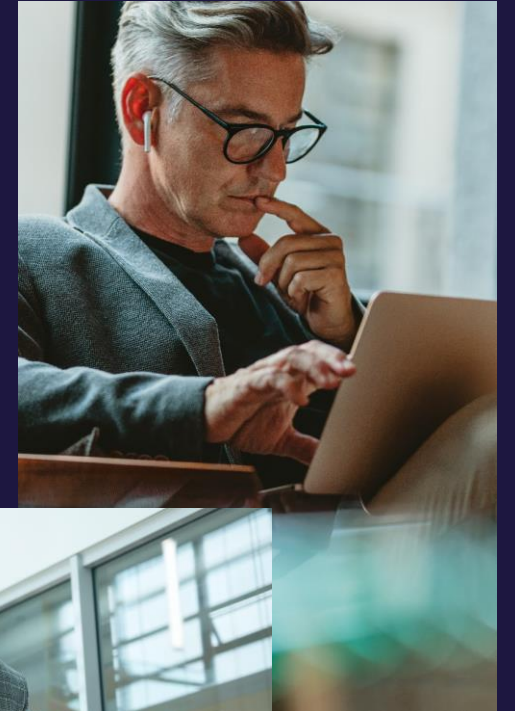


VANTAGE POINT



オフィステナント対象 グローバル調査結果2025

CRE戦略決定の新たな指標

WHAT
OCCUPIERS
WANT 2025



 CUSHMAN &
WAKEFIELD

 CORENET
GLOBAL

はじめに

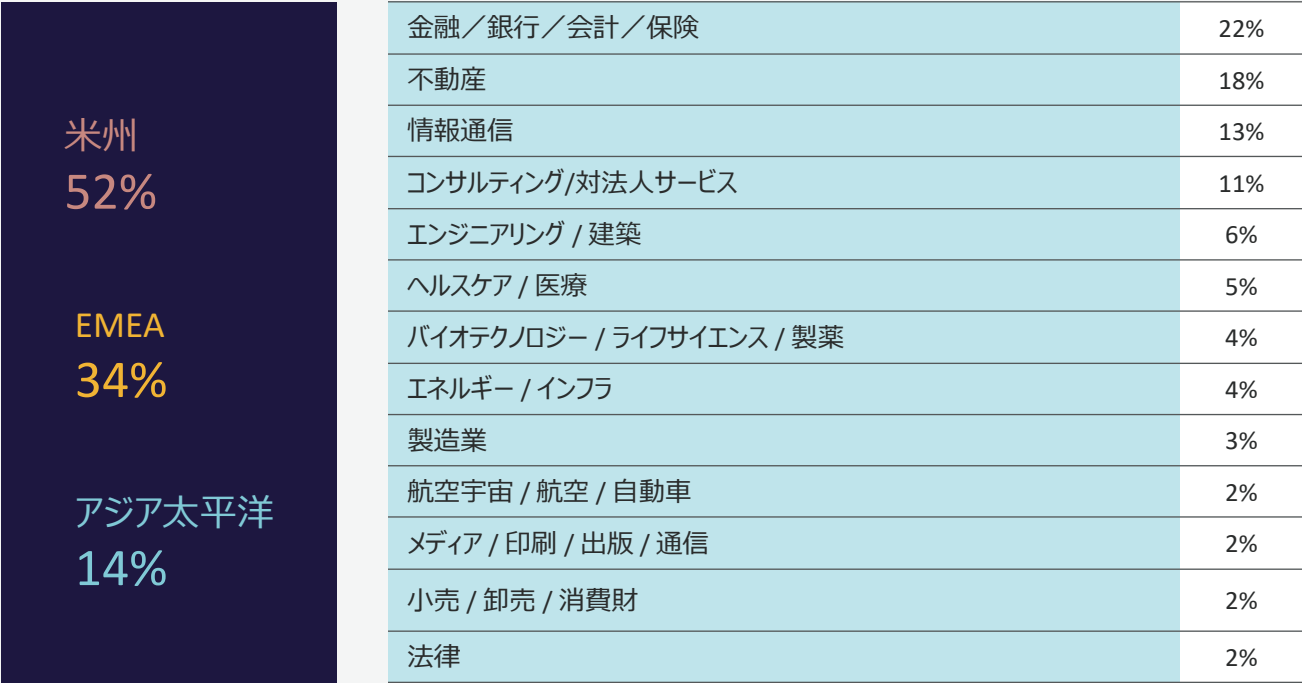
本調査の概要

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドは、CoreNet Globalと協同し、テナント企業で事業用不動産（以下、「CRE」）に関する決定権を有する管理職の皆様からのご協力を受け、2年に1度、進化するオフィス賃貸に関する調査をグローバルで実施しています（以下、「当該調査」）。

CREに関する戦略決定の動機付け、立地条件やワークプレイスに関するトレンド、各社が賃貸する不動産ポートフォリオ戦略を変更する際の考察などを毎年違うテーマで調査しています。

当該調査では、2025年上半期、全世界で235人以上が参加しました。当該調査に基づく考察結果は約 810万人の従業員、3,159万平米のオフィススペースを代表するものとなります。

2025年調査回答者の分布



CRE戦略にとって新たな指標の必要性

エグゼクティブ・サマリー：オフィステナント対象グローバル調査結果

01

コストは依然としてCRE戦略決定の重要要因だが、不確実性が全ての意思決定に影響

02

CREの組織モデルは進化、従って参考指標も変化が必要

03

柔軟な立地戦略が新たな人財獲得の必須条件となる

04

減床傾向は緩やかに、オフィス面積は横ばい

05

入居者は“オフィスのサービス化”を期待、ビル・オーナーは事業の拡充が必要

当該調査でテナントはどのような回答をしたのか？

01

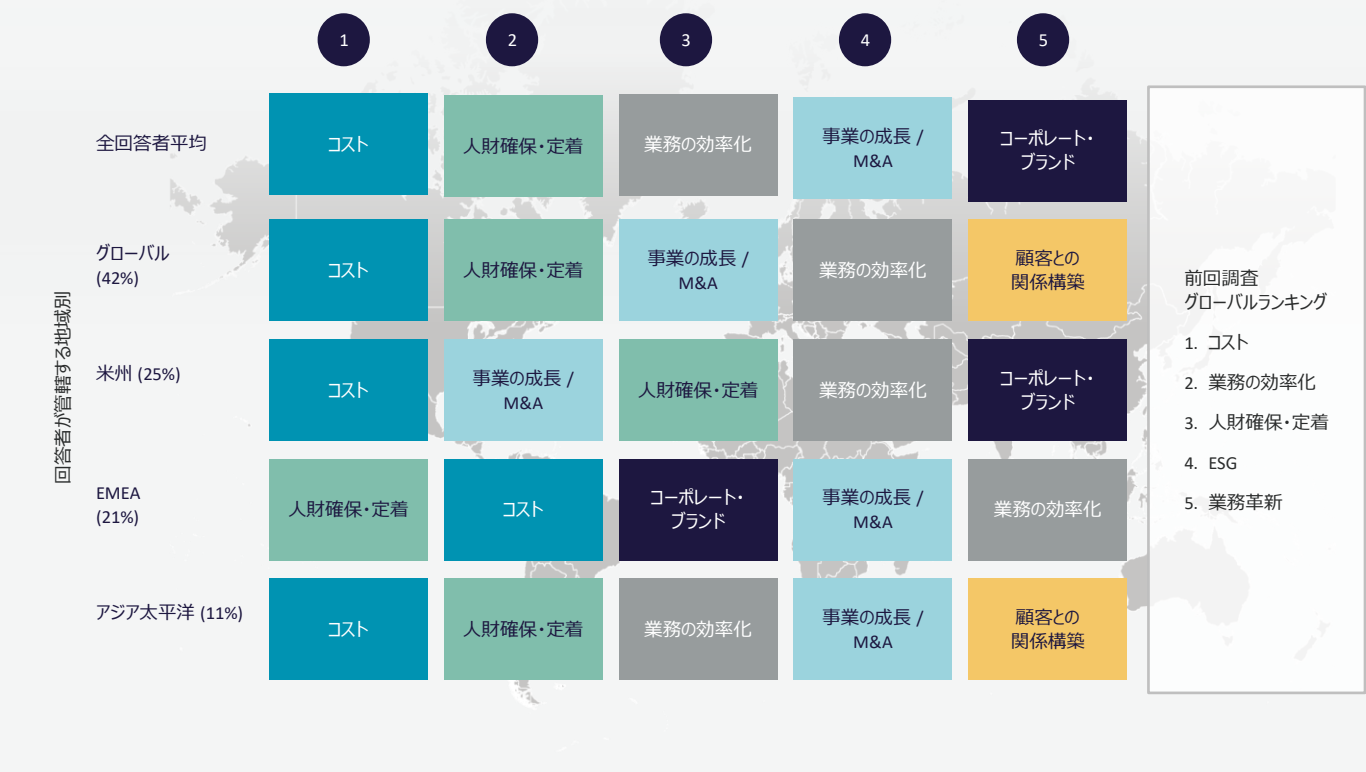
コストは依然として重要

CRE戦略の決定要因

オフィステナントグローバル調査結果2025年

- CRE戦略の重要な決定要因は、引き続きコストであり、支出を削減・抑制する圧力は相変わらず強い
- 不動産に関する意思決定は、主に財務KPI（重要業績評価指標）によって決定されています。これは財務KPIが最も一般的なベンチマークとして広く採用されているためである
- ESGは、少なくとも表面的には重要な意思決定要因としての勢いを失いつつあるが、大企業ほど優先順位が高い傾向

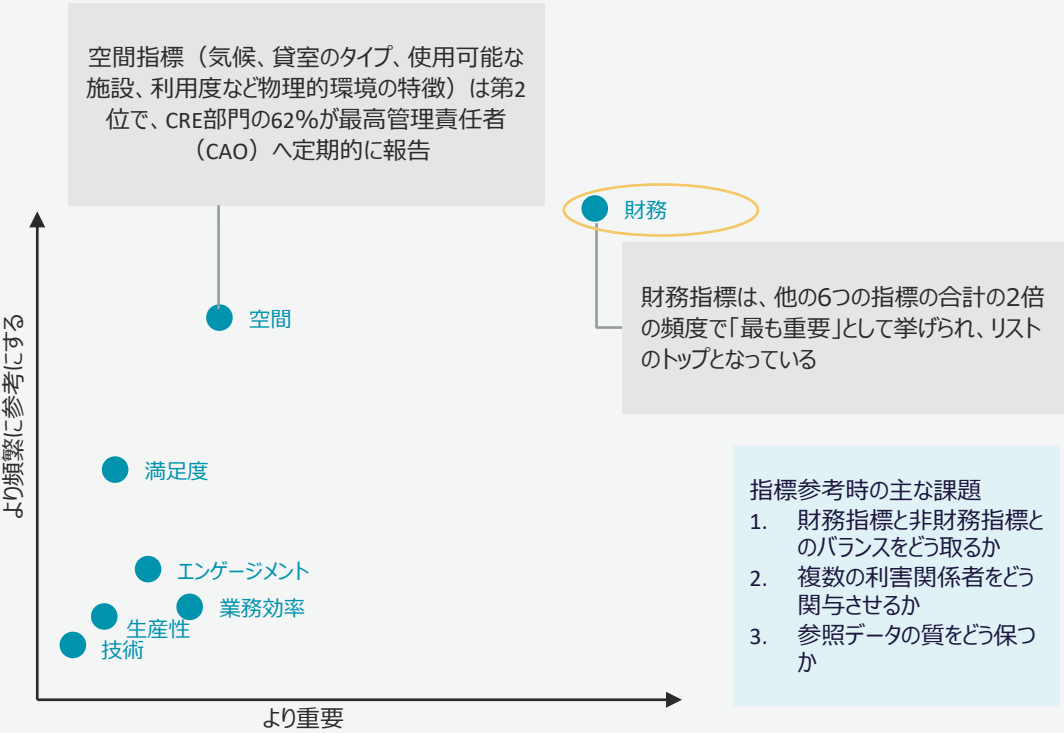
オフィス戦略の地域別決定要因



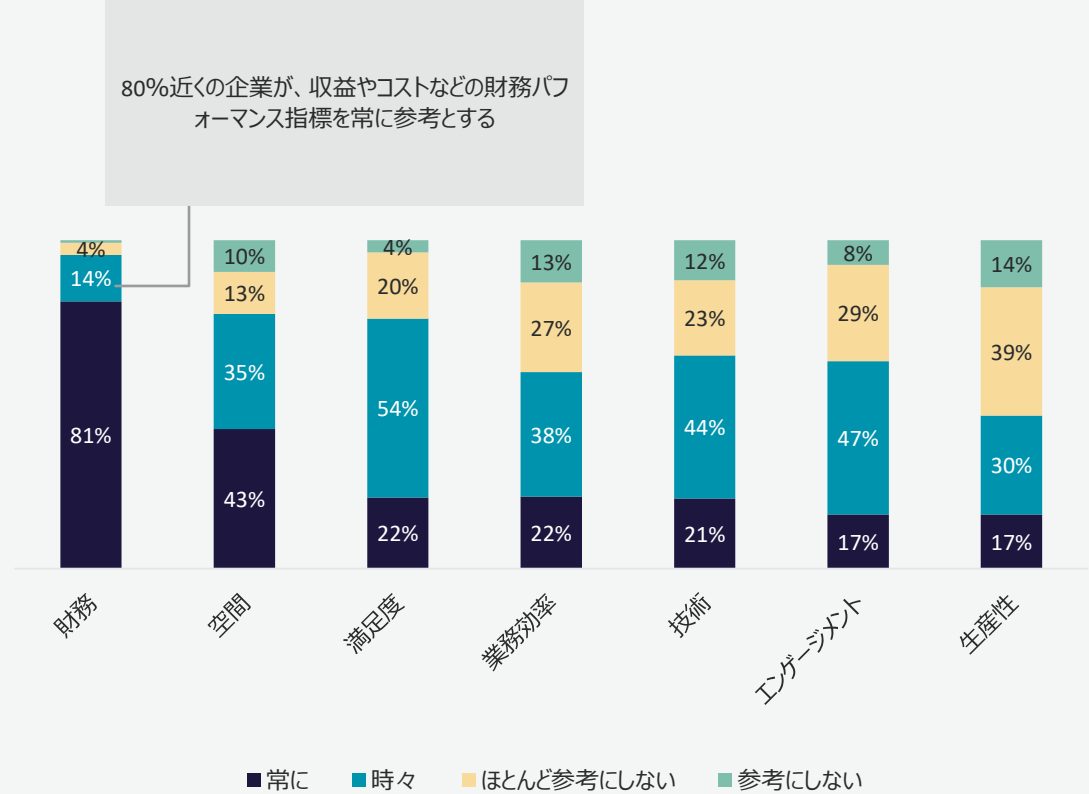
CRE戦略における指標

オフィステナントグローバル調査結果2025年

最も重要な指標のランキング



重要指標の参考頻度



02

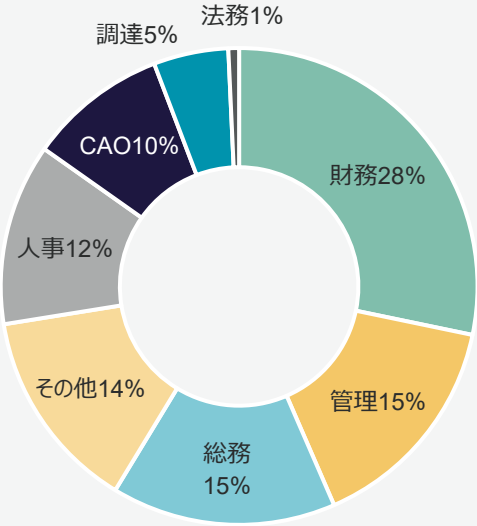
CREに携わるチームの組織モデルは進化、
従って参考指標も変化が必要

CREチームの所管部署

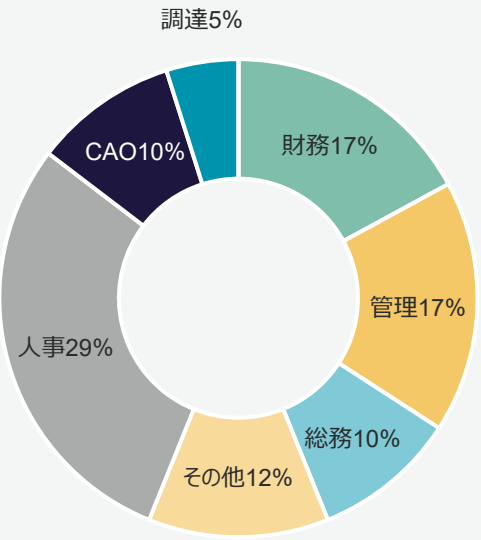
オフィステナントグローバル調査結果2025年

- CREを管理するチームの所管部署を最近変更した企業の約3分の1（29％）が、変更先として人事部を選択
- 財務部門が所管するCREチームは、人事部門所管のCREチームよりも、コスト関連の指標を優先して測定する傾向が強い
- 最高人事責任者（CHRO）は、不動産が従業員の満足度やエンゲージメントにどのような影響を与えるかを測定することに重点を置いている

2025年 CREチームを所管する部署



うち、過去2年間に CREチームを所管する部署を変更した企業



CREチームの所管部署を変更した企業の約3分の1（29％）は変更先として人事部を選択

03

採用対象地の柔軟化は
新たな人財獲得の必須条件

採用対象地に関する動向

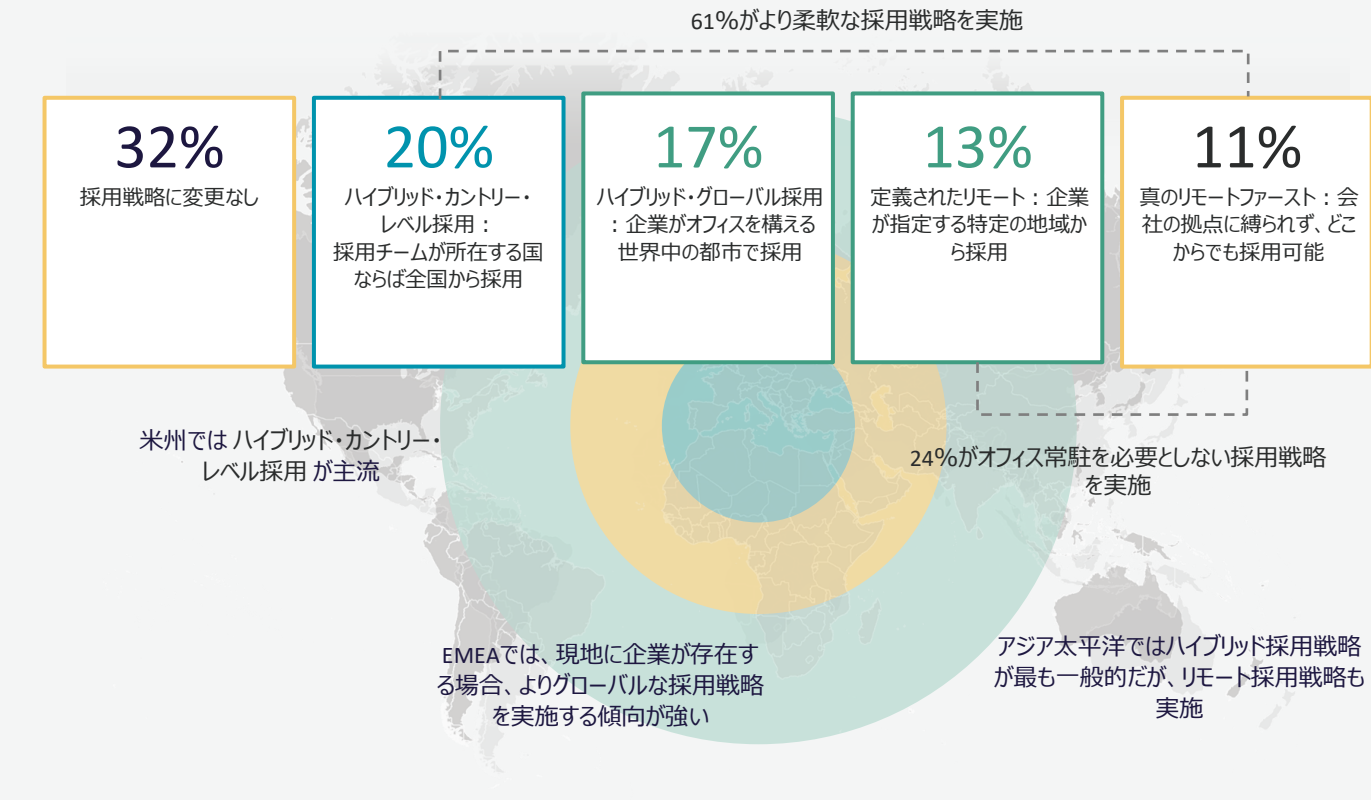
オフィステナントグローバル調査結果 2025年

地理的柔軟性を重視した採用がスタンダードに

- 南北米州：採用チームがある国ならば全国から採用するスタイルが主流
- EMEA：拠点がある国を主として、国を超えて採用を実施
- アジア太平洋：拠点がある都市での採用が最も一般的だが、拠点が無い国・都市での採用も急伸

技術系人財の需要は引き続き高いが、地域によって傾向は異なる。

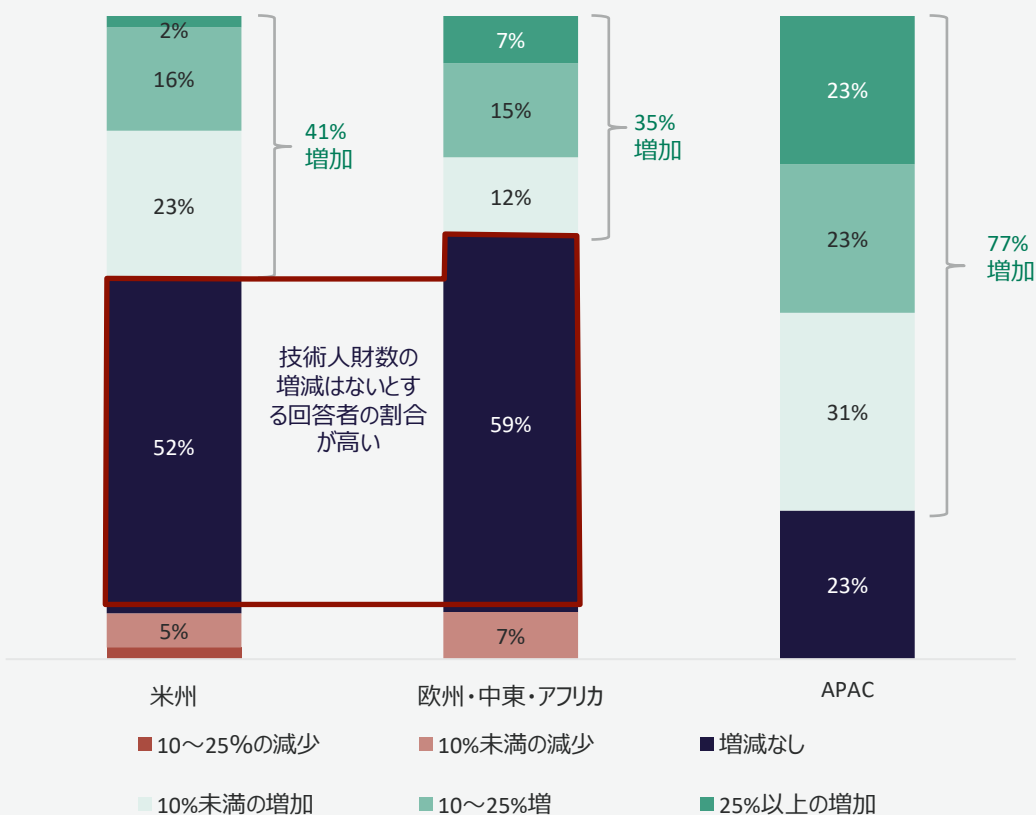
フレキシブルワーク増加に対応するために実施した変更後の採用戦略



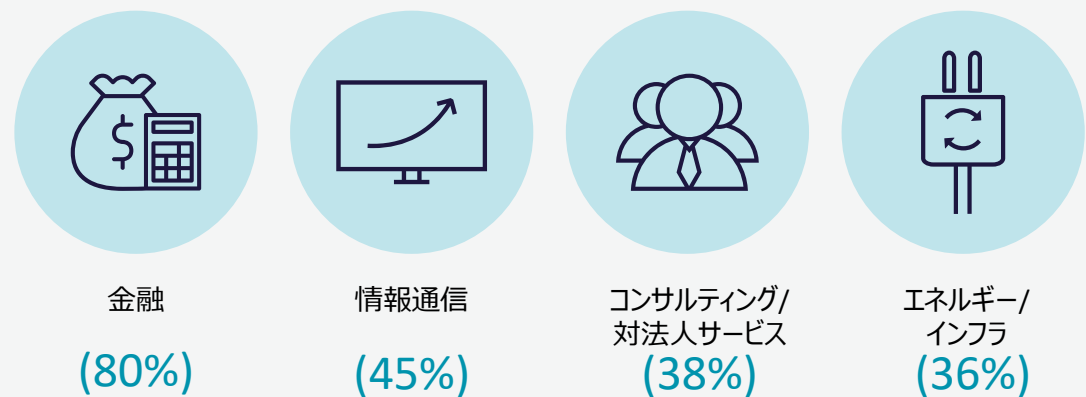
テック人財への需要

オフィステナントグローバル調査結果 2025年

テック人財の増加予測



テック人財増加を牽引する業種



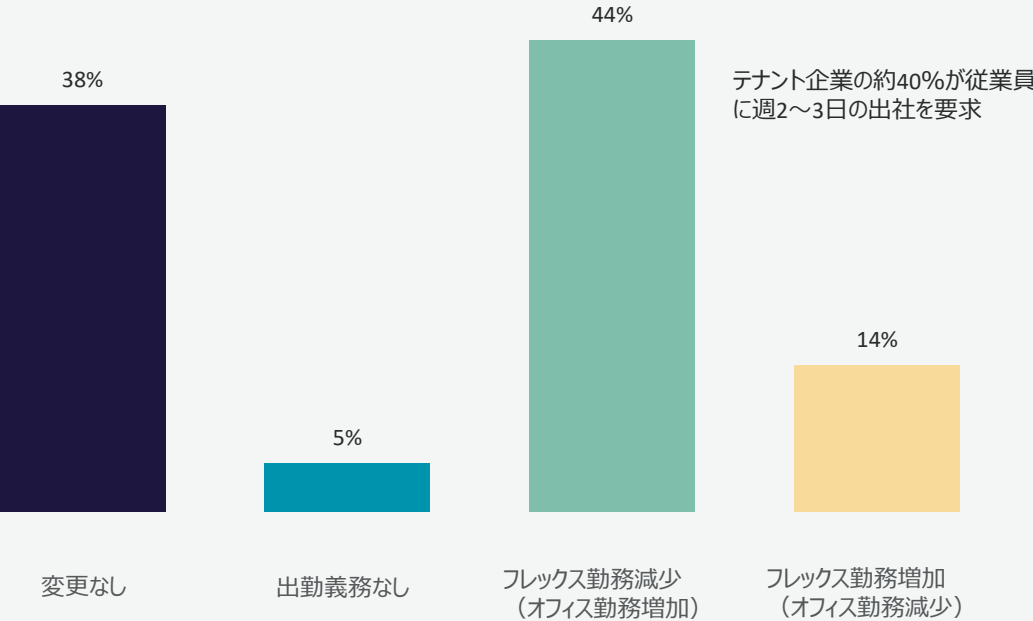
04

減床傾向は緩やかに、
オフィス面積は横ばい

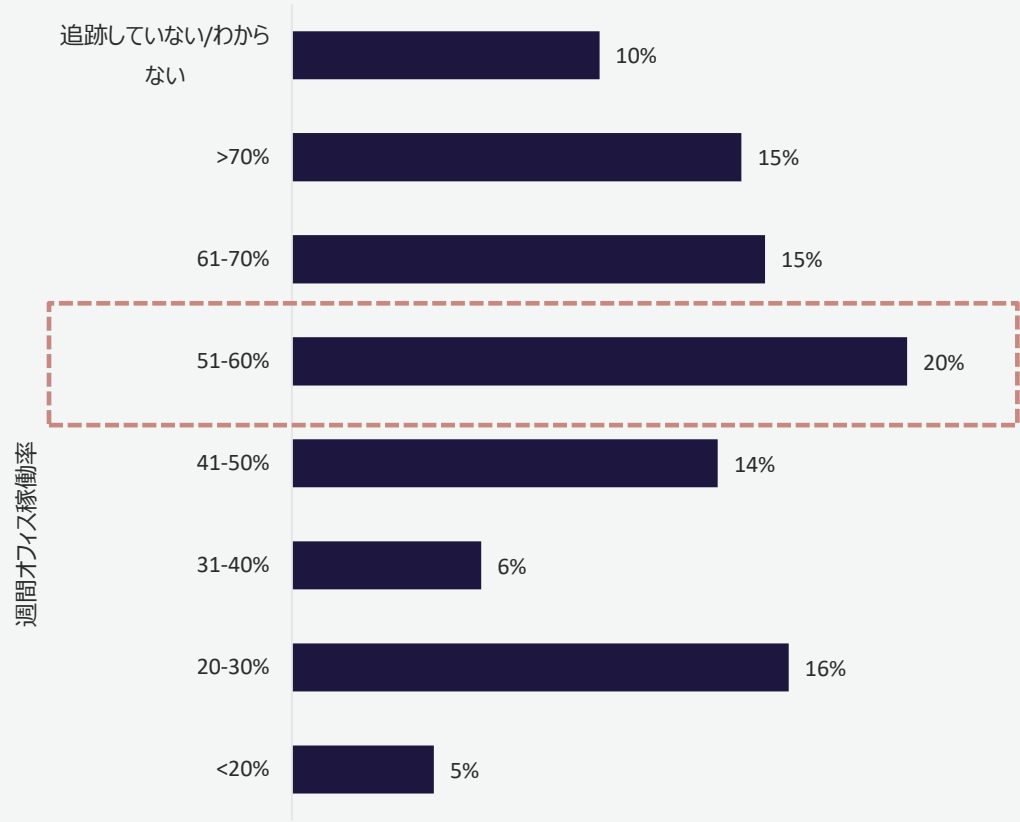
ポートフォリオの変化

オフィステナントグローバル調査結果 2025年

最近のオフィス勤務方針の変更



週間のオフィス稼働率

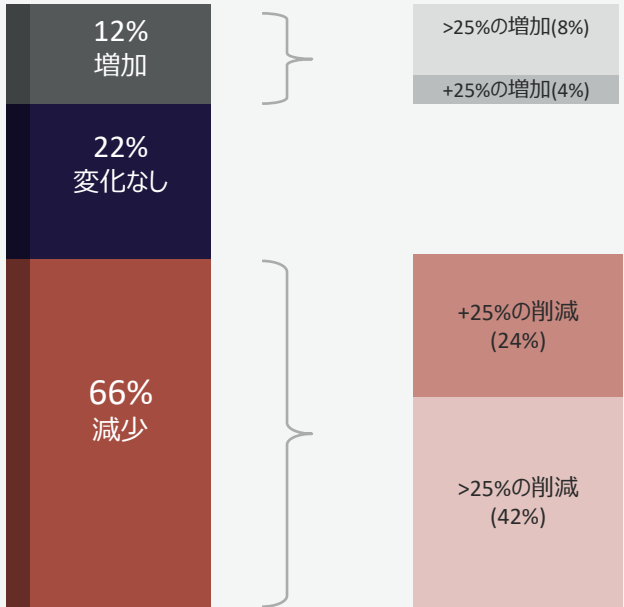


ポートフォリオの変化

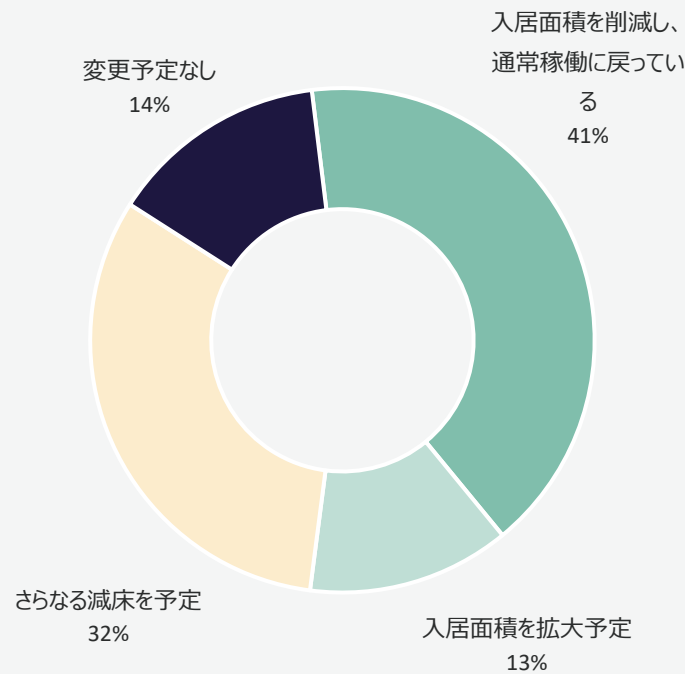
オフィステナントグローバル調査結果 2025年

- 過去2年間で、3分の2のテナント企業が入居面積を削減。さらなる削減を計画しているのはわずか32%
- 8社に1社は入居面積の拡大を計画
- 稼働率は安定

フレキシブル／ハイブリッド・ワーキングによる主な入居面積の変化



入居面積最適化の進展度合



05

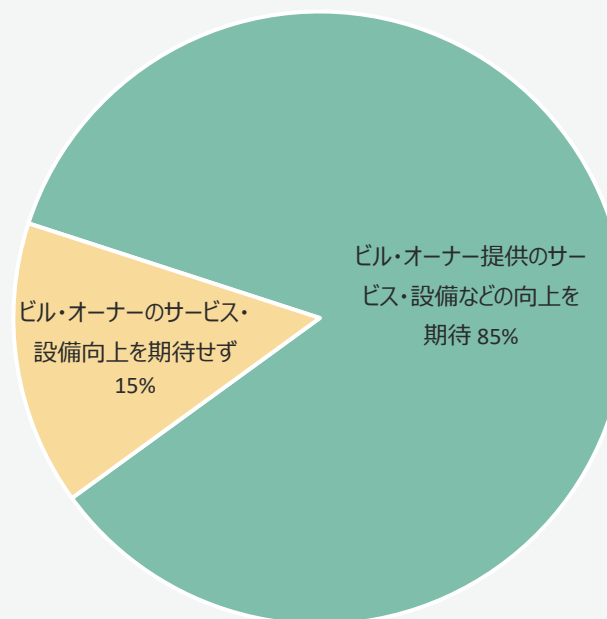
オフィスのサービス化に伴い、
ビル・オーナーは事業拡充の機会を得た

オフィスとビル・オーナーの役割

オフィステナントグローバル調査結果 2025年

- テナントはオフィスにより多くを求め、その対価を支払うことを厭わない
- テナントは今、質の高いオフィススペース以上のものをオフィスに求めている
- オフィスの主な目的は、コラボレーション、人間関係、企業文化の醸成であることに変わりはない

ビル・オーナーが提供するサービスや設備への期待値が上昇
対価を支払うことにも前向きに



46%

手厚いサービスや設備を利用するためにより高い利用料を支払っても良いと回答した割合*

*ビル・オーナー提供のサービス・設備などの向上を期待する回答者中

テナントの優先事項

オフィステナントグローバル調査結果 2025年

オフィスの役割は過去5年間変わっていない。

テナントはオフィスを、以下を達成する重要な手段と捉えている：

- コラボレーションの促進
- 企業文化の醸成
- クライアントとの打ち合わせやプレゼンテーションのためのスペース
- 人間関係の構築
- テクノロジーや設備へのアクセス
- ワークライフバランスの支援

CREへの変更を促す要因トップ3

#1



コスト

#2



人財

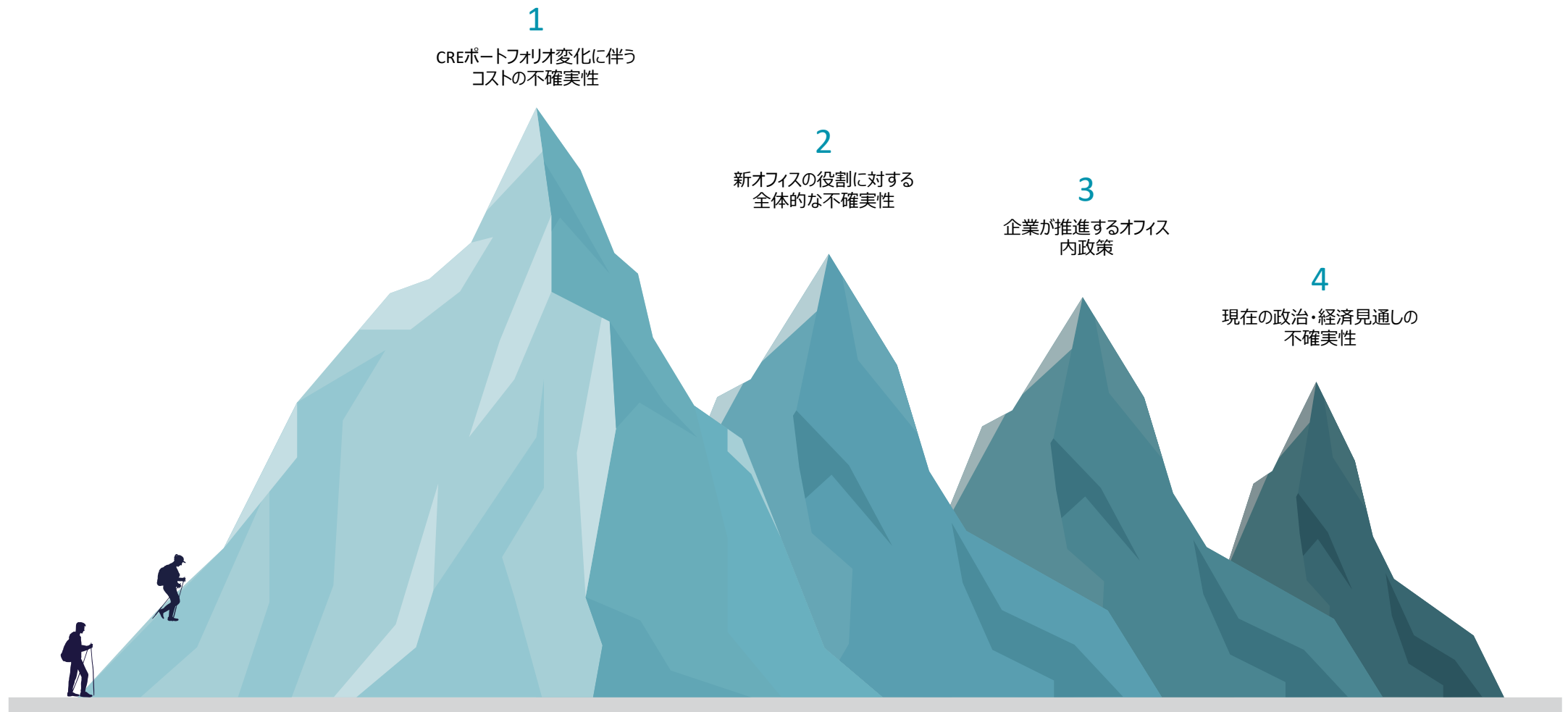
#3



業務の効率化

CREポートフォリオ変化に対する障壁

オフィステナントグローバル調査結果 2025年



総括

コストは依然として最も大きなCRE戦略における意思決定要因ですが、時代遅れの指標と捉えられることも多くなっています。CREの意思決定者たちは**コスト、文化、生産性を司るオフィスへの投資効果を定量化するため、より良い共通のフレームワークを構築する必要があります。**

いまが再考の機会です

不動産の価値を、財務面を超えて事業全体にとって意義のある形で再定義しましょう。





タッド・オルソン

Country Head of Japan & Korea

Todd.Olson@ap.cushwake.com



真秀津 淳

Head of Project & Development Services, Japan

Jun.Matthews@cushwake.com



鈴木 英晃

Head of Research & Consulting, Japan

Hideaki.Suzuki@cushwake.com

クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（C&W）はニューヨーク取引証券所に上場している世界有数の事業用不動産サービス会社です。世界約60カ国、400拠点に約52,000人の従業員を擁しています。施設管理、売買仲介、鑑定評価、テナントレップ、リーシング、プロジェクト・マネジメントなどのコア・サービス全体で、2024年の売上高は94億ドルを記録しました。Better never settlesという企業理念のもと、受賞歴のある企業文化が評価され、業界やビジネス界から数々の称賛を受けています。詳しくは、公式ホームページ www.cushmanwakefield.com/ にアクセス下さい。

©2025年クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド（Cushman & Wakefield PLC及びそのグループ会社を意味します。）（C&W）

- ・本レポートの著作権はC&Wが保有し、C&Wの書面による事前の承諾なしに全部又は一部を変更、複製、再配布、第三者に転送することはできません。
- ・本レポートは、情報の提供を唯一の目的としたものであり、C&W又は第三者が発行する有価証券、不動産、不動産関連金融商品の販売その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。特定の投資及び投資戦略に関しては、本レポートの利用者ご自身で独自に検討する必要があります。本レポートは、自己責任にてご利用ください。
- ・本レポートは、信頼することができると判断した情報を前提として、本レポートの作成年月日又は本レポートにおいて示されている基準年月日現在のC&Wの見解です。C&Wは、本レポート中の見解その他の記載内容を更新する義務を負いません。
- ・本レポートにおいて示した市場動向及びその予想は、重大な不確実性や偶発事象の影響を受けて変化する可能性があります。本レポート中の見解その他の記載内容は事前連絡なしに変更されることもあります。
- ・本レポートで使用されている表及びグラフは過去のもの又は将来の予測を示すものであり、将来の動向を保証するものではありません。
- ・C&Wは、本レポートの正確性、完全性、信頼性、有用性、その利用における適合性等について保証するものではありません。

WHAT OCCUPIERS WANT 2025

