

Press Release

2025 年 5 月 21 日

各 位

株式会社ケン・コーポレーション

オフィス移転を成功に導くカギは「空調」
従業員満足度を高める「新オフィスの選び方」913 人への調査結果を公開

高級住宅ほかオフィス賃貸仲介も行う総合不動産の株式会社ケン・コーポレーション（本社：東京都港区、代表取締役社長：中川堅悟）は、多様化する働き方とオフィスの在り方の変化を受け、オフィス選択の満足度を左右する項目について、オフィス移転業務に関わったことのある人（以下「担当者」）、関わったことのない人（以下「従業員」）それぞれにアンケート調査を行いました。その結果、オフィス選択時に重要視すべき項目、すなわち満足度を上げるためのカギが明らかとなりました。

▼本調査結果の全貌はこちら

<https://www.kencorp.co.jp/office/rent/column/06/>

【調査の背景】

リモートワークやコワーキングスペースなど、働き方が多様化している現代において、従業員が一堂に会して共に業務を遂行していくオフィス環境はより充実した、価値あるものである必要があります。だからこそ、オフィス移転は企業として「絶対に成功させたい」一大プロジェクト。オフィス移転で考慮すべき要素が多岐に渡る中で、プロジェクトを成功に導くために重要視すべき項目をアンケート調査によって明らかにしました。

【調査概要】

調査日：2025 年 2 月 21 日～2 月 23 日

調査対象地域：全国

調査機関：サーベロイド

調査方法：オンラインアンケート調査

有効回答者数：913 人

調査対象：オフィス移転業務に関わったことがある人、オフィス移転業務に関わったことがない人

Press Release

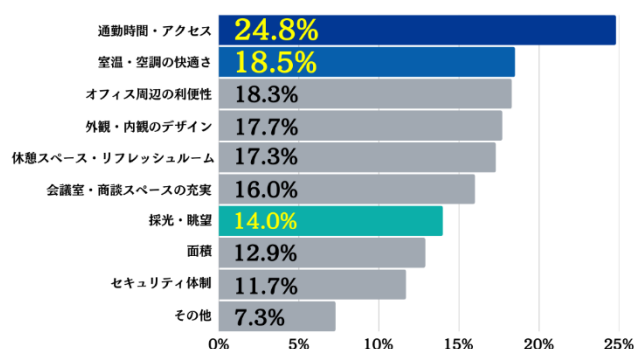
【調査結果】 調査結果の全貌：<https://www.kencorp.co.jp/office/rent/column/06/>

■オフィス移転の目的とオフィス選定における最重要項目

オフィススペースの拡大や、賃料コストの削減を目的として行われることが多いオフィス移転。実際に、オフィス移転の成果として23.4%が「コスト削減」と挙げ、当初の目的はおおよそ達成できているといえます。

図3 Q.新オフィスで個人的に気に入っている点は何ですか？

※オフィス移転業務に「関わったことがない人」に質問



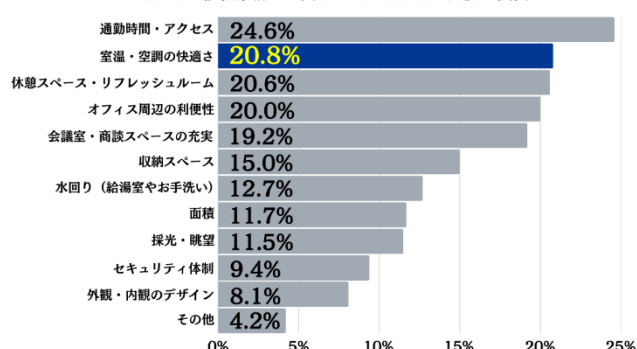
Ken Corporation Ltd.

n=476インターネットによる任意回答 調査期間：2025年2月21日～23日 調査実行者：株式会社STSデジタル

図4

Q.新オフィスで、担当者に重視してほしい点は何ですか？

※オフィス移転業務に「関わったことがない人」に質問



Ken Corporation Ltd.

n=476インターネットによる任意回答 調査期間：2025年2月21日～23日 調査実行者：株式会社STSデジタル

しかしながら、担当者がオフィスの選定時に“最も”重視していることは、「立地・エリア」であることがわかりました（51.6%）。これは従業員が新オフィスで気に入っている点および新オフィスで担当者に重視してほしい点とも一致しており、利便性の確保は必須項目と言えるでしょう。（図3・図4）

■満足度のカギは「空調」

続いて、従業員が気に入っている点および担当者に重視してほしい点として必須項目に次いだのが、「室温・空調の快適さ」でした。（図3・4）これは、担当者が事前に確認しておけばよかった点として最も多くを占めた「空調の効き具合」をも踏まえると、オフィス利用者にとって新オフィスの満足度を大きく左右する項目であると考えられます。

しかしながら「室温・空調の快適さ」は、より多面的で複雑な指標であり、建物の換気システムや仕様のみならず、レイアウトにも影響されるため、オフィス選定の段階で正しい情報を把握するのは難しい項目でもあります。

そこで、空調で後悔せず、満足度の高い物件を選定するための、チェックポイントをまとめました。（図6）

図6

「快適な室温・空調」にするための
チェックポイント

- ☒ 自動換気システムの有無
- ☒ 1時間あたりの換気量
- ☒ 調整の自由度
(個別空調かセントラル空調か)
- ☒ 窓の大きさや位置
- ☒ 窓ガラスの断熱性能

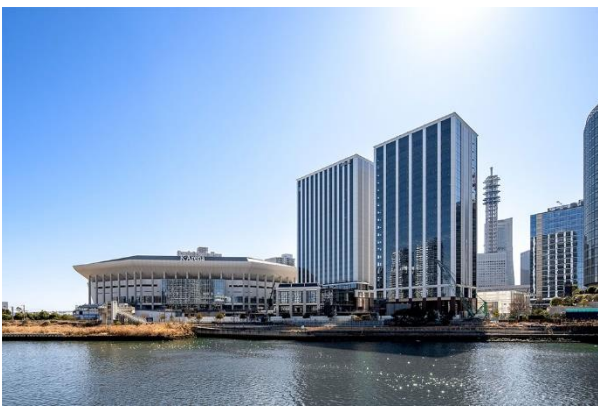
Press Release

■まとめ

今回の調査により、「通勤時間・アクセス」などの立地に加え、利用者目線を重視した「室温・空調の快適さ」が新オフィスの満足度を左右する要素であることが明らかになりました。

しかし、空調に限らずオフィスビルの設備は思いのほか複雑なこともありますので、物件選定の際には、些細なことであってもオフィスのスペシャリストである仲介会社や管理会社に相談し、オフィス移転プロジェクトを成功させましょう。

今回、アンケート調査を実施したケン・コーポレーション・グループは、事業主としてKアリーナ横浜を擁するみなとみらい北端街区の「ミュージックテラス」敷地内に位置する「Kタワー横浜」を運営・管理をしています。そのため、「空調」をはじめとしたレイアウト、オフィススペースについてのフルサポートが可能です。



Music Terrace (Kアリーナ横浜・ヒルトン横浜・Kタワー横浜)



Linkage Terrace (ホテル・ミュージアム・オフィス・レストラン・商業・専門学校)
※2029年春頃竣工予定

Kタワー横浜は、横浜駅徒歩9分という好立地に加え、水辺を一望できるオフィスフロアの眺望も魅力です。天気がよければ富士山を望むこともできます。また、2029年完成を予定している60・61街区の開発事業により、周辺環境は今後ますます充実していく地域です。

まずはお問い合わせから。お気軽にご相談ください。

▼本調査結果の全貌はこちら

<https://www.kencorp.co.jp/office/rent/column/06/>

Press Release

【株式会社ケン・コーポレーションについて】

本社所在地：東京都港区西麻布 1-2-7

設立：1972 年 12 月

代表取締役会長：佐藤 繁

代表取締役社長：中川 堅悟

URL：<https://www.kencorp.co.jp/>

株式会社ケン・コーポレーションは 1972 年に創業し、高級不動産事業のパイオニアとして、外資系企業社員や経営者などエグゼクティブ向けの高級賃貸仲介事業を開始しました。現在では住宅およびオフィスの賃貸仲介をはじめ、売買仲介、住宅・ビルの運営管理、大型商業施設やホテル開発、地域の再開発などの都市づくりまで、不動産に関するあらゆるサービスを展開しております。また、関連会社 81 社、従業員数約 7,800 名から成るケン・コーポレーション グループを形成し、不動産事業に加え、ホテル事業・太陽光発電事業・エンターテインメント等の文化事業を手掛けています。ホテル事業に関しては、1980 年代に米国本土においてホテル共同開発に取り組んだのち、2000 年より本格的に事業を開始。現在では自社ブランドや外資系トップブランドのホテルや旅館を国内 26 軒、海外 9 軒、計 35 軒・約 9,220 室所有しており、株式会社ケン・ホテル&リゾートホールディングスにて運営・展開しております。文化事業においては、グループ会社の株式会社シブヤテレビジョンがミュージックエンターテインメント事業としてライブハウス「Shibuya O-Group」や大型街頭ビジョン等を運営、株式会社Kアリーナマネジメントで世界最大級の音楽アリーナ「Kアリーナ横浜」を管理、運営しています。

【本件に関するお問い合わせ先】

株式会社ケン・コーポレーションビル営業部

URL：<https://www.kencorp.co.jp/office/contact/>