

# 東日本大震災後のオフィスニーズとBCPに関する意識調査

～2011年 東京23区オフィスニーズに関する調査【臨時版】～

## 1. 東京23区のオフィスニーズへの影響

- 「新規賃借意向」は「21%」で前回調査に引き続き2割超と堅調
- 「新規賃借時期」は「1年以内(36%→60%)」が急増し前倒し傾向
- 「新規賃借理由」は「耐震性能(15%→45%)」が急増し、「賃料」を抜いてトップに
- 「東京オフィスの重視度」は変わらず、「高くする(6%)」企業も

## 2. 企業の事業継続計画(BCP)への影響

- 震災前は35%だったBCP策定割合が、震災に伴い8割に倍増する見込み
- BCPの内容は「社員の帰宅困難者対応」、「通信の確保」、「入居ビル選定基準」が増加
- 入居ビル選定基準の内容は「非常用発電機の有無」、「地理特性」が急増し約5割に

東北地方太平洋沖地震にて亡くなられた方々のご冥福をお祈りすると共に、被災者の方々、また被害や影響を蒙られた皆様に心よりお見舞い申し上げます。

森ビル株式会社(東京都港区 代表取締役社長 森稔)は、オフィスマーケットの需要動向を把握することを目的に、2003年より毎年11月に東京23区に本社が立地する主として資本金上位の1万社を対象に「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。

この度、東北地方太平洋沖地震が東京23区のオフィスマーケットに与えた影響を把握することを目的に、本社が東京23区に立地する3,400社を対象に今後の新規賃借予定等のオフィス需要、および事業継続計画(BCP)に関するアンケートを行い、その結果がまとまりましたのでご報告いたします。

### ■「2011年 東京23区のオフィスニーズ調査(臨時版)」調査要綱

調査時点 : 2011年4月下旬～5月中旬  
 対象地域(送付先) : 本社が東京23区に立地する主として資本金上位3,400社  
 回収結果 : 1,101社(回収率30.9%)

(参考)2007～2010年の「東京23区のオフィスニーズ調査」調査要綱

	2007年調査	2008年調査	2009年調査	2010年調査
調査時点	2007年11月	2008年11月	2009年11月	2010年11月
回収結果	1,465社(回収率14.7%)	1,532社(回収率15.3%)	1,917社(回収率19.2%)	1,976社(回収率19.8%)

※2003～2010年調査は、2011年調査(臨時版)と比較対照する目的で利用

### 【問合せ先】

森ビル株式会社

営業本部 マーケティング室 松本 栄二 平野 文尉 諸 黎璋(ショ レイ)

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 / URL <http://www.mori.co.jp>

# 1. 東京23区のオフィスニーズへの影響

## 1) 新規賃借予定の有無

**新規賃借意向は堅調で、新規賃借時期は「1年以内」が急増し前倒し傾向**

- 新規賃借予定「有り」の割合(21%)は前回調査に引き続き2割超(前回:23%)
- 震災後に新規賃借の検討を開始した割合(4%)が中止した割合(1%)を上回る
- 新規賃借時期は「すみやかに(17%)」を含む「1年以内(36%→60%)」が急増
- オフィス面積の「拡大予定(55%)」は前回調査に引き続き5割超(前回:53%)

新規賃借予定「有り」の割合は、2010年11月に実施した前回調査に引き続き2割超の21%となった【図1】。新規賃借予定に対する震災の影響を調べたところ、震災を契機に新規賃借の検討を開始した割合が4%となり、震災を契機に中止した割合1%を上回る結果となった【図2】。業種別、資本別でも、前回調査に引き続き、「金融・保険業(24%)」、「外資系(25%)」が高い割合を示した【図3】。

図1：新規賃借予定の有無

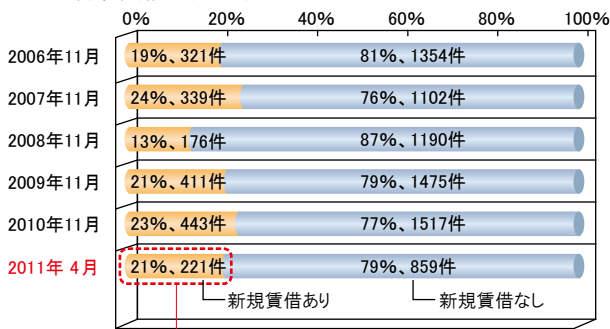


図2：新規賃借予定に対する震災の影響

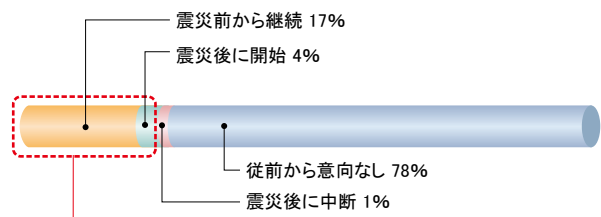
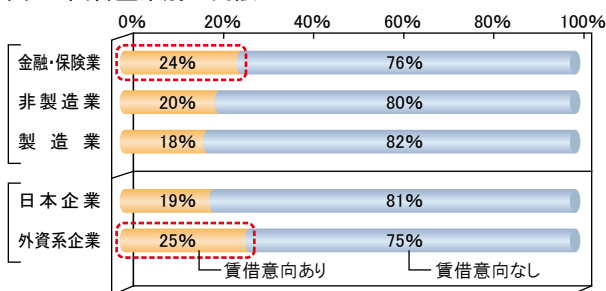
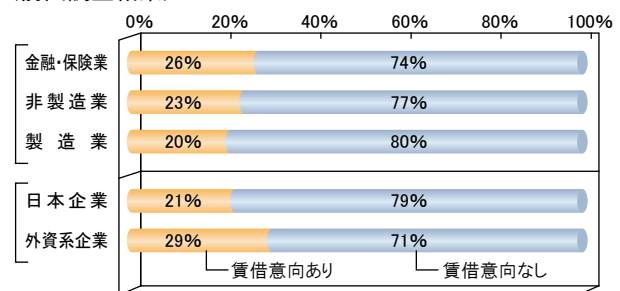


図3：回答企業別の内訳



(前回調査結果)



新規賃借予定時期は、「すみやかに(17%)」を含む「1年以内」が60%となり前回調査(36%)と比べ大幅に増加し、「2年以内」も含めると76%に達した(前回:56%)【図4】。

オフィス面積の拡大・縮小予定は、前回調査に引き続き「拡大(55%)」が「縮小(17%)」を大幅に上回った(前回:拡大53%、縮小22%)【図5】。

図4：新規賃借予定時期

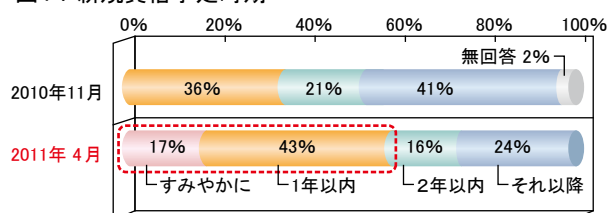
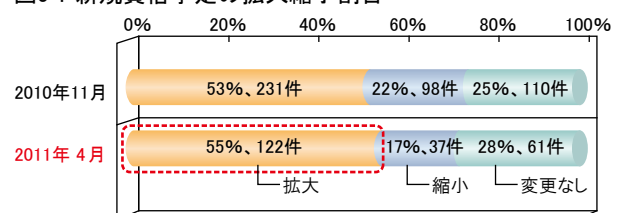


図5：新規賃借予定の拡大縮小割合



以上のことから、震災後も新規賃借意向は堅調で、震災により早期にオフィスに移転したいというニーズが高まったことが伺える。

## 2) 新規賃借予定の希望エリア

都心3区志向は堅調で、東京23区以外への移転は限定的

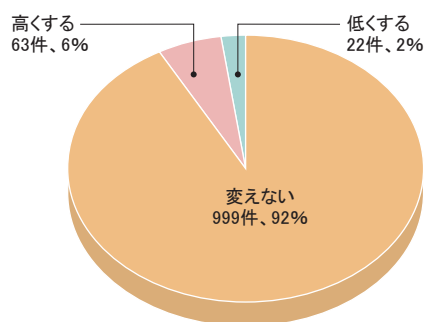
- 東京オフィスの重視度は「高くする(6%)」が「低くする(2%)」を上回る
- 東京23区以外に全面移転予定の企業は0.4%に留まる
- 「都心3区」希望(83%)は前回調査に引き続き8割超(前回:81%)

ビジネス拠点としての東京オフィスの重視度を調べたところ、「変えない」が92%で、「高くする(6%)」が「低くする(2%)」を上回った【図6】。

東京23区以外へのオフィス移転を予定している企業は1.7%に留まり、全面移転は0.4%に過ぎないことから、東京23区以外への移転は限定的であることが伺える【図7】。

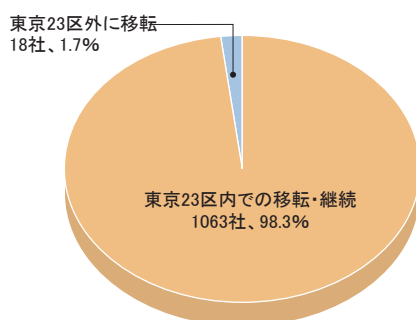
一方で、新規賃借予定「有り」の企業の「都心3区」希望(83%)は前回調査(81%)に引き続き8割を超えた【図8】。

図6：東京オフィスの重視度



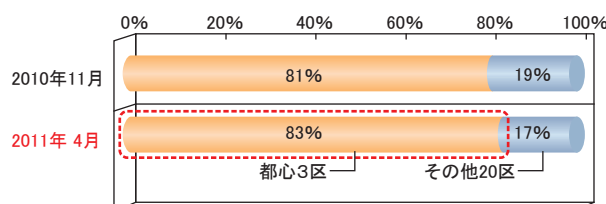
注：低くする理由(複数回答)  
 「東京に集中するリスクを低減するため」18社、82%  
 「電力不足のため」10社、45%  
 「放射能の影響のため」6社、27%

図7：東京23区以外に移転する企業の割合



注：東京23区外移転の内訳  
 「オフィスをすべて移転する」4社、0.4%  
 「オフィスの一部を移転する」14社、1.3%

図8：新規賃借予定地



### 3) 新規賃借予定の理由

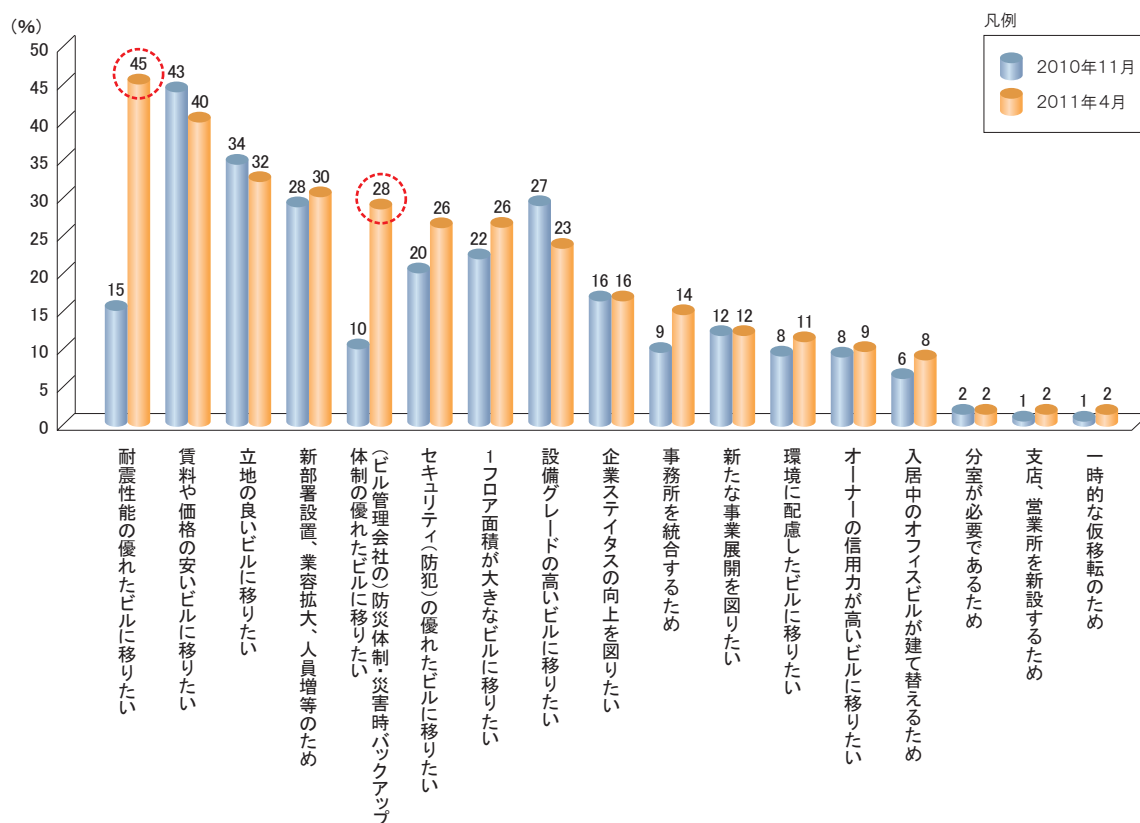
ソフト面を含めた耐震性能の優れたビルへのニーズが高まる

○「耐震性能の優れたビルに移りたい(15%→45%)」が急増しトップに

○以下、「賃料の安いビルに移りたい」、「立地の良いビルに移りたい」、「業容・人員拡大」、「防災体制、バックアップ体制の優れたビルに移りたい」が続く

「耐震性能の優れたビルに移りたい(45%)」が大幅に増加してトップとなり、「賃料の安いビルに移りたい」、「立地の良いビルに移りたい」、「業容・人員拡大」が続く【図9】。また、「防災体制、バックアップ体制の優れたビルに移りたい(10%→28%)」も増加しており、震災に伴いソフト面を含めた耐震性能の優れたビルへのニーズが高まったことが伺える。

図9：新規賃借予定理由



## 2. 企業の事業継続計画（BCP）への影響

### 1) BCP策定割合

○ 震災前は35%だったBCP策定割合が、震災に伴い8割に倍増する見込み

震災前にBCPを策定していた企業は35%に留まった【図10】。一方で、震災を契機にBCPを策定する企業が44%にのぼり【図11】、震災に伴いBCP策定割合が8割に増加する見込みで、震災に伴い企業の事業継続性への関心の高まったことが伺える。

図10：震災前のBCP策定状況

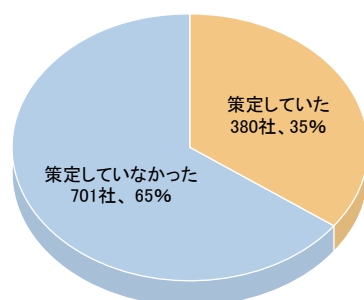
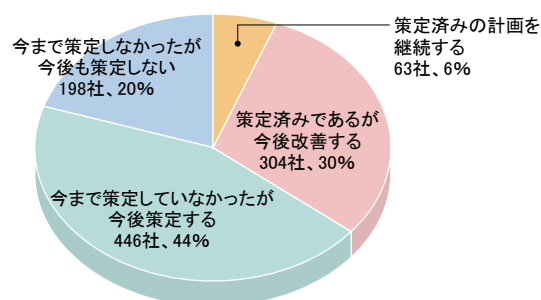


図11：震災後のBCP策定予定



### 2) BCPの内容

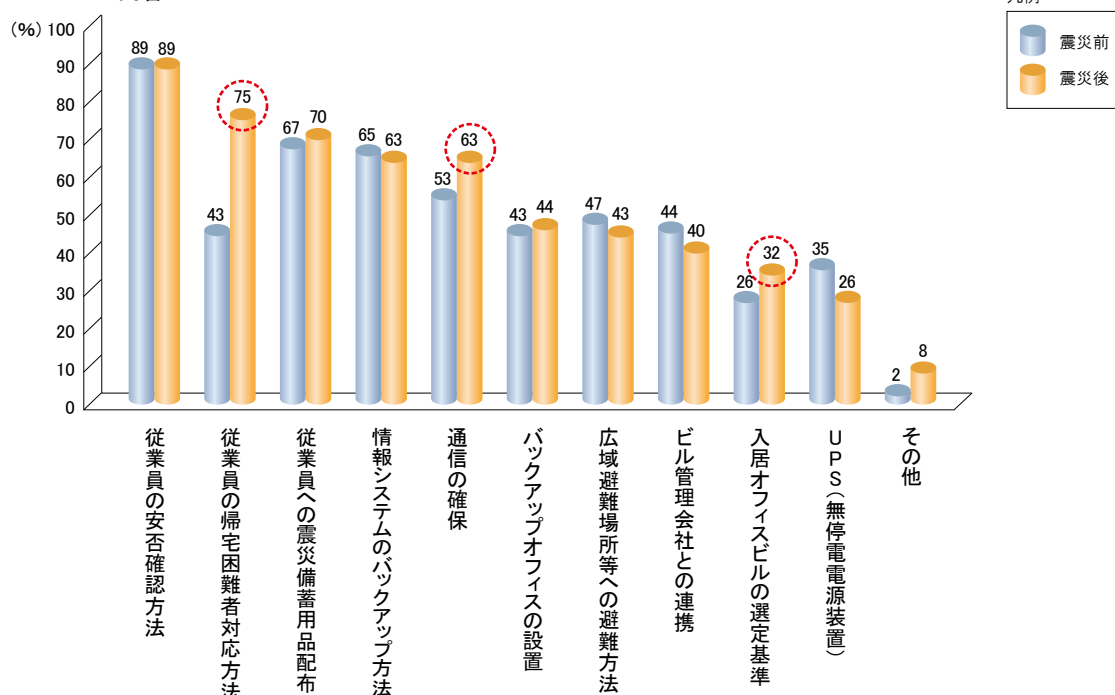
○ トップ3は「社員の安否確認」、「社員の帰宅困難者対応」、「社員用備蓄品」

○ 震災前後で「従業員の帰宅困難者対応」、「通信の確保」、「入居ビル選定基準」が増加

トップ3は、「社員の安否確認（89%）」、「社員の帰宅困難者対応（75%）」、「社員用備蓄品（70%）」と社員に関わる内容が占めた【図12】。

震災前と震災後とを比較すると、「社員の帰宅困難者対応（43%→75%）」が急増したのをはじめ、「通信の確保（53%→63%）」、「入居ビル選定基準（26%→32%）」が増加した。

図12：BCPの内容



### 3) BCPの入居ビル選定基準

- トップは「ビルの耐震性能」で「ビル管理会社の防災体制」、「非常用発電機の有無」、「地理特性」が続く
- 震災前後で「非常用発電機の有無(38%→51%)」、「地理特性(28%→49%)」が急増

トップは「ビルの耐震性能(92%)」で、以下「ビル管理会社の防災体制(55%)」、「非常用発電機の有無(51%)」、「地理特性(49%)」が約5割で続く【図13】。

震災前と震災後とを比較すると、「非常用発電機の有無(38%→51%)」、「地理特性(28%→49%)」が急増し、震災に伴い事業継続性という観点で入居ビルを選別する傾向が高まっていくものと思われる。

図13：入居ビル選定基準の内容

