

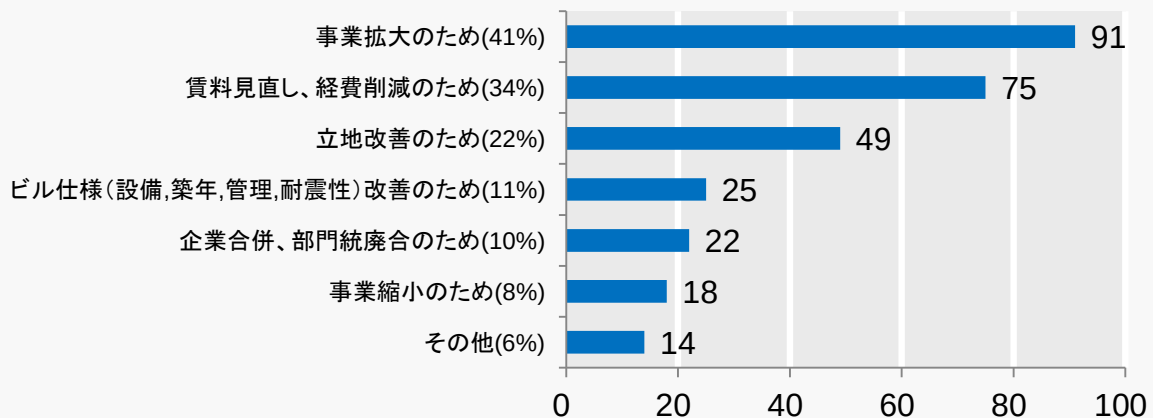
各位

会 社 名 株 式 会 社 F R S
 (登記社名 株式会社フォーバル・リアルストレート)
 代 表 者 名 代 取 締 役 社 長 武 林 聡
 (J A S D A Q ・ コ ー ド 9 4 2 3)
 問 合 せ 先 取 締 役 管 理 本 部 長 早 川 慎 一 郎
 (T E L 0 3 - 5 4 6 8 - 6 9 0 2)

オフィス移転に関する調査結果について

株式会社F R Sでは、東京23区、横浜市及び川崎市で従業員数が3～1000名未満の企業にお勤めの方を対象に、オフィス移転に関する調査を実施しました。

前回のオフィス移転の理由(複数回答可) n=220



前回のオフィス移転の理由についての結果は上記の通り、「事業拡大」と「賃料見直し」が大半を占める結果となりました。さらに、別の設問にて「移転時期」についての質問をしており、上記の移転理由を移転時期別に分析するとリーマンショック前後で、大きな違いが出ていることがわかりました。具体的には、移転時期によって以下のように「事業拡大」と「賃料見直し」の移転理由の比率が逆転する結果となっています。

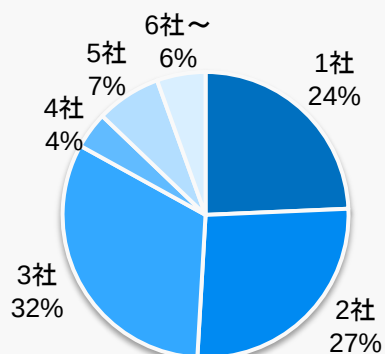
リーマンショック前後での移転理由の違い n=220

	2009年12月までの移転	2010年1月以降の移転
事業拡大のため	44%	36%
賃料見直し、経費削減のため	30%	43%

(複数回答可)

リーマンショックによる不況以外に、2008年より賃料が下落傾向にあったことも加わり、経費削減理由の移転が増えたのかと思われます。大規模ビルの賃料としても、2008年から2011年にかけて約半額になっており事業拡大での増床をしても、賃料が低くなるケースが増えてきました。賃料が高い時期である2007年～2008年に今のオフィスにご移転された企業様は、移転による経費削減効果が高いため、ご検討されてみてはいかがでしょうか。

移転時に相談した不動産会社の数 n=218



物件探しの際に連絡した不動産会社数は、平均で2.7社となっており、「2社以内」という方が半数以上を占める結果となりました。

しかし、物件探しが遅れると移転プロジェクト全体のスケジュールがタイトになり業務負担が増えてしまいます。そういったリスクを減らす上でも、最低3社以上に連絡し幅広く情報収集する必要があると言えます。

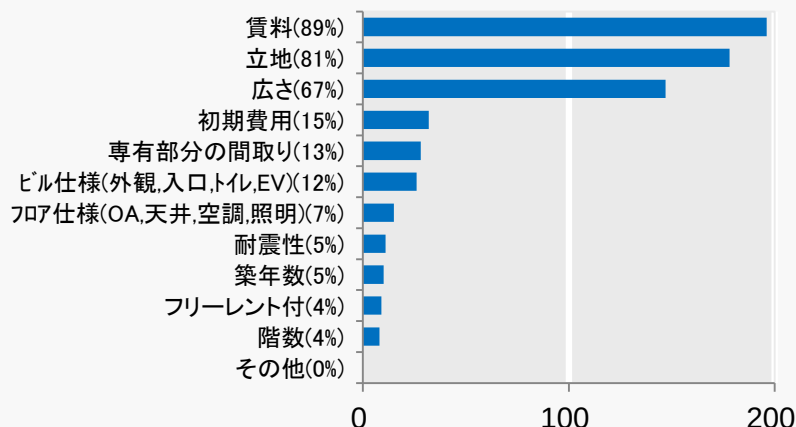
物件を決める際に見学した物件数 n=220

	2011年調査		2012年調査		ポイント 増減
	件数	割合	件数	割合	
1件	27	15%	24	11%	▲5%
2件	24	14%	28	13%	▲1%
3件	37	21%	45	20%	▲1%
4件～5件	41	23%	66	30%	7%
6件～10件	37	21%	39	18%	▲3%
11件以上	9	5%	18	8%	3%
合計	175	100%	220	100%	0%

4～5件が最多で、前年との比較でも7%増となっており、より多くの物件を見学し、比較検討する方が増えています。

同じような条件の物件でも、実際に見学に行くことで様々な違いが見えてくることもありますので、せっかくのオフィス移転で失敗しないためにも、多くの物件を見学し、希望条件を固めていくのが良いと思われます。

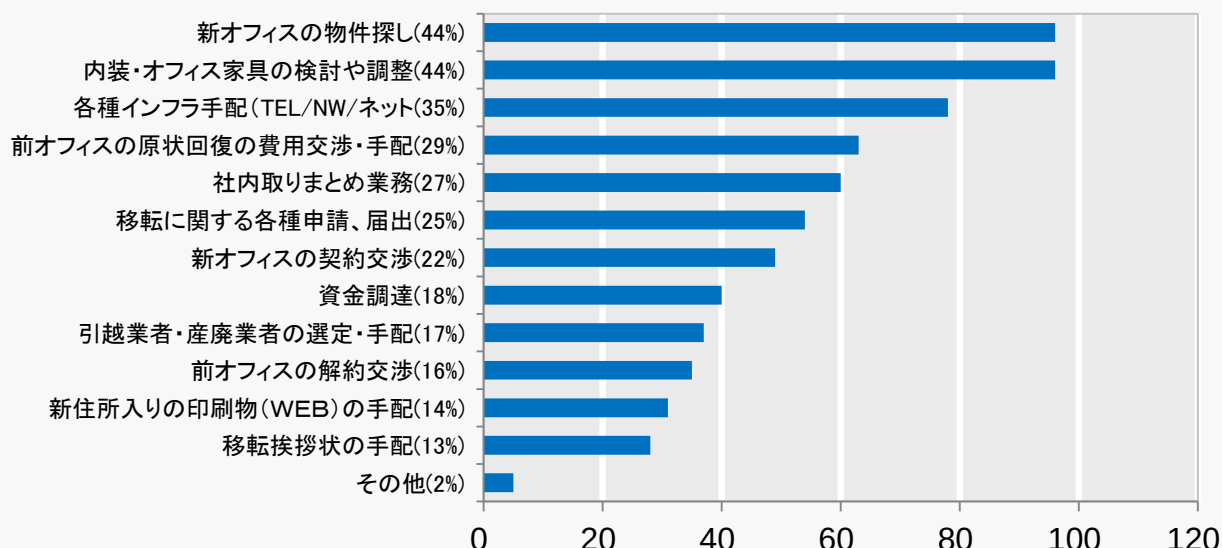
成約物件の決め手(複数回答可) n=220



成約物件に決めた理由の1位～3位は4位以下に比べ、4倍以上の回答を集めており オフィス移転時の必須条件と言えます。

一方で、「初期費用(15%)」や「フリーレント付(4%)」が決め手となったという方は比較적으로少なく、物件選定時の重要度として、長期的な視点や日々の利便性を考えた項目が上位を占める結果となりました。

前回のオフィス移転で苦労したこと(複数回答可) n=220



「新オフィスの物件探し」と「内装・レイアウトの検討・調整」についてそれぞれ約半数の方が苦労したこととして選択されており、同率で1位という結果になりました。どちらも日常業務では行わないことだけに、皆様大変ご苦労されているようです。また、各タスク毎に専門企業様にご依頼する場合、企業の管理そのものが負担となり、本来検討すべきことに対し時間を取れなくなる場合があるため、物件選定時から内装やインフラ手配等も同時に相談できる、不動産会社と進めるのが良いと思われます。