



オフィスの最新テナント ニーズとは

～外資系テナントニーズも踏まえた仲介業務最前線
からの報告～

2014年2月27日

目録

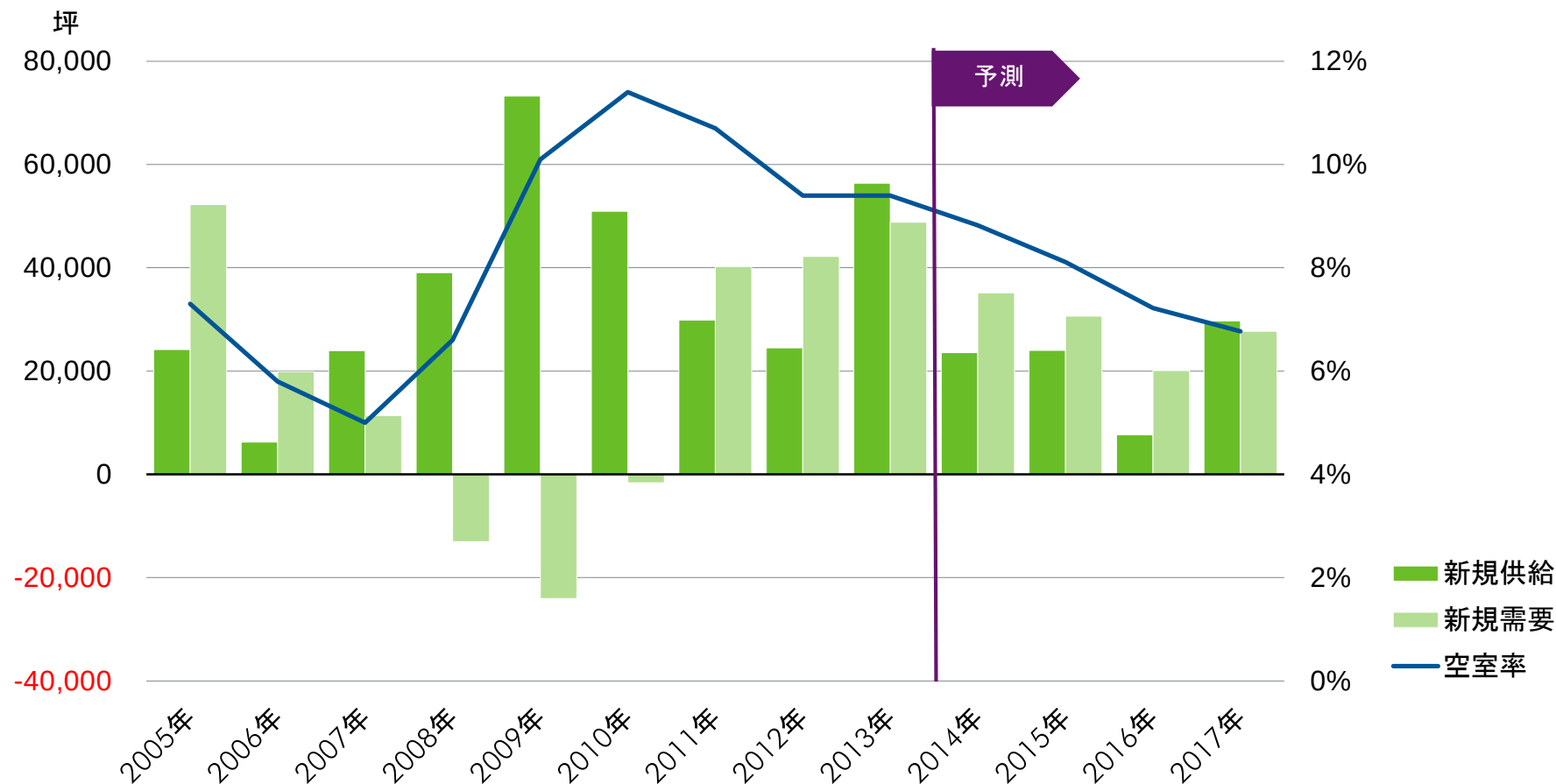
コンテンツ

- Section 1 大阪のオフィスマーケット動向
- Section 2 最近のテナントニーズ
～大阪のオフィスに入居するテナントの意識の変化～
～外資系企業の重視するポイント～
- Section 3 最近のオフィストrend

Section1 | 大阪のオフィスマーケット動向

【大阪の需給バランスの推移と今後の見通し】

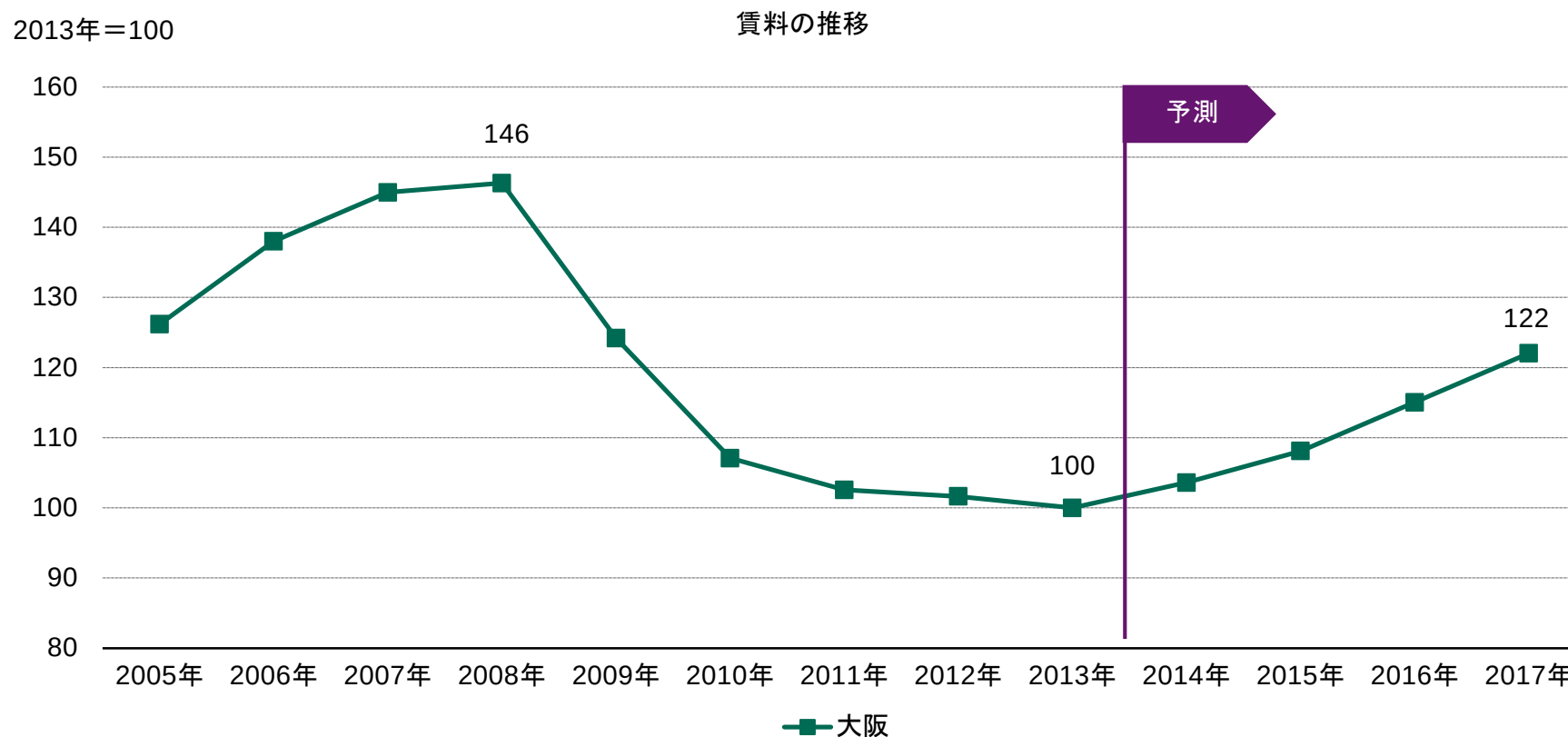
- ・ 2010年をピークに低下局面入り、2017年まで右下がりに低下
- ・ 供給に懸念材料がなく、空室率の低下ペースが加速する可能性あり



注：CBREが独自に設定した全国183エリア内にある延床面積500坪以上の賃貸オフィスビルが対象

【大阪の賃料の推移と今後の見通し】

- ・ 2013年がボトムとなって2014年から上昇に転じる
- ・ 2014年後半から上昇ペースが加速する見通しで、2017年時点では2013年末時点よりも22ポイントの上昇を見込んでいる



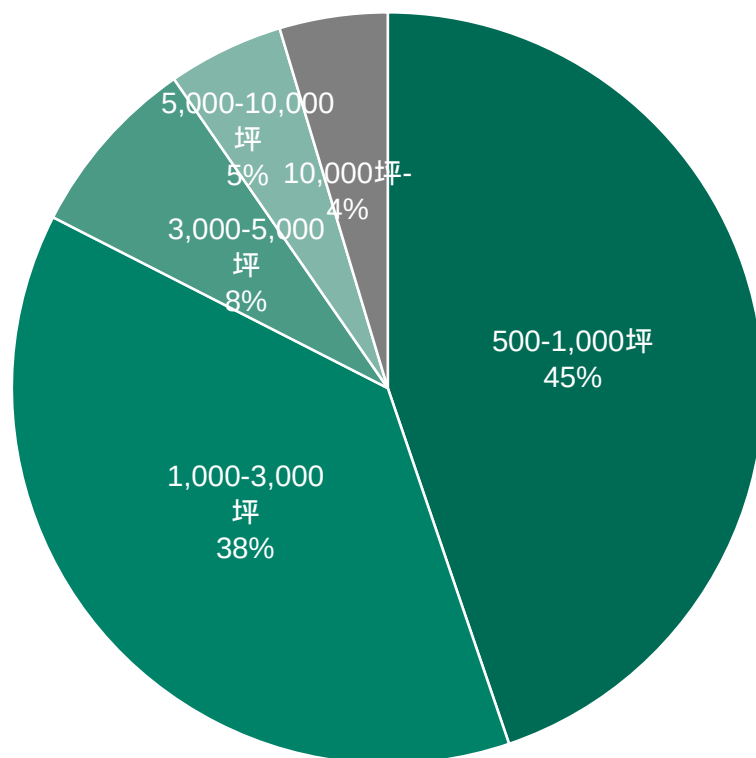
注1： CBREが独自に設定した全国183エリア内にある延床面積500坪以上の賃貸オフィスビルが対象

注2： 賃料指数：成約賃料データベースをもとにリピートセールス法を用いて推計した成約賃料のトレンドを示す指数

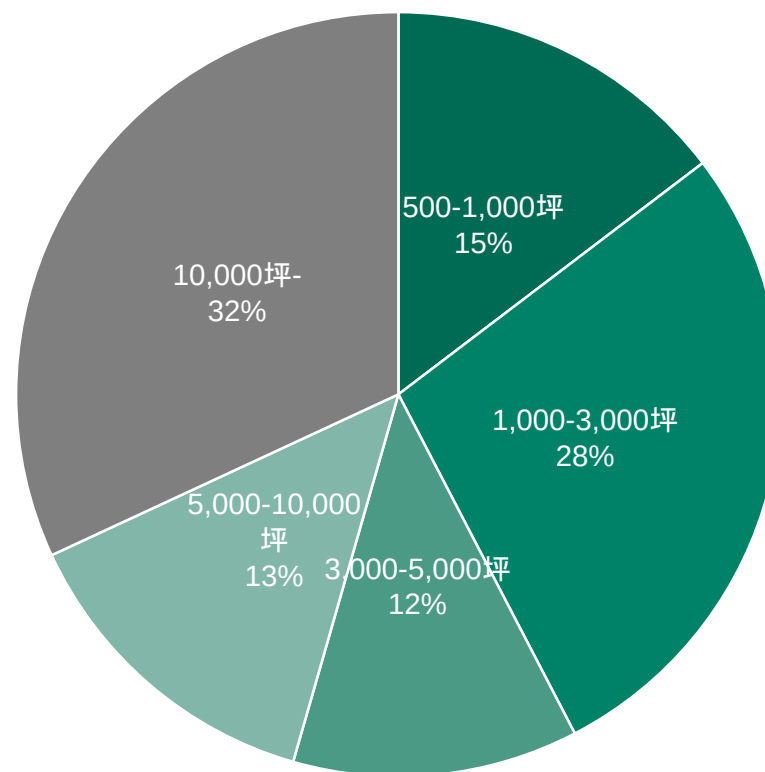
【大阪のオフィスビルの規模別のストック構成割合】

- ・棟数ベースでは延床面積3,000坪以下のビルが全体の83%を占める
- ・一方で、面積ベースでは延床面積3,000坪以上のビルが全体の57%を占める
- ・街で見られる大半のビルは中小型ビルであるが、テナントの受け皿となる賃貸床の過半以上は中型ビル以上である

【棟数ベース】



【面積ベース】



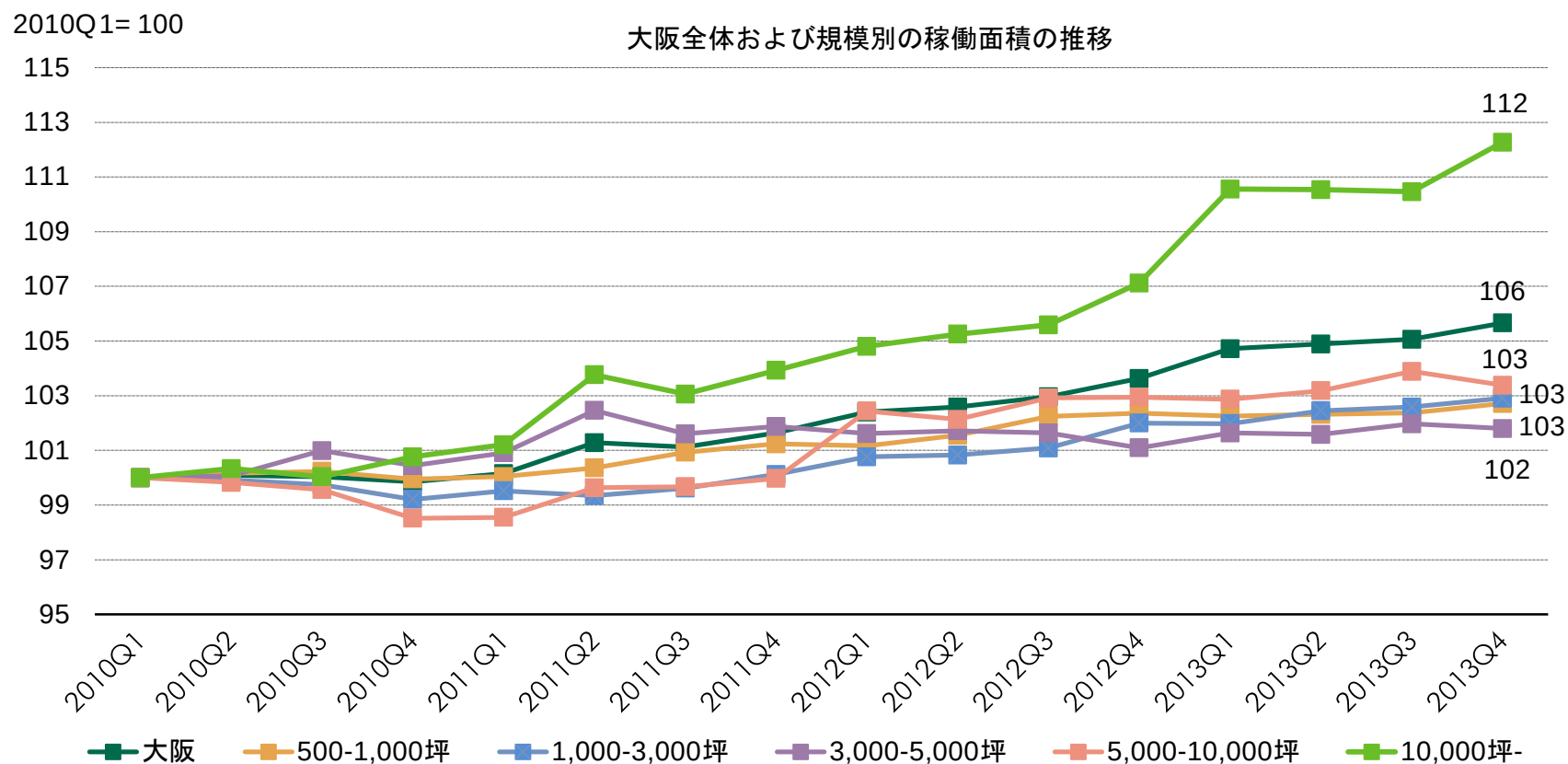
注1：棟数ベース：延床面積別ストック情報を棟数割合で示したもの

注2：面積ベース：延床面積別ストック情報を貸室面積割合で示したもの

注3：2013年12月時点

【大阪のオフィスビルの規模別の稼働面積の推移】

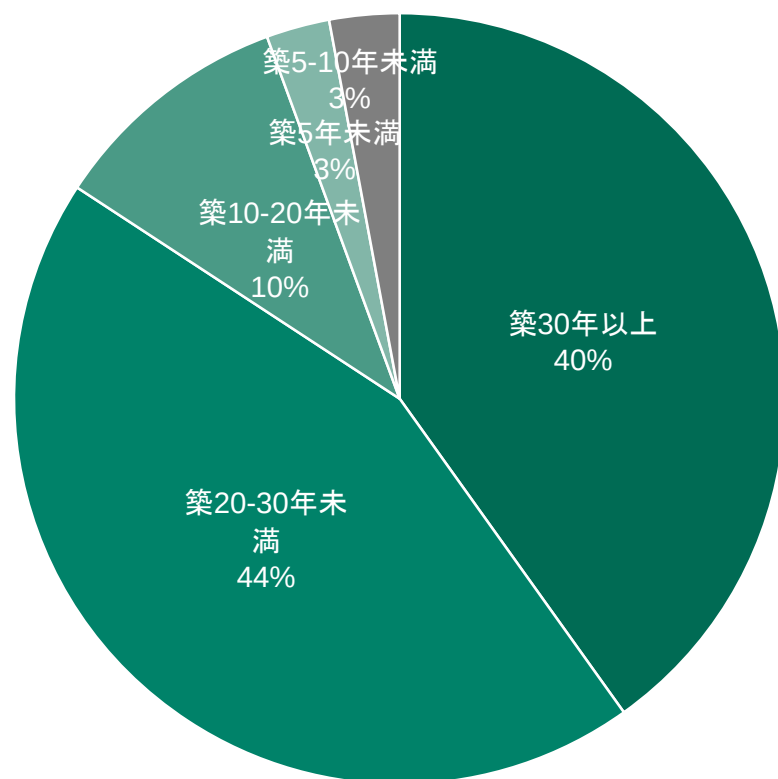
- ・ 近年、大阪のオフィスビルの供給は大型化が急速に進展
- ・ 大阪全体でみると、今回のオフィス市況の回復局面では延床面積10,000坪以上の超大型ビル1人勝ちの様相
- ・ 供給による需要の喚起効果、東日本大震災後のBCP対応、景況感の改善といった複合的な理由で、テナントが大型ビルを選好する傾向が顕著に表れている
- ・ 中小型ビルは必ずしも安定的ではなく勝ち負けに大きな格差が生じている



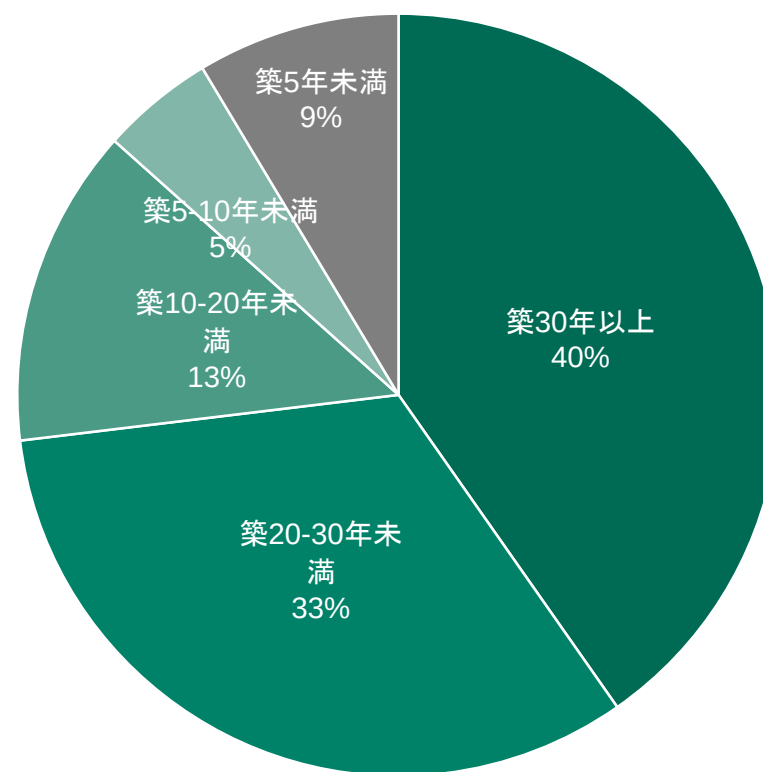
【大阪のオフィスビルの竣工年別のストック構成割合】

- ・棟数ベース、面積ベースのいずれでも築20年以上のビルが全体の84%、73%と大多数を占める
- ・しかしながら、面積ベースで築10年未満のビルの割合が急速に高まっている
- ・街で見られる大半のビルは古いビルであるが、大阪のテナントの14%が築10年未満、27%が築20年未満の新築や築浅ビルに入居している ※全てのビルが100%稼働していると想定した場合

【棟数ベース】



【面積ベース】



注1：棟数ベース：延床面積別ストック情報を棟数割合で示したもの

注2：面積ベース：延床面積別ストック情報を貸室面積割合で示したもの

注3：2013年12月時点

【大阪のオフィスビルの竣工年別の空室率の推移】

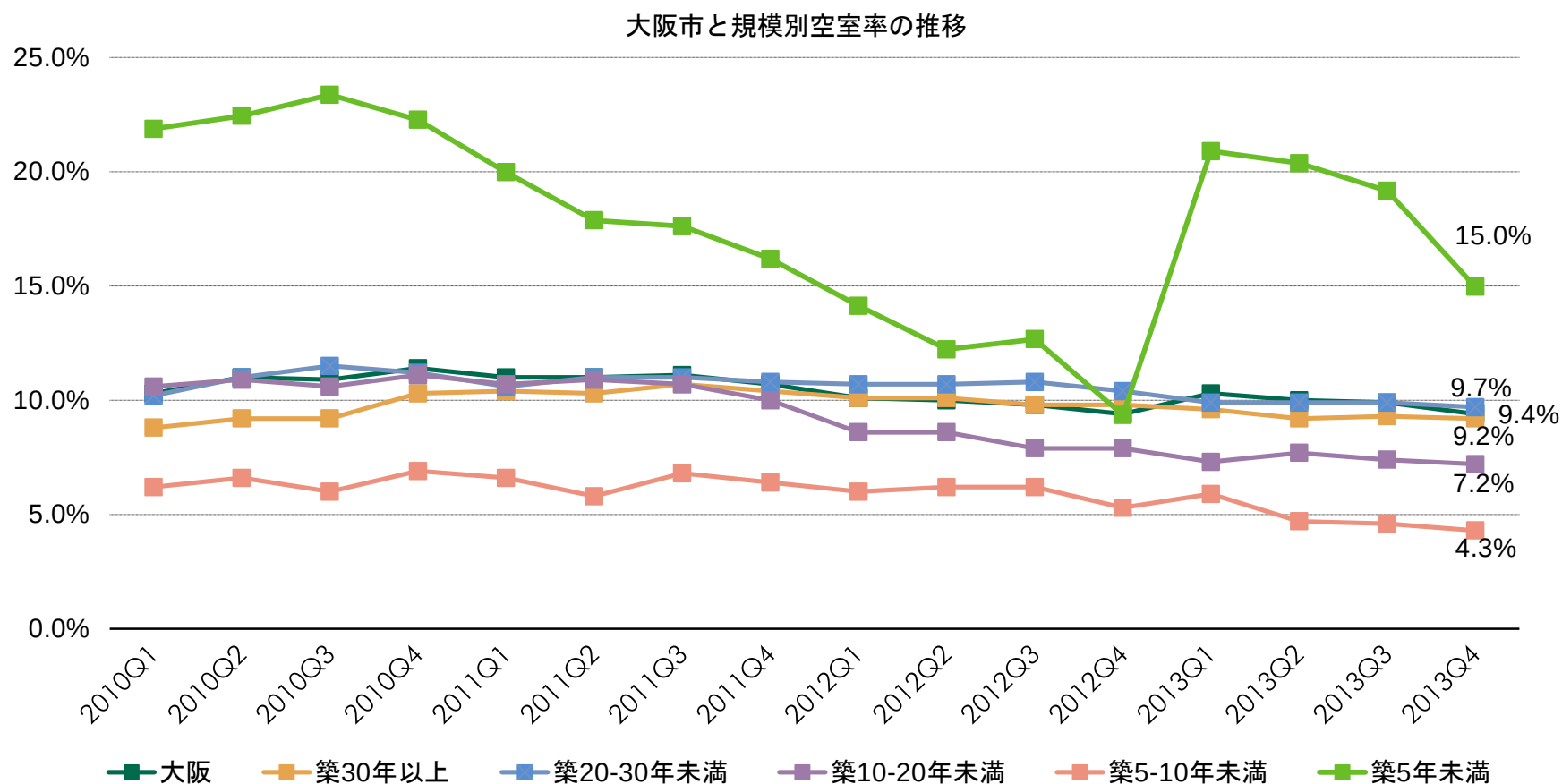
・一般に、また、大阪も例外なく、空室率は築年数が浅ければ浅いほど低い

※新築ビルは一定期間にまとまったテナント誘致をするために時間を要する

・築5-10年未満の築浅ビルの空室率は突出して低い

・足元ではこれに次ぐ築10-20年未満のビルの空室率の低下が進み、また、築5年未満のビルの空室率の低下も顕著である

・テナントが築浅ビルを 선호していることが顕著に表れている



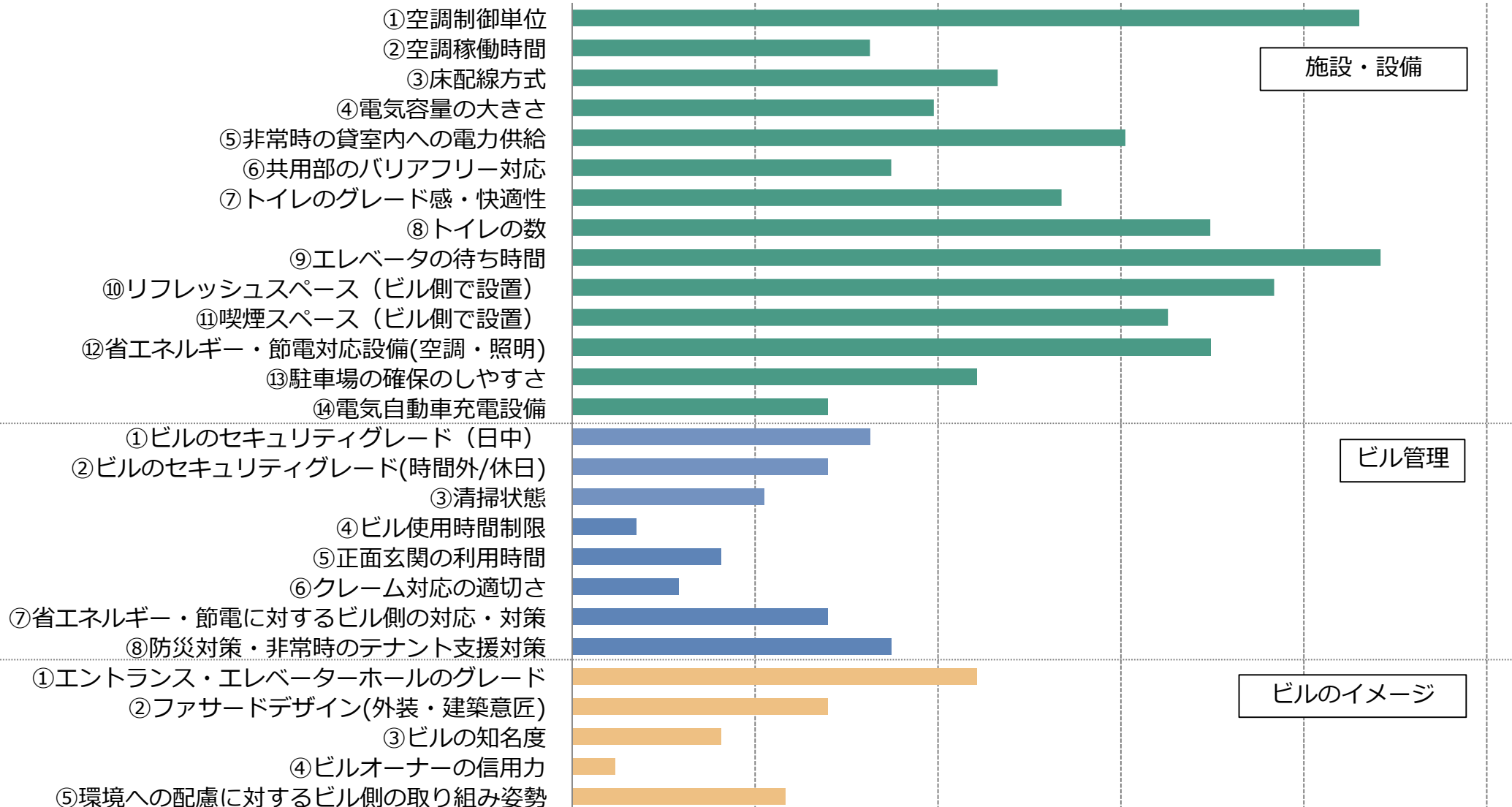
Section2 | 最近のテナントニーズ

【入居ビルに対する不満点】

「施設・設備」に対する不満が高い。特に高い項目は「エレベータ」「空調制御単位」

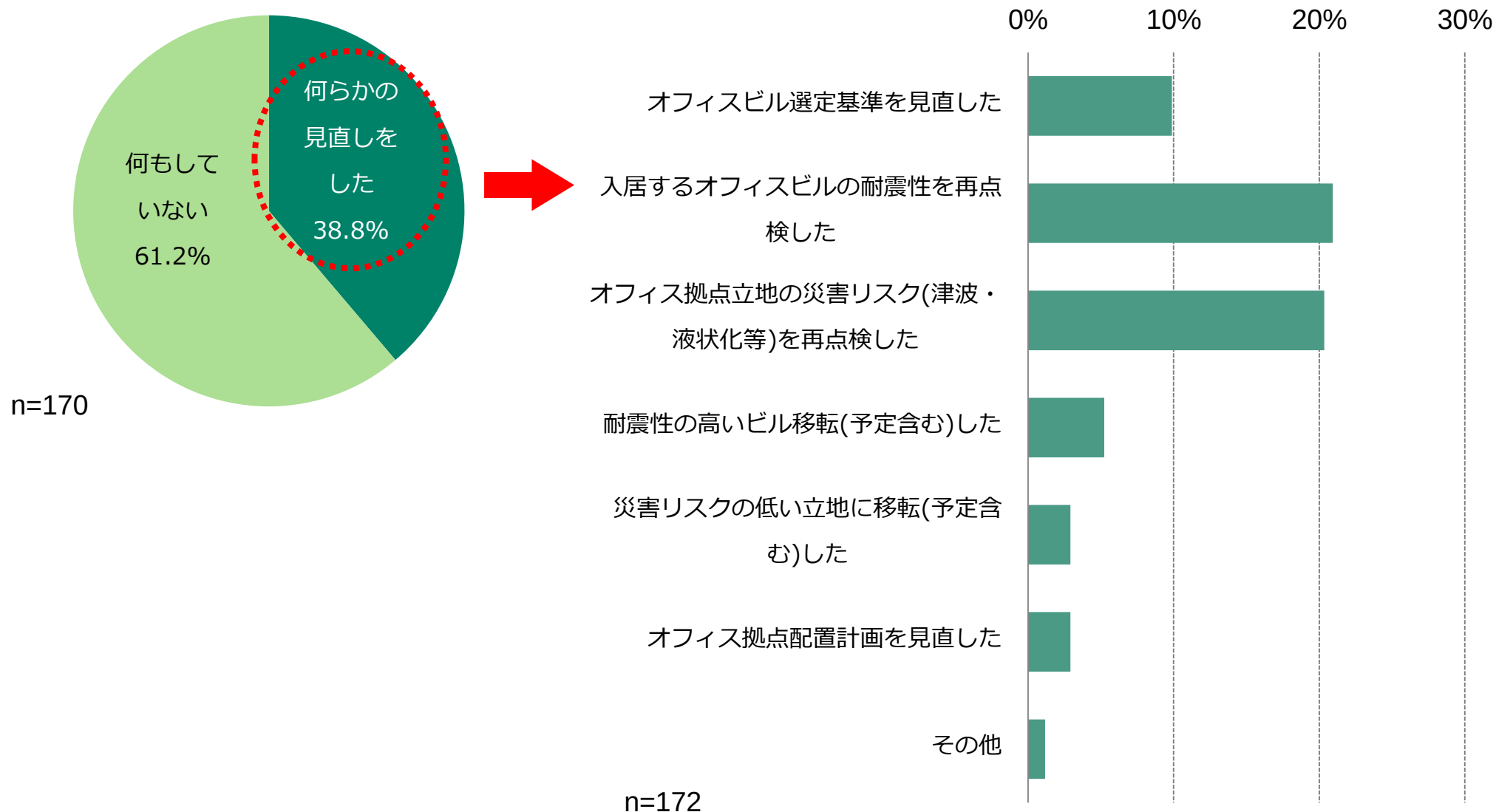
(n=172)

0% 5% 10% 15% 20% 25%



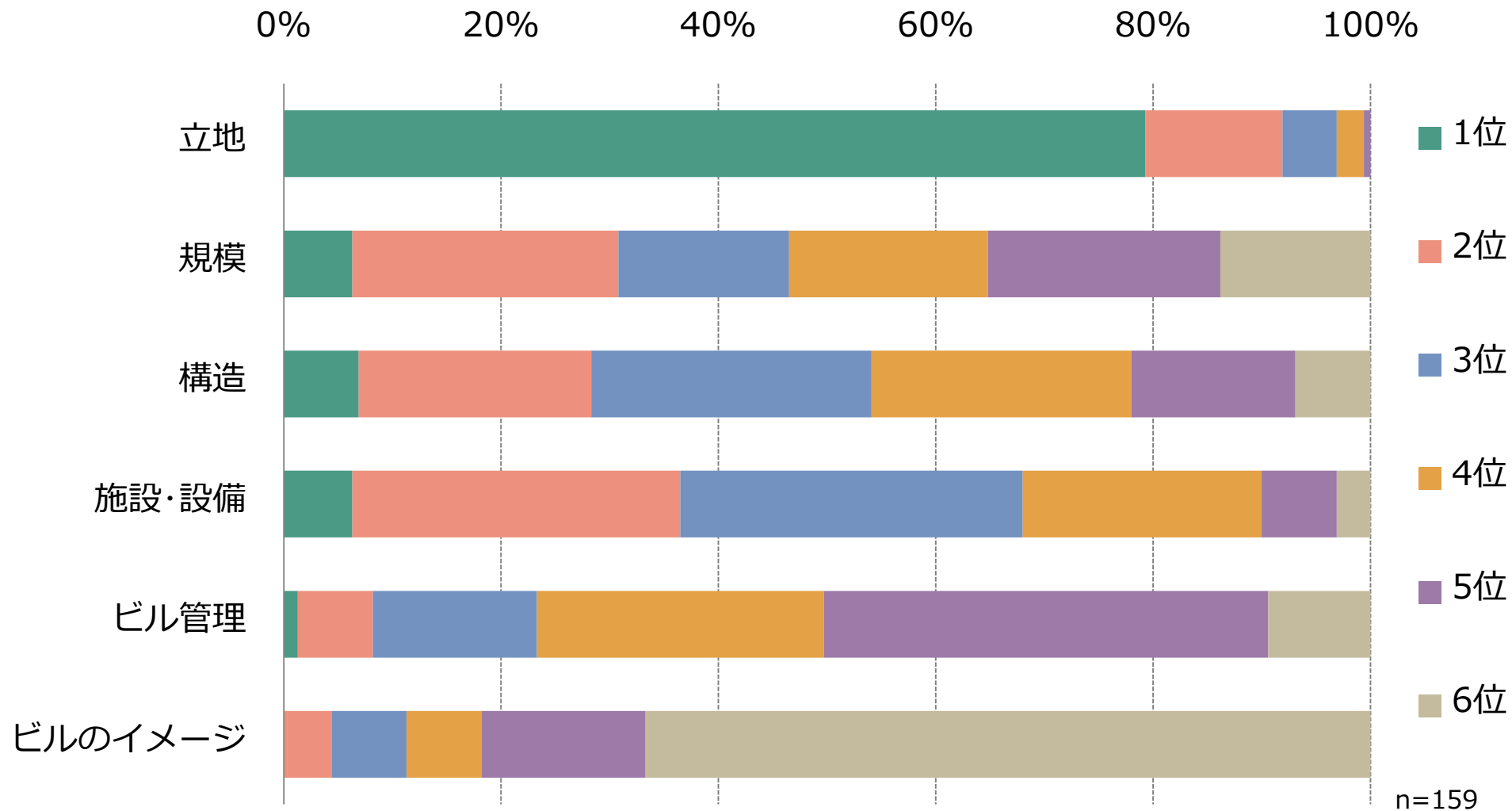
【東日本大震災以降の拠点戦略の見直し】

震災後に拠点設置基準や戦略の見直しを実施したのは4割弱
入居ビルの耐震性チェックが最多



【ビル選定における優先順位】

「立地」の優先度が高い
3位までの割合で見ると、「立地」に次いで「施設・設備」



【移転・新設時に重視する項目ベスト10】

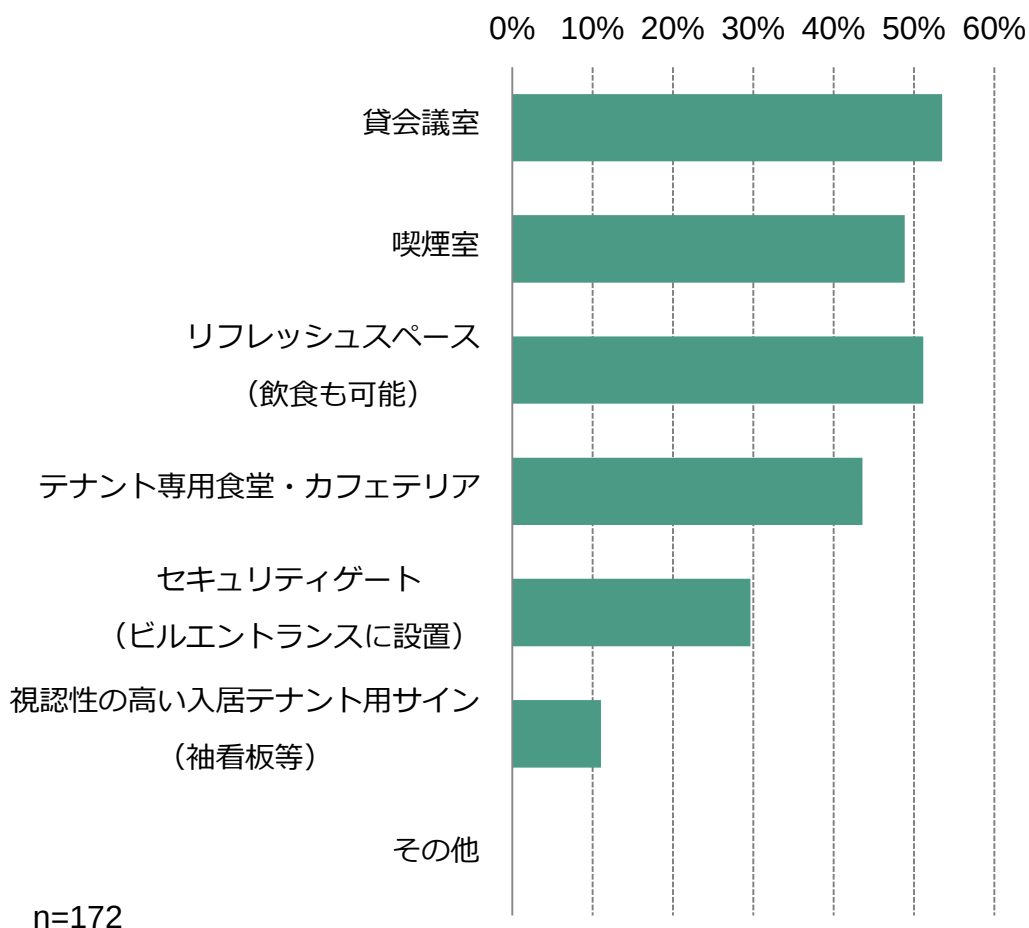
「利用駅からの距離」「通勤アクセス」が連続1・2位、立地重視の傾向は変わらず。「空調制御単位」躍進は節電意識の高まりが影響か

順位	項目	2010年 順位	2010年から の変動
1	利用駅からの距離	1	
2	従業員の通勤アクセス	2	
3	空調制御単位	24	
4	土地の災害リスク(断層・液状化・浸水等)	—	
4	利用駅までの動線	5	
6	耐震性能	6	
7	ワンフロア面積の広さ	10	
8	貸室形状	3	
8	床配線方式	12	
10	ビルのセキュリティグレード(時間外/休日)	8	

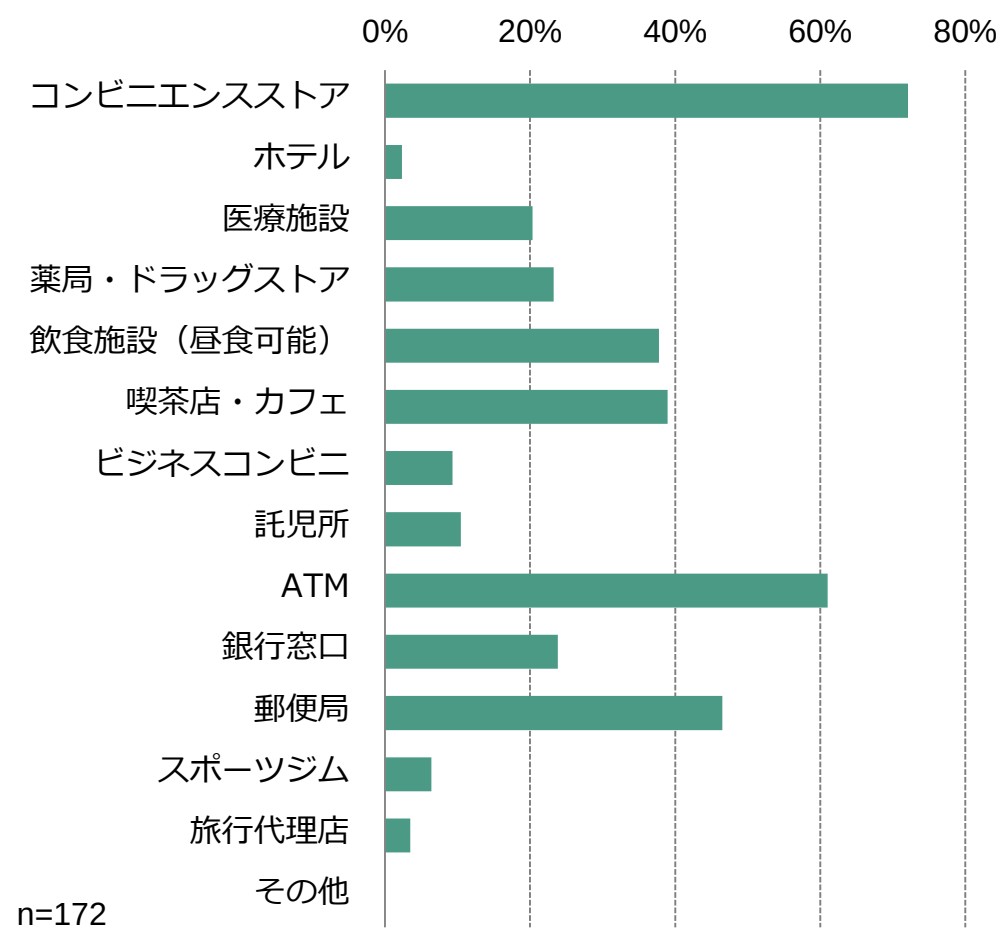
【同ビル内にあればいいと思う施設】

貸主に設置してほしいのは「貸会議室」「リフレッシュスペース」「喫煙室」
入居してほしいテナントは「コンビニエンスストア」

（貸主側に設置してほしい施設・設備）

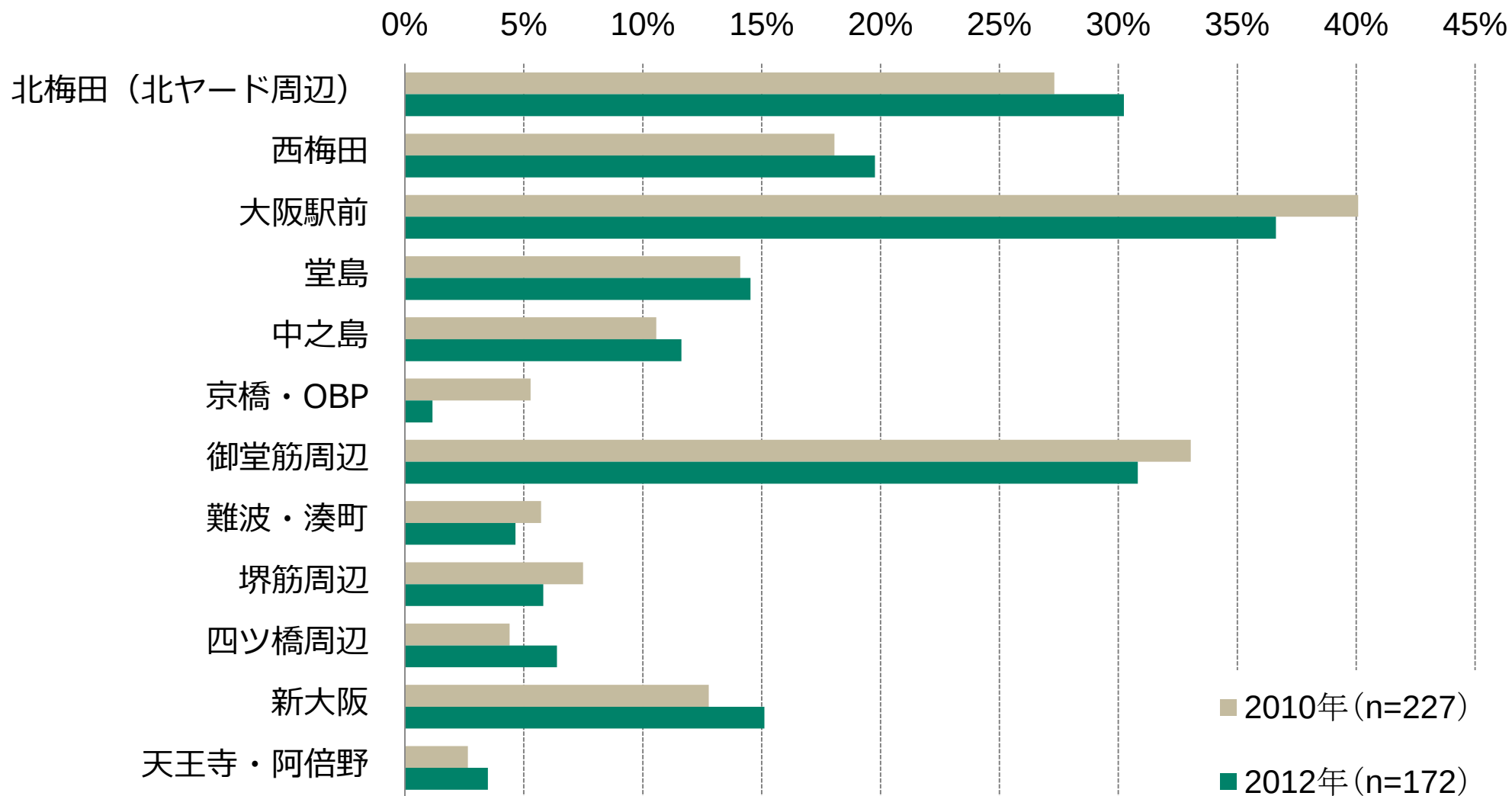


（同ビル内に入居してほしい施設）



【関心のある地域】

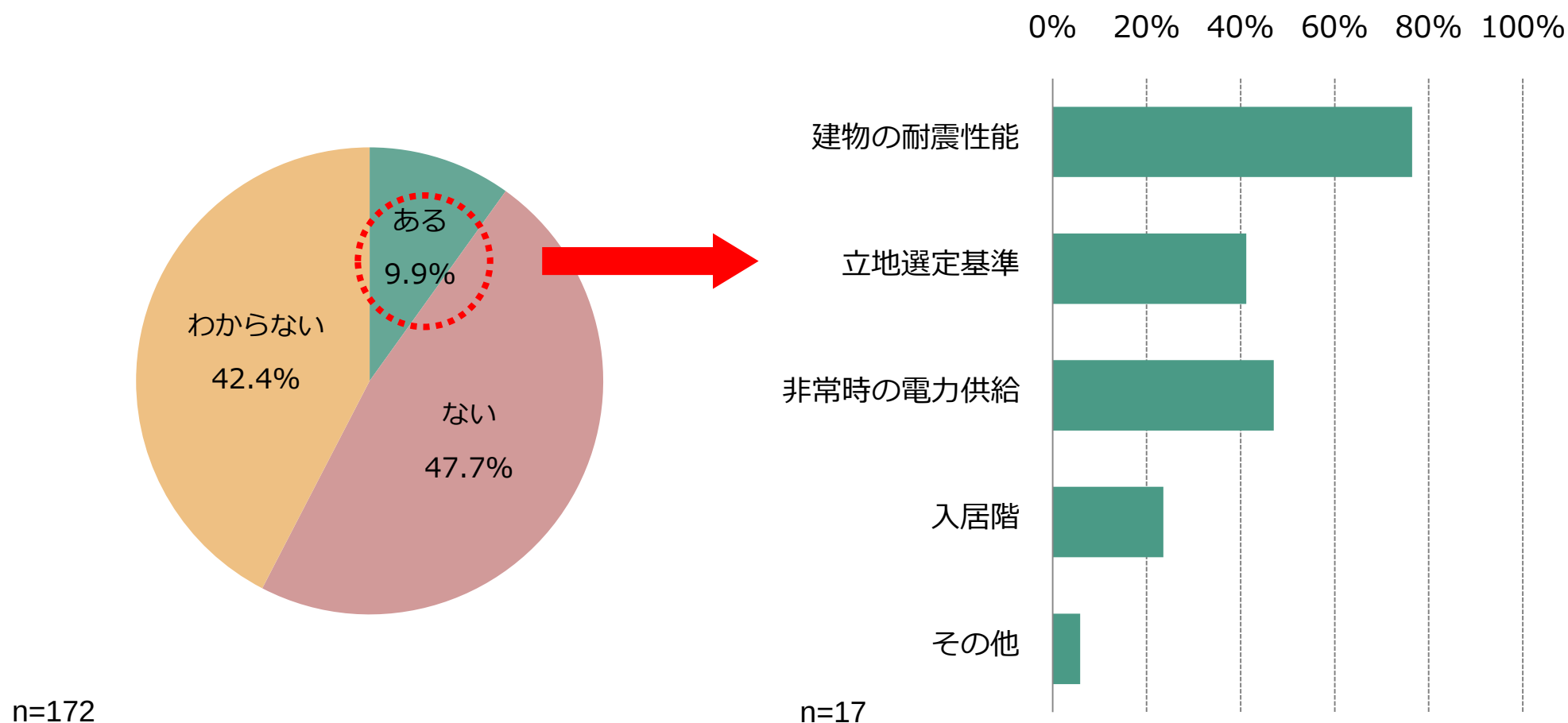
1位「大阪駅前」2位「御堂筋」3位「北梅田」の順位は変わらず
「北梅田」は前回より期待値が高まる



【BCP関連ニーズ、省エネ・節電対策①】

オフィスビル選定時の基準をBCPに定めている企業は10%弱と少数派
内容としては建物の耐震性能に関するものが多い

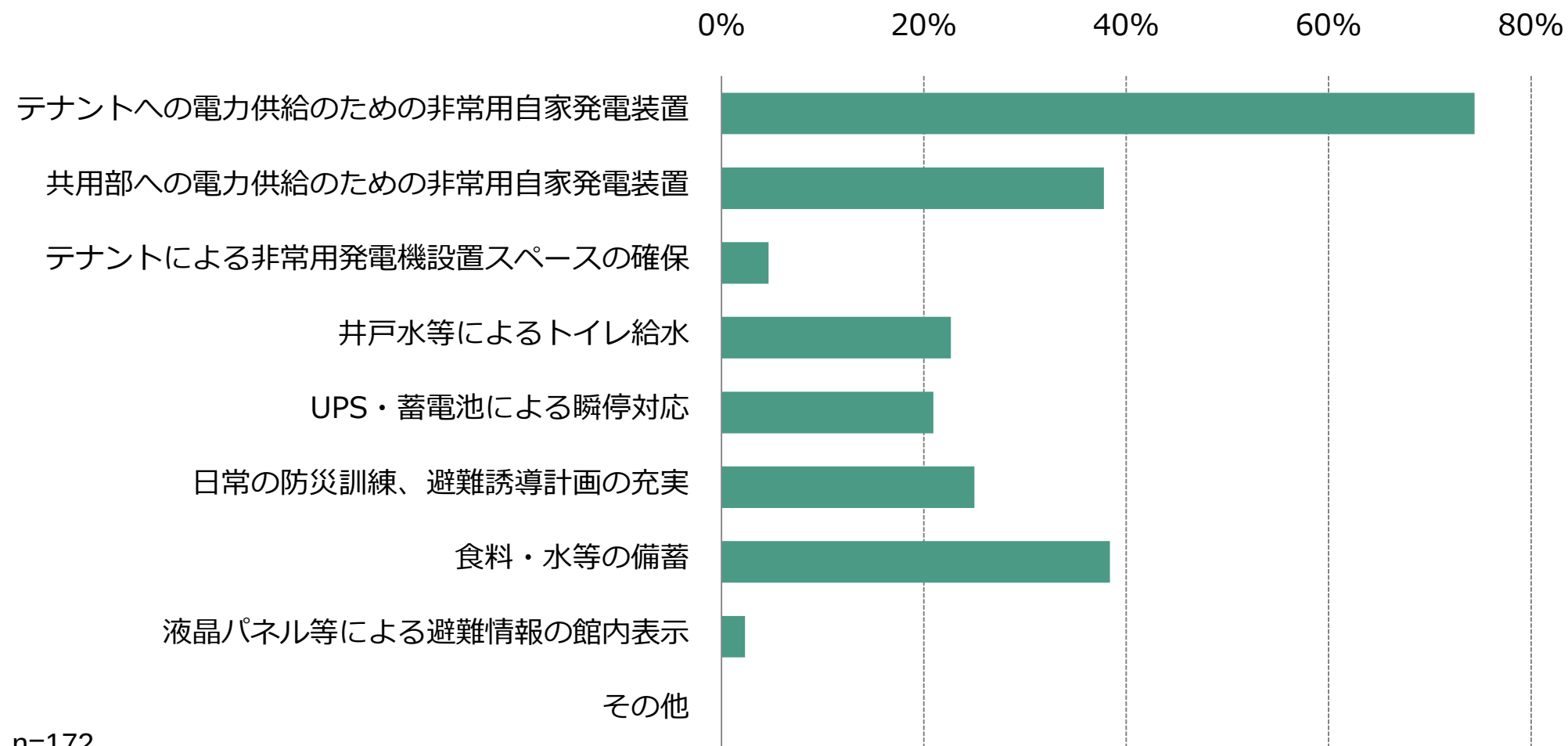
(各社BCPにおけるオフィスビル選定基準・要件の有無)



【BCP関連ニーズ、省エネ・節電対策②】

非常時にビルに備わっていてほしいもののトップは「テナント向け非常用自家発電装置」

(非常時にビルに備わっていてほしいもの)



n=172

【外資系企業の重視するポイント】

①外資系企業の一般的な移転までの流れ

ビルの選定基準は本国をベースに設定されているケースが多い。その基準を満たすビルを日本法人が選定し、リーガル基準、IT基準等々のシビアな要件をクリアし、最終的にファイナンス（予算）決済がなされ、移転が決定するのが一般的である。

②施設・設備（基本、環境性、安全性基準はシビア）

◎空調

⇒日系企業に比べて外資系企業は執務室内に個室を設けるケースが多く、空調の制御単位を重視する企業は多い

⇒日本固有の四季や湿度等々の事情を考慮した決定をするわけではない。

例：夏季の執務室の温度設定は16度に可能か？

⇒省エネルギー・節電対応

◎セキュリティー

◎IT環境

③周辺環境

◎外国人が生活しやすい街であるかどうか

⇒外国人向けのインフラの充実度

街全体のバイリンガル対応度合、外国人向けの各種店舗の有無、インターナショナルスクールの有無等々

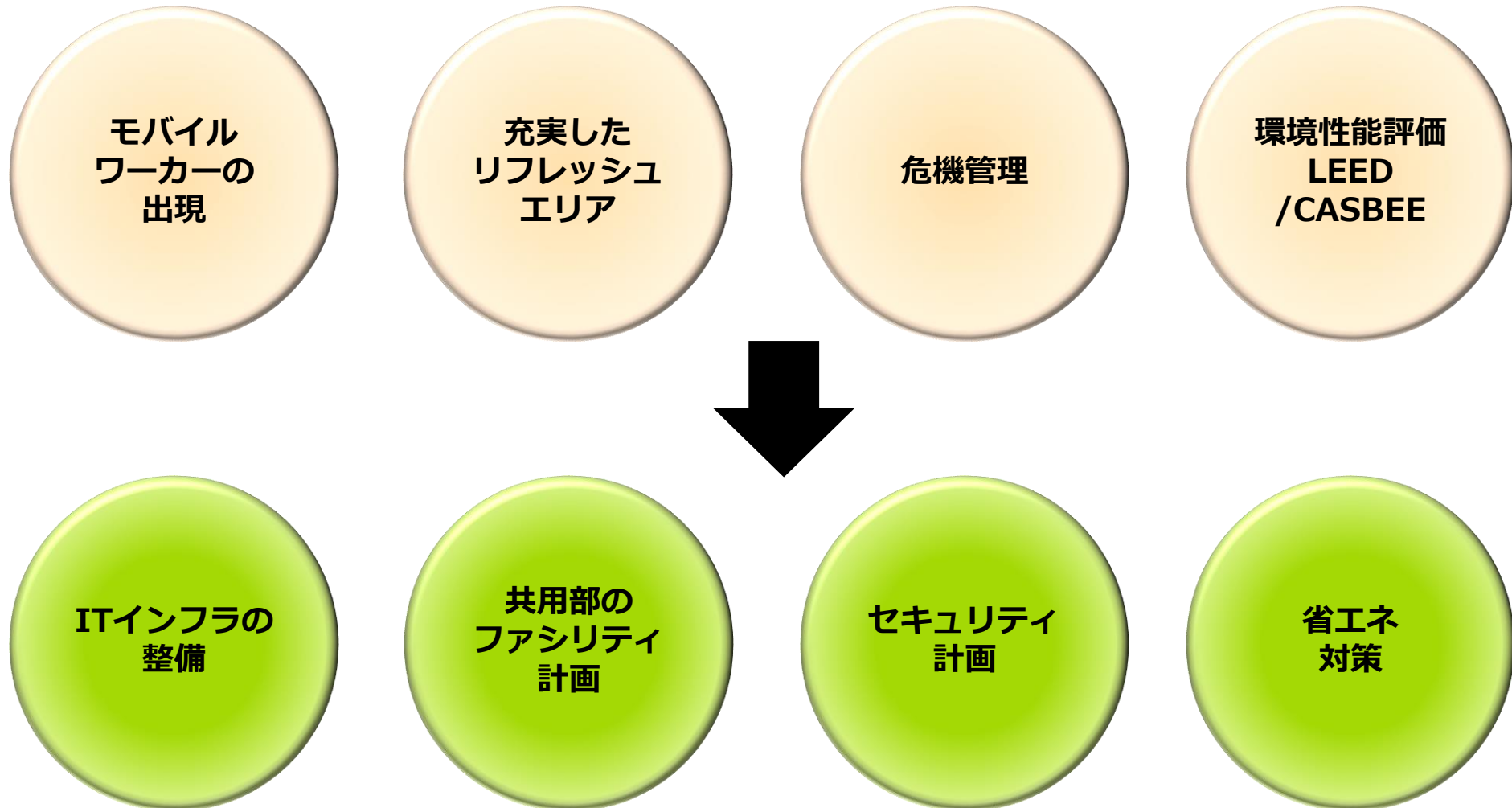
Section3 | 最近のオフィストrend

【オフィスビルを取り巻く環境の変化】

デザイントレンドの変化・多様な入居者ニーズ・ワークスタイルの変化に伴い、ビルに求められる性能も変化



ニーズの変化に柔軟に対応できるオフィスビルに人気が高まる



【環境の変化環境性能評価 LEEDについて】

【LEED (Leadership in Energy & Environmental Design)】



アメリカ発祥の環境性能評価制度規格認証資格



非営利団体の米国グリーンビルディング協会（USGBC）が開発・運用している環境に配慮した建物に与えられる認証システム



省エネで環境負荷の少ない環境性能の高い建築物の普及を目指した制度

<<日本国内の動向>>



外資系企業を中心に日本企業でも認証取得を目指した動きが国内で加速している



ビルリニューアル・建替えにおいても環境性能に配慮した機能をビルに付加することがテナント誘致につながるケースがある

2012年11月 グリーンビルディングジャパンが設立され、日本におけるLEED取得をサポート

【LEEDの6つの環境性能評価項目】



【LEEDの代表的な評価項目】



水資源の効率活用

雨水の再利用、節水型器具の採用 (大便器 6.0Lit/回、小便器 3.8Lit/回)



省エネ性能

昼光センサー制御、人感センサー接続、Energy star認証機器の導入



リサイクル

ゴミ分別の実施、長期賃貸 (10年)、建設現場での廃棄物分別
再利用建材の使用、地域性素材の使用(敷地から800km以内で生産された建材)



室内環境の品質

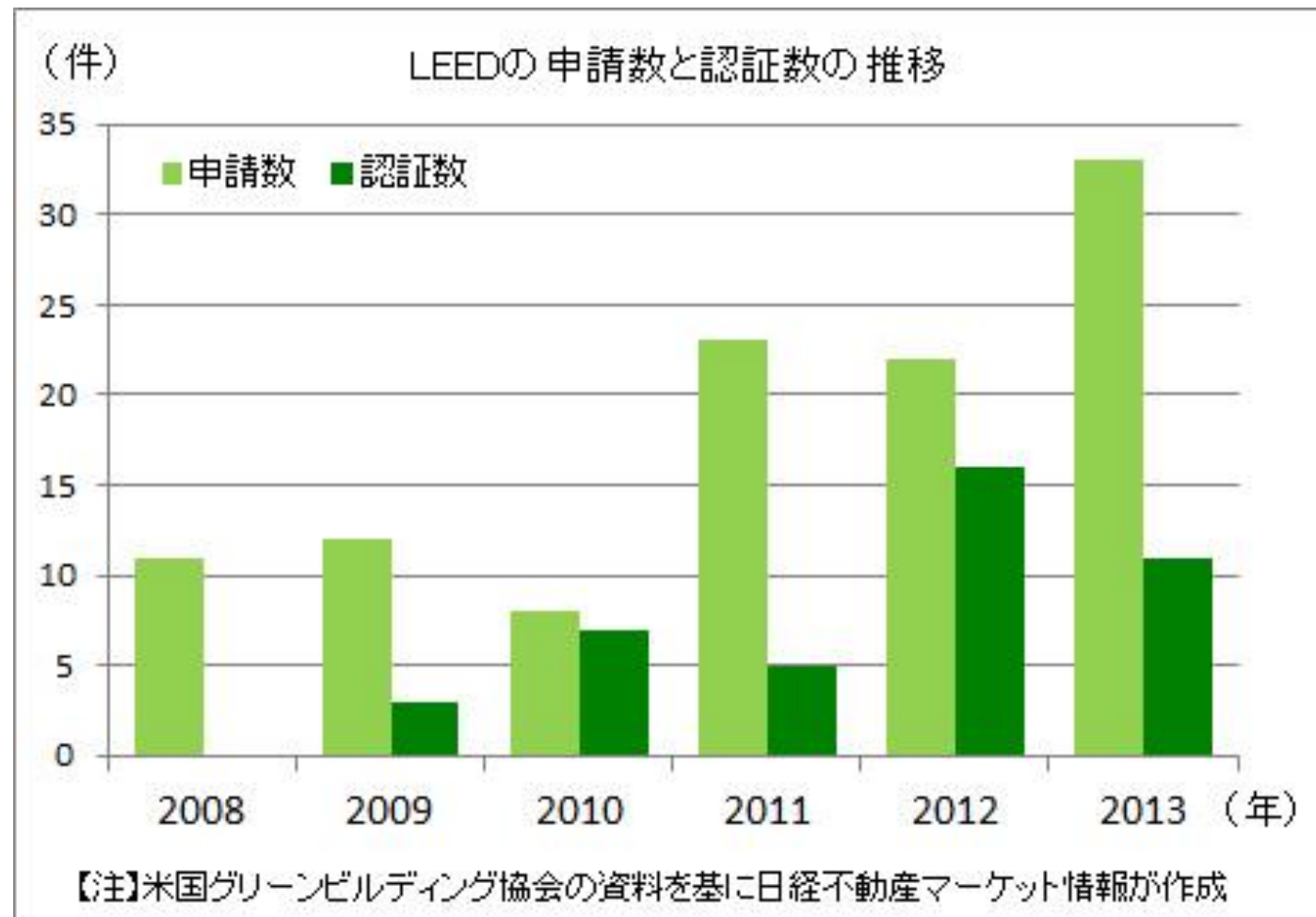
禁煙・分煙の徹底、室内空気質の確保 (適正換気量)、個別照明・個別空調の制御
昼光利用



【LEED 国内取得例】

日本でのLEED認証物件は42件 (2013年11月時点 ケンブラッツ調べ)
申請件数は100件を超えている

2013年12月開業のイオンモール幕張新都心や順天堂大学新病棟も申請中



【LEED 国内取得例】



Platinum

物産ビル (既存建物運用・管理、1982年竣工)
大林組技術研究所本館テクノステーション (既存建物運用・管理)
新豊洲キューブ (データセンター)
GLP三郷Ⅲ (物流施設)
パナソニックセンター大阪
飯野海運本社オフィス

Silver	50ポイント～
Gold	60ポイント～
Platinum	80ポイント～
TOTAL	110ポイント

Gold

NTT ファシリティーズ 本社オフィス
清水建設本社ビル
日本橋アステラス三井ビル
日土地虎の門ビルディング
JR神田万世橋ビル
Patagonia 京都店
Citi bank 神戸支店 他
Bloomberg 東京



パナソニックセンター大阪



スターバックス 福岡大塚公園



新豊洲キューブ



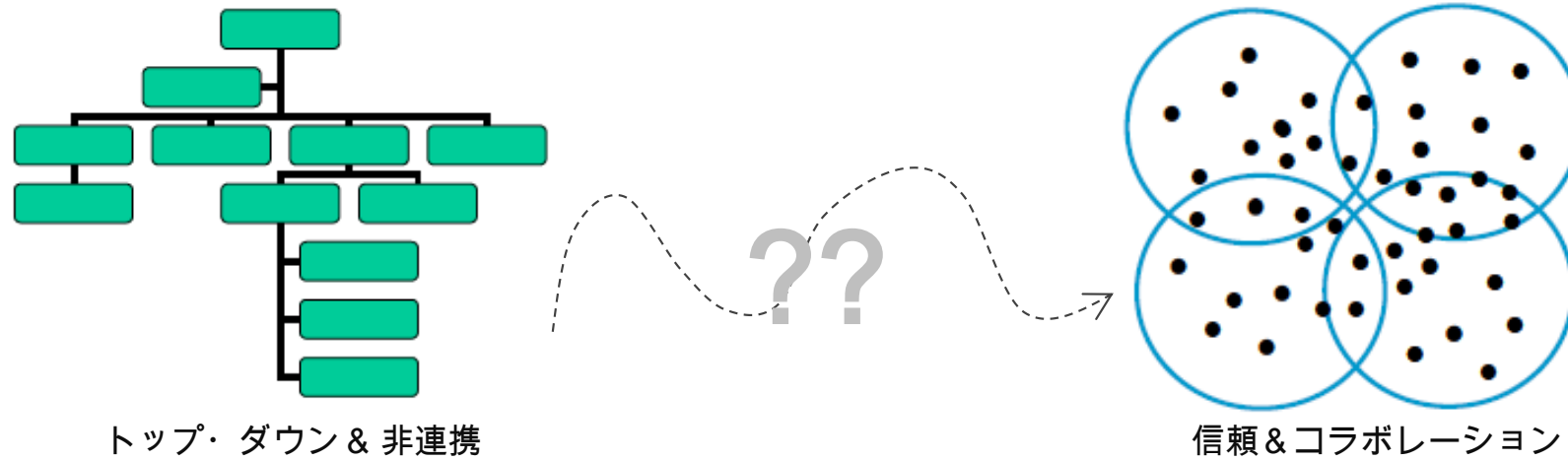
物産ビル

就業環境 (ワークプレイス) ・ 働き方の変化

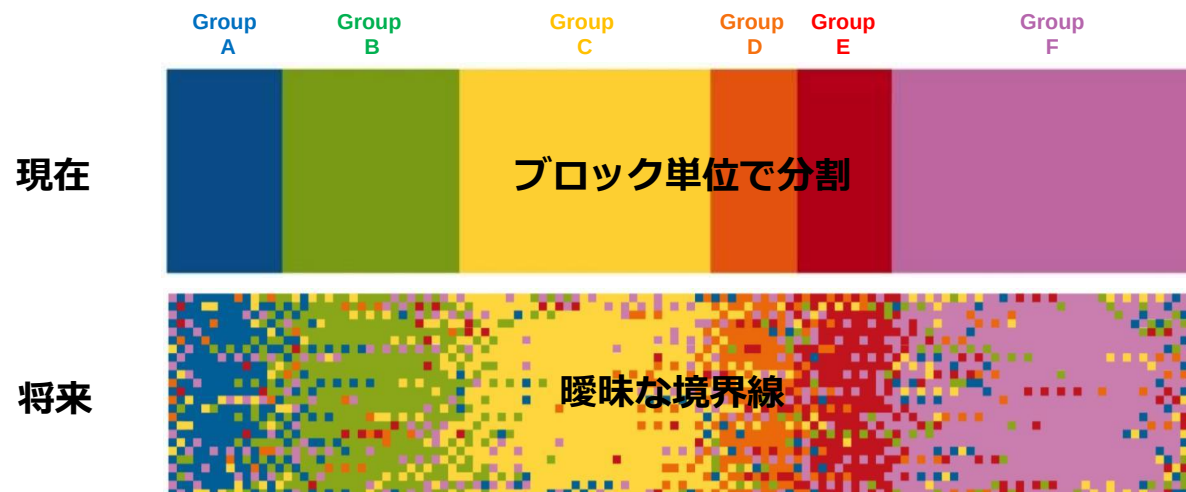
過去		未来	
ワークプレイスは…	単なるコスト	経営のツール	経営のブースター
なぜか？	社員が一緒に働ける場所を物理的に用意することが必要だった	ICTテクノロジー（PC、携帯、WiFi）の進展がモビリティを向上 →スペースをフレキシブルに使用可能に	どこでも働ける状況下で、オフィスで働くという行為に付加価値が
仕事をしている＝	デスクで座っている時間	自席以外でも可能	いつでもどこでも可能
パフォーマンス評価	結果よりも費やした努力 プロセス重視	プロセスも結果も重視	結果重視、プロセスは個々が自由に選択
マネジメント手法	いかに管理するか＝目視 部下を視界の中にキープしたい	いかに個々の能力を引き出すか （できれば部下を視界の中に・・・）	いかに信頼を育んで自律的に働いてもらうか （時間・場所に拘らない）

【企業組織の変化】

組織の変化

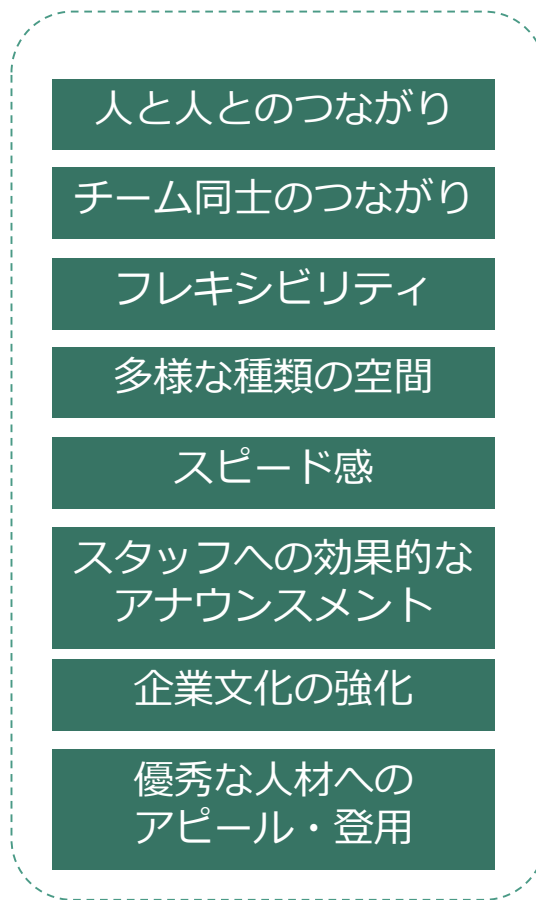
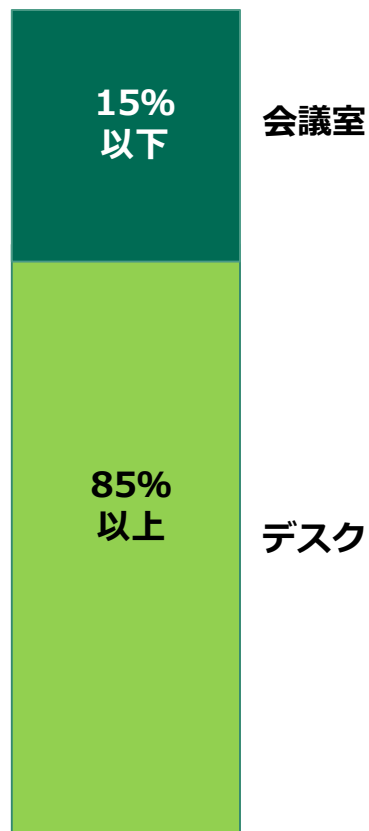


ゾーニングの変化



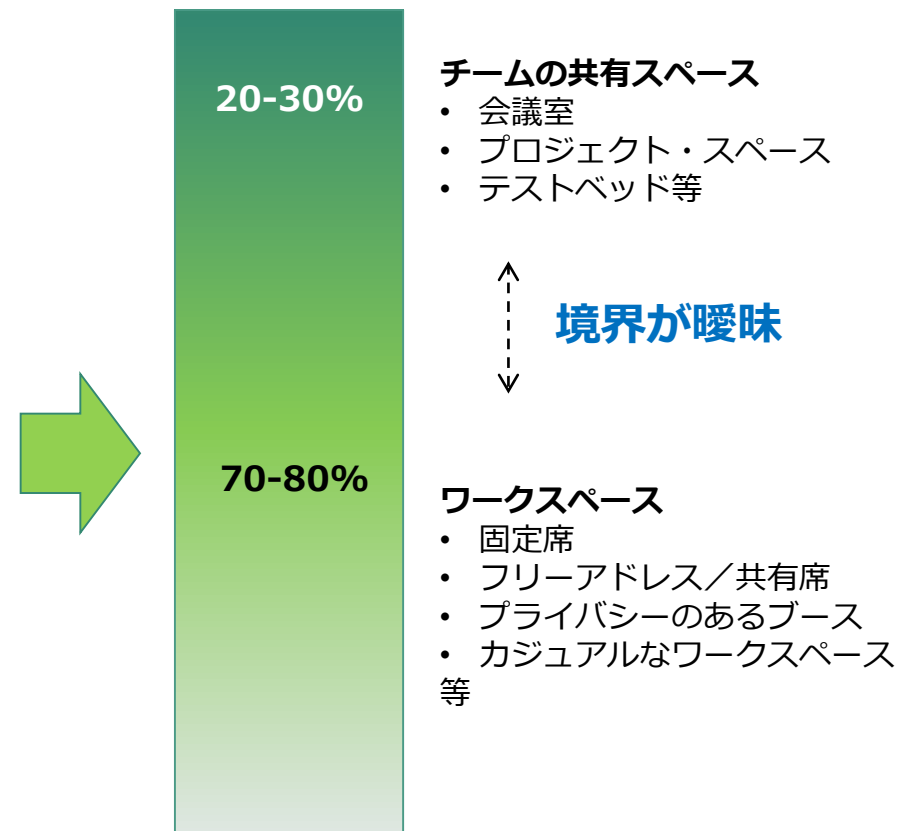
【ワークプレイスのトレンド】

現在のモデル



100年前から続く形態
=現代の多様化する仕事形態に全く対応していない

新しいモデル



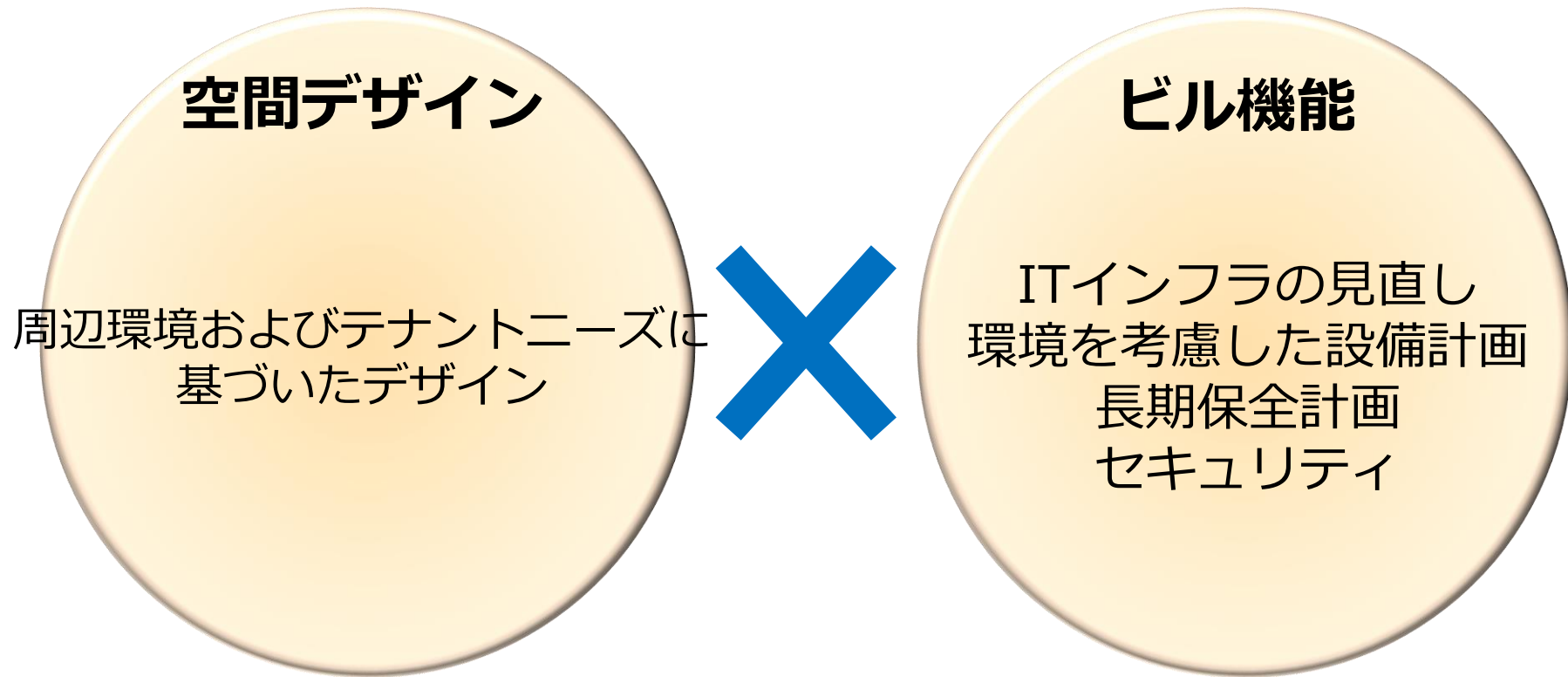
多種多彩な働くスペースの選択肢を提供
その日の働き方に合わせて、スペースを
ワーカーが選択できる



Choice 選択



【ビルリニューアル・建替えのポイント】



入居者の快適性、利便性、安全性の向上 → 投資金額以上の効果