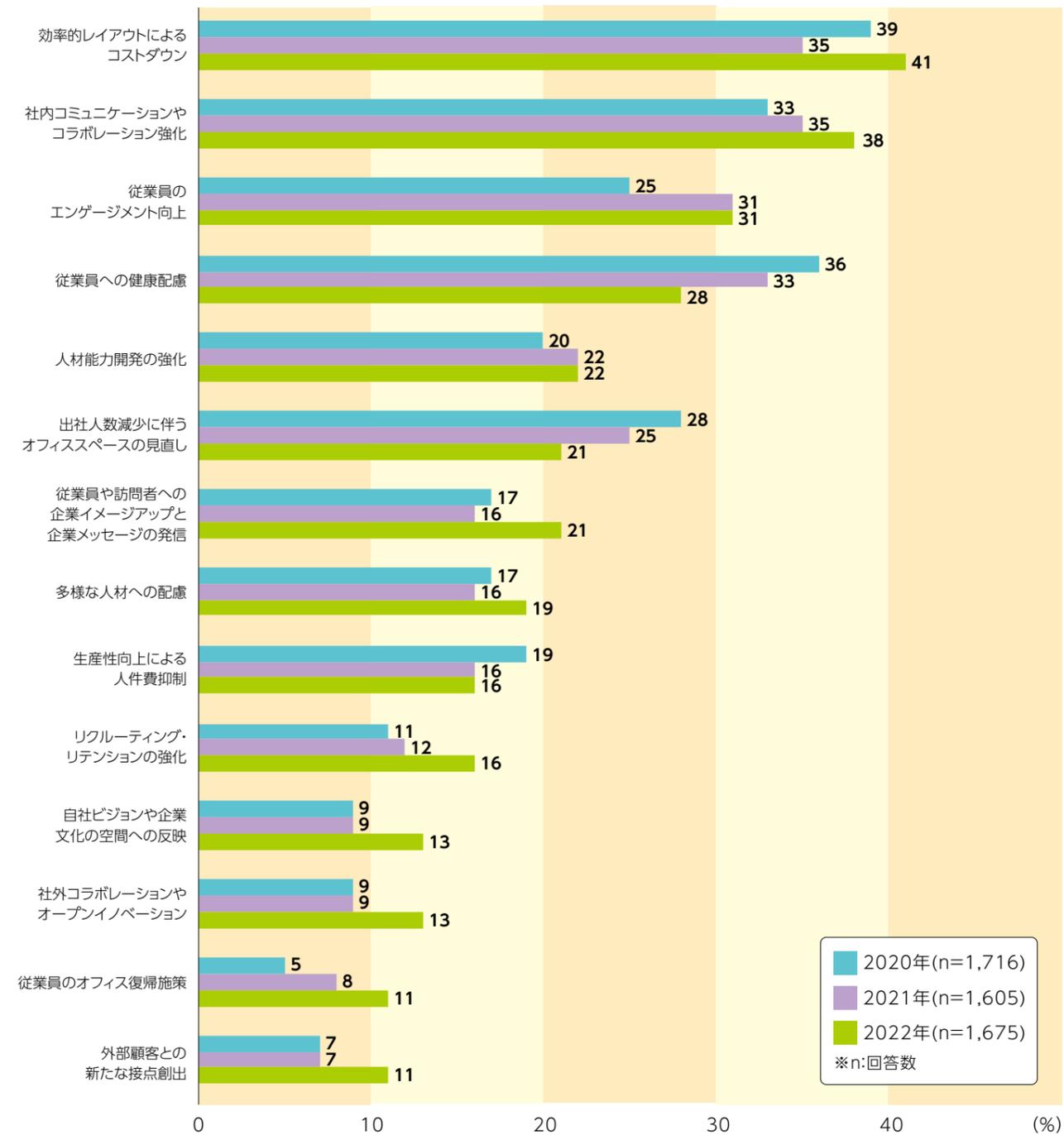
資料：森ビル「東京23区オフィスニーズに関する調査」を基に平成ビルディングにて作成

# オフィス環境づくりの課題と制度・施設の導入状況

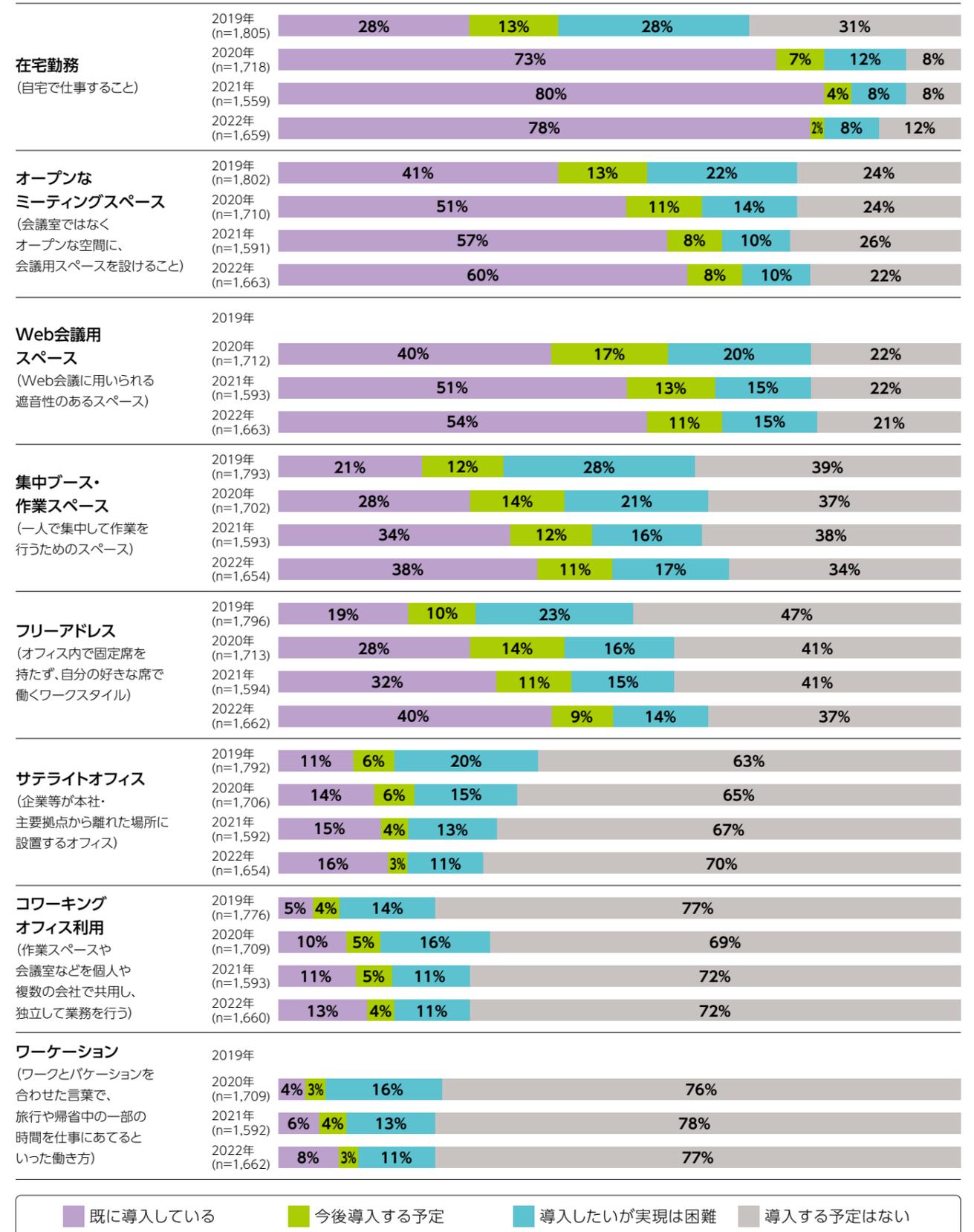
## 社内外とのコミュニケーションを促進するオフィスづくりが課題

- テレワークと出社を組み合わせたハイブリッドワークを前提としたオフィスの見直しを検討しているとみられる「効率的なレイアウトによるコストダウン」が最多となった。
- コロナ下で課題となった「従業員への健康配慮」や「出社人数減少に伴うオフィススペースの見直し」は徐々に減少する一方、「社内コミュニケーションやコラボレーション強化」や、「社外とのコラボレーションやオープンイノベーション」などの回答割合が増加し、オフィスを活用して社内外とのコミュニケーションの促進を図ろうとしている企業の増加がうかがえる。
- 働き方やワークプレイスに関する制度や施設などの導入状況については、「在宅勤務」や「オープンなミーティングスペース」、「web会議用スペース」を導入している企業が回答の過半数を超えるなど、オフィス・リモートワーク両面での環境整備・機能強化が継続している。

【図表】オフィス環境づくりにおける課題



【図表】働き方やワークプレイスに関する制度・施設等の導入状況



※本調査は、主に東京23区に本社が立地する企業で、上位約1万社を対象に今後の新規借借予定などのオフィス需要に関するアンケートを実施。

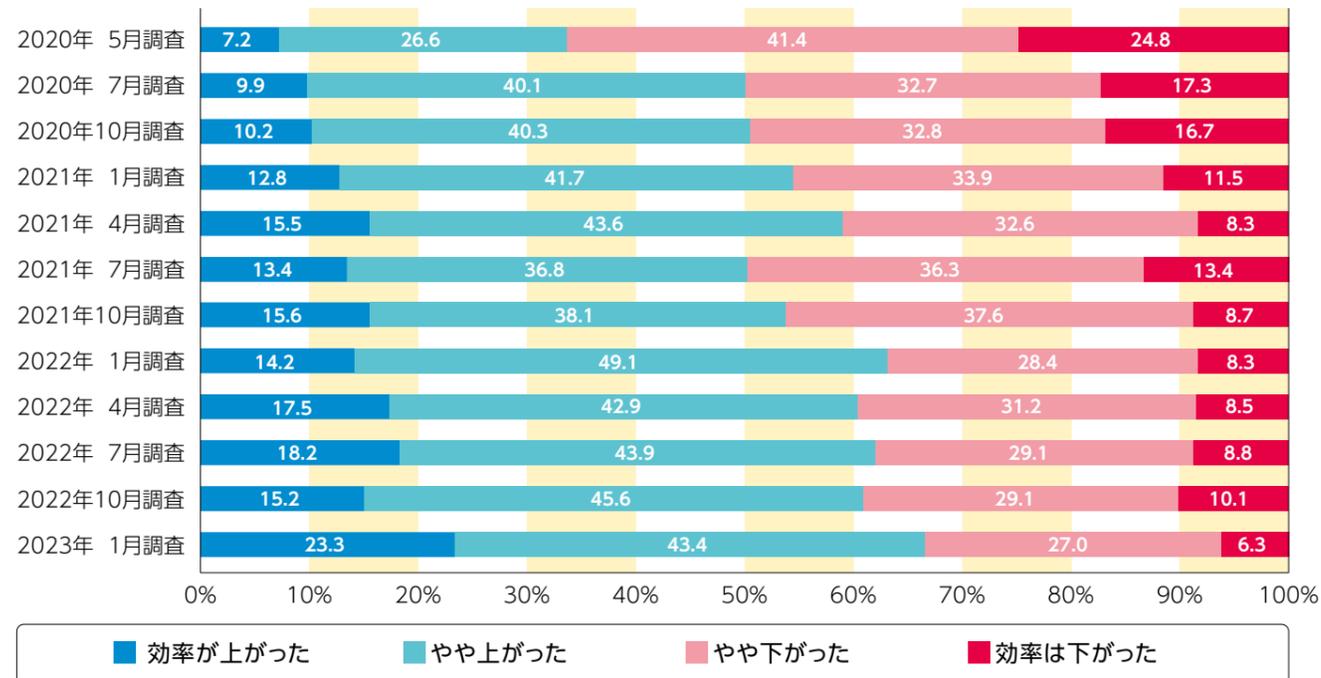
※四捨五入の関係で合計が100%にならない場合があります。

# 働き方の変化の状況

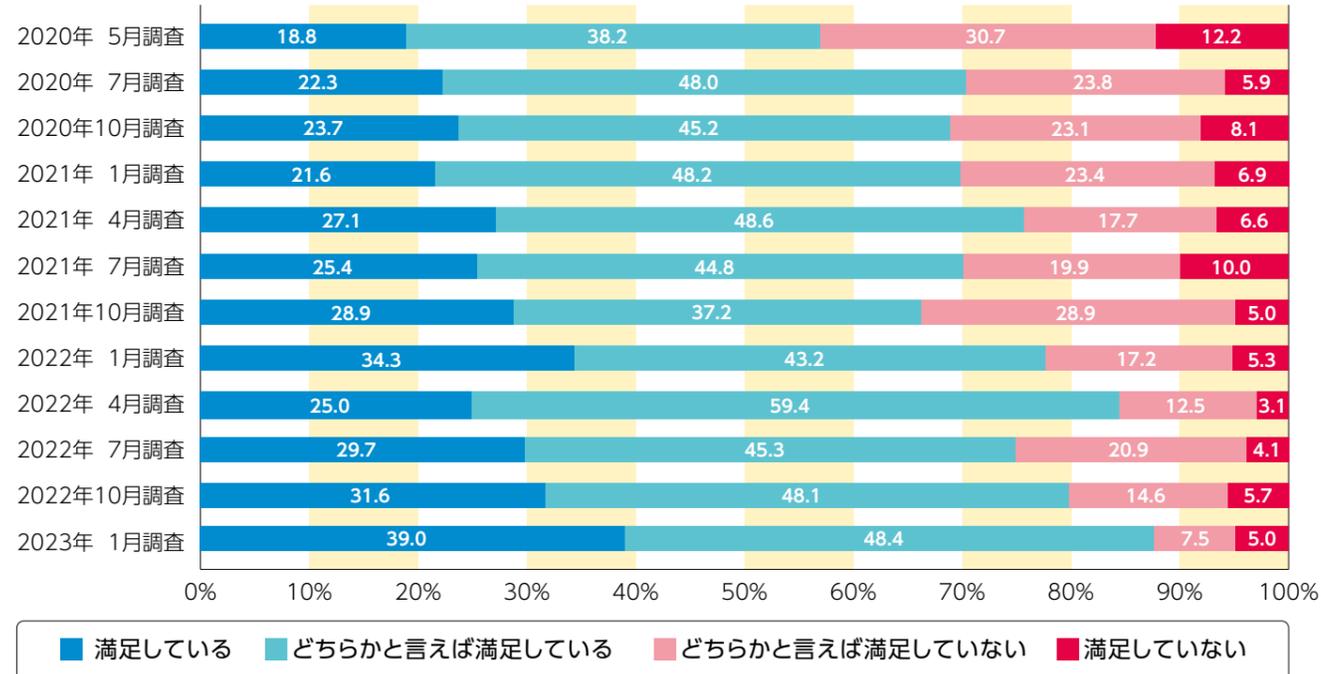
## 自宅勤務の効率は上がったが、テレワークの実施は企業規模で差

- 2023年1月に実施された「第12回 働く人の意識に関する調査(公益財団法人 日本経済性本部)」では、テレワークの大多数を占める自宅での勤務の効率については、「効率が上がった」「やや上がった」の合計が調査開始以降の最高値となった。また、自宅での勤務の満足度について「満足している」「どちらかと言えば満足している」の合計も過去最高となった。コロナ下で急遽取り組みを始めたケースも多いとみられるが、執務環境や体制の整備、業務の見直しなどが進んだと考えられ、一定の成果が上がったとみられる。
- しかしながら、新型コロナウイルスの感染状況の落ち着きとともに、テレワークの実施率も低下傾向にあり、大規模の企業等では30~40%の実施率が維持されているものの、それより小さい規模では10%台にあり実施状況の差が広がっている。

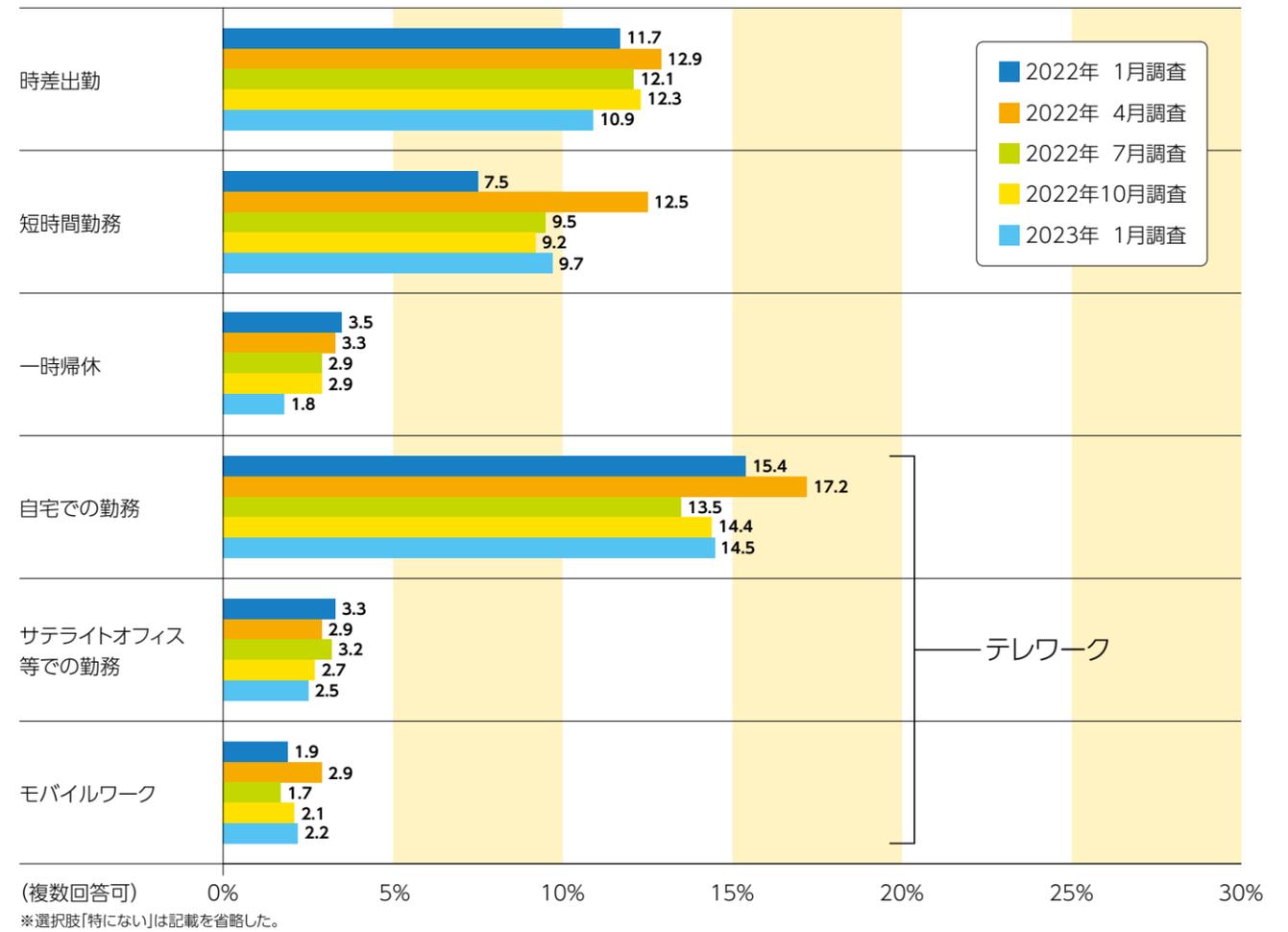
【図表】自宅での勤務で効率が上がったか



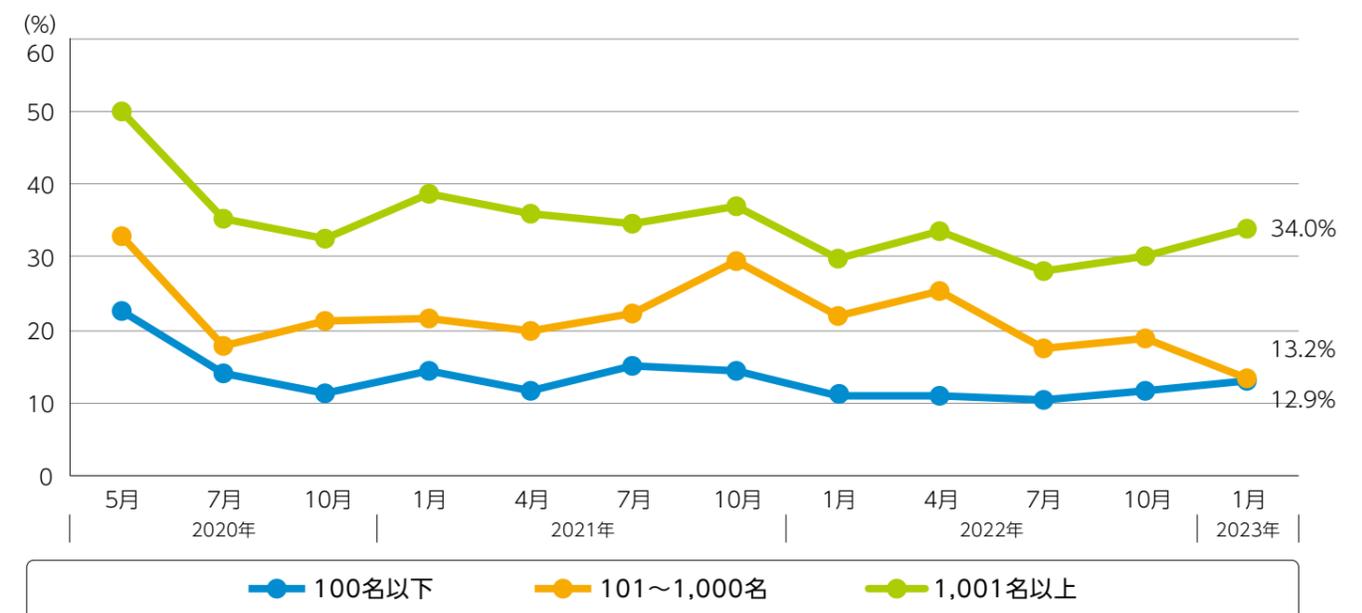
【図表】自宅での勤務に満足しているか



【図表】柔軟な働き方の実施状況(複数回答)



【図表】従業員規模別のテレワーク実施率



● 調査対象：20歳以上のわが国の企業・団体に雇用されている者(雇用者=就業者から自営業者、家族従業者等を除いたもの)1,100名。

● 調査期間：2023年1月10日~11日

※本調査は、組織で働く雇用者を対象に、勤め先への信頼度や雇用・働き方に対する考え方などについて、2020年5月以降、四半期毎にアンケートにより実施しているもの。

資料：公益財団法人 日本生産性本部「第12回 働く人の意識に関する調査」

# HALE MÁO JIYUGAOKA



東京都目黒区自由が丘 2-17-10  
 東急東横・大井町線  
 「自由が丘」駅まで徒歩5分  
 地下1階 地上5階建  
 S造 2012年6月竣工  
 フロア面積:86.607~235.504㎡



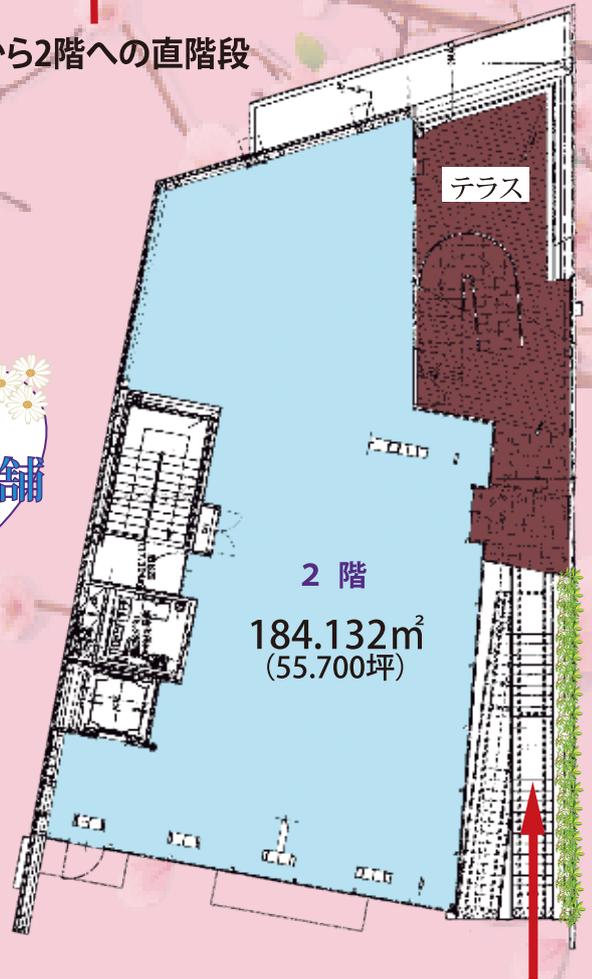
ガス引込可

テラスの利用可

1階から2階への直階段



物販店舗  
 サービス店舗  
 事務所



2階  
 184.132㎡  
 (55.700坪)

一般社団法人 東京ビルディング協会会員 国土交通大臣免許(4)第6808号

— みずほ信託銀行グループ —

〒103-0027 東京都中央区日本橋1丁目1番7号

平成ビルディング株式会社

☎03-3271-9712

FAX03-3272-5983  
 (土日・祝日休)

本資料は参考情報の提供を目的とするものです。本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当社は責任を負いません。本レポートの無断転載を禁じます。 Copyright 2023 HEISEI BLDG CO.,LTD