

**外国人ビジネスパーソンの
都市・オフィス・居住環境に関するニーズ調査
結果概要**

2015年10月

一般社団法人 不動産協会

－はじめに－

本調査は、東京都及び神奈川県に立地する外資系企業及び国内企業に勤める外国人ビジネスパーソンを対象に、住み働く都市としての東京の評価や、仕事・生活、住まい・居住環境に関するニーズや課題を尋ねたものである。アジア、ヨーロッパ、北米等をホームタウンとするビジネスパーソンより 223 の有効回答を得た。

世界規模で経済のグローバル化が進み、東京はグローバル経済における世界都市のポジションと、アジアにおける地域拠点都市のポジションの 2 つの側面で競争を強いられている。特に、アジアの成長は目覚ましく、人口規模のみならず、経済規模でもアジアの存在が急速に高まっている。それに伴い東京のライバルとなるアジア諸都市の成長が目覚ましい。

今後も成長を続けるアジア諸都市との競争が激化する中、東京がアジアにおける経済のノードとして、将来に渡り選択され続ける都市になるためには、質の高いインフラや生活環境を整備するとともに新たなビジネスが創出されやすい環境を整備し、多様な文化・慣習を受け入れることのできる受容性を兼ね備えることで、世界中から企業・人材・資金・情報が集まり生まれる都市へと変貌を遂げていくことが必要になると考えられる。

本調査では、東京が経済の規模や住む・働くという都市生活を支える基本的なインフラについて高い評価を受けていることが再認識された。一方で、世界の中心として最先端の情報や価値が集まる街と強く認識されるには至っていないこと、言語が異なるために生じる外国人ビジネスパーソンや外国企業へのサポート不足、規制等によるビジネスや生活の相対的な制約の大きさ、外国人や外資系企業誘致の環境条件の魅力の欠如等、改善すべき課題が依然多く残されていることが再認識される結果となった。

本調査で得られた示唆が、東京をはじめとする我が国大都市にとって、アジアの成長を牽引するグローバルシティとして発展するための取り組みを考察する基礎資料となれば幸いである。

(1) 調査実施概要

東京をはじめとする大都市が国際競争力を高め、競争するアジア諸都市とともに、更なる発展・成長を遂げるためにも、日本人、外国人の垣根なく、ビジネスでの活躍やそれによる経済の活発化を促し、かつ、豊かで充実した生活をおくることができるよう都市の力を高めていくことが望まれる。

本調査では、これらのヒントを得るため、日本の特に東京及びその周辺で従業する外国人ビジネスパーソンを対象に、現在の都市やオフィス、居住環境等のニーズを把握することを目的として、アンケート調査を実施した。

1) 調査目的

- ① 外国人ビジネスパーソンが選ぶ世界で最も住みたい都市及び東京に対する評価と魅力向上のための諸方策
 - ② 日本での生活や仕事における外国人ビジネスパーソンのニーズや課題
 - ③ 住まい・居住環境に関する外国人ビジネスパーソンのニーズの特徴
-

2) 調査実施方法

- 調査対象：東京都及び神奈川県在住の外国人勤務者
 - ※ 特に東京 23 区内に居住する回答者を多く集められるよう工夫した。
 - 調査手法：インターネットを介したオンラインアンケート手法。
 - ※ 調査票は日本語、英語を選択できることとした。
 - 調査期間：2015年6月5日（金）から同年6月19日（金）まで
 - 有効回答数：223票
-

3) 回答者のプロフィール

- 年代（年齢）：20才代が49%、30才代が44%、40才代が5%、50才代が2%
 - 性別：男性が40%、女性が60%
 - 母国語：中国語が43%、英語が24%、韓国語が7%
 - 職階：経営者が3%、管理者が8%、社員スタッフ73%、その他が16.1%
 - 在日勤務年数：4年以内が44%、5~9年が29%、10~14年が13%、15年以上が14.3%
 - ホームタウン（国・地域）：台湾が23%、米国が18%、中国が13%、韓国が7%、英国が6%
-

注）不動産協会では、2006年にも同様の調査（以下、2006年調査）を実施しており、本稿でも2006年調査と今回の2015年調査の比較考察を行っている。ただし、2006年調査が欧米の特に経営者や管理職層を対象にした調査であったことに対して、2015年調査はオフィスで働く外国人ビジネスパーソンを広く対象に実施している。こうした対象の差異があるため必ずしも正確な比較とはならないことに留意して読み進めて頂きたい。

(2) 調査から導かれる主なポイント

本調査の結果を総括すると、主なポイントは以下に示す 4 点に集約される。

- ① **新たな価値が集まり生まれる持続的な経済成長を支える都市環境の整備**
- ② **都市のハード面・ソフト面の更なる充実と交流を生む都市の役割の強化**
- ③ **オフィス施設や設備は高い評価。オフィス周辺の多様性の向上が課題**
- ④ **真のグローバル化を目指して都市の受入環境整備の推進**

それぞれの概要を以下に示す。

① 新たな価値が集まり生まれる持続的な経済成長を支える都市環境の整備

- ✦ 回答者が予想する所属企業の 10 年後のアジア・オセアニアの中心拠点都市の回答に見られるように、シンガポールをはじめとするアジア諸都市の成長により東京の評価は相対的に低下している【図 5】。現在の拠点がその都市にある理由について、「その国の経済成長への期待」との回答は東京が 2 割に満たない一方で、シンガポールは 5 割近くに上る等、拠点の設立には将来の経済の発展性が重要な要素となっている【図 6】。
- ✦ 東京は「ビジネスの市場規模が大きい」について、未だ高い評価を受けているものの、2006 年に実施（以下、2006 年調査）した同様の調査結果から大きくこの評価を下げている【図 4】。こうした中、再びアジアの中心拠点として存在感を発揮するためには、「ビジネスの市場規模が大きい」だけでなく、世界中からクリエイティブな人材や企業、付加価値の高い産業が集まり、また、それらが交流することにより新たな価値を持続的に創出していくような「世界の中心、最先端の情報や価値が集まり生まれる街」を実現することが重要である【図 3】。この項目について、東京はニューヨークやシンガポールと比べて劣位していたほか、2006 年調査との比較においても、東京は評価を下げる結果となった【図 2】【図 4】。
- ✦ また、こうした人材や企業、産業の集積、その交流を促進するためには、その活動を支える質が高く、豊かな都市環境の整備が欠かせない。オフィス環境や居住環境の充実はもちろん、「文化、観光、レジャー、自然環境を重視した街」といった仕事と住まいの中間領域にも着目し、複眼的視点で都市環境の整備を推進することが重要である【図 1】。
- ✦ 加えて、ニューヨークやシンガポールとの比較において、東京は「ビジネスや生活での英語などの多言語対応が充実している」や「ビジネス活動の自由度、各種規制の少ない都市」の評価が大きく劣位しており、これら障壁を取り除くことも重要である【図 2】。

② 都市のハード面・ソフト面の更なる充実と交流を生む都市の役割の強化

- ✦ 最も住みたい都市として東京・ニューヨーク・シンガポールを選んだ回答者がそれぞれの都市を評価する理由に見られるように、東京は「オフィス環境が良い街」、「生活環境、居住環境が良い街」、「職・住・通学が近接しており、利便性が高い」ことについて、シンガポールを全てにおいて上回り、ニューヨークと比べても遜色ない評価を得ている。特に、「生活環境、居住環境」は特筆して高い評価を得ている【図 2】。

- ✦ 「地震が不安」といった自由意見も多く寄せられた一方で、最近の東京の印象として、「地震や災害に備えて、街全体や住宅・ビルなどの耐震・防災対策を強化すること」という項目の改善度の評価が高い。東日本大震災以降の更なる災害対策の充実や意識の高まりがこうした評価につながっていると考えられる【図 8】。
- ✦ また、こうした都市機能の充実とともに、歴史的に多様な文化を織り交ぜ発展してきた日本の伝統、文化、安全・安心や清潔さ、秩序等の日本の生活様式を高く評価する意見も多い【表 1】。
- ✦ 我が国大都市は、世界中から人や企業を呼び込み交流を生むと同時に、こうした質の高い都市環境を国内外に積極的に情報発信する機会を創出すべきである。MICE の誘致はそれによる消費の経済波及のみならず、日本の価値を発信する機会と捉え、今後も積極的に取り組まれることが期待される。
- ✦ なお、「東京の魅力を高める諸方策」について、経営者や管理職の回答からは、「国際会議や国際的なイベントが多く開催され、街のにぎわいが増すこと」を重視しているにもかかわらず相対的に改善が進んでいないとの指摘が読み取れた。新たな価値を生み続ける、あるいは日本の価値を共有するという観点からも、「交流」という都市の持つべき役割がより強化されることが期待される【図 9】。

③ オフィス施設や設備は高い評価。オフィス周辺の多様性の向上が課題

- ✦ オフィスの施設や設備については、一般的に高い満足度を得ており、一定の評価を得られていることがわかる【図 13】。
- ✦ オフィス周辺環境については満足度のギャップが大きく、「交通利便の充実」、「飲食施設（レストラン等）の充実」に対する満足度が高い一方、「医療施設（病院・ドラッグストア等）の充実」、「緑・オープンスペースの充実」、「居住環境（職住近接）の充実」、「アクティビティ施設（フィットネス等）の充実」、「文化・交流施設（劇場・美術館等）の充実」については満足度が相対的に低く、引き続き改善が求められる【図 14】。
- ✦ 引き続き、都市を面的、立体的に整備し、多様な機能の誘導を図ることで、こうしたニーズに応えていくことが必要と考えられる。

④ さらなるグローバル化に向けて都市の受入環境整備の推進

- ✦ 引き続き、経済のグローバル化が進み、ボーダーレスに活躍する人材が増え、世界中を行き来する働き方がより促進されると考えられる。そのため、国籍等によらず様々な経歴やノウハウ等を持つ人材や企業が活躍できる受入環境を整備することも都市の国際競争力の要素となる。
- ✦ 東京は、「外国人や外資系企業誘致の環境、条件が十分揃っている」とかという問いに対して、ニューヨーク、シンガポールに比べ、極めて低い評価となっている。外資系企業進出時のビジネスコスト軽減や進出サポート、外国人の生活サポート等、改善が急務である【図 2】【図 8】。
- ✦ また、言語、慣習、企業文化等のギャップが存在するからこそ、日常生活において「外国人への生活全般の情報提供と相談サポート」や、「医療サービスの多言語対応」、「子弟の

本国と同様の教育サービスの提供」が重視されており、こうした課題を解決する努力が一層必要と言える【図 11】。

- ✦ なお、2006 年調査、2015 年調査のいずれにおいても、「医療サービスの多言語対応」や「都心部の外国人学校の新設や入学枠拡大」は、重視度は高いものの満足度は低い結果となっており、重視される項目の改善が進んでいない状態が続いている。国家戦略特区の適用や更なる規制緩和等により、これらの取り組みが改善されていくことが期待される【図 12】。
- ✦ 住宅について将来の選択(意向)を尋ねたところ、「所有」との回答が約 5 割を占めた。現在、日本で働く外国人ビジネスパーソンが日本での就業を継続する意向があることを示していると考えられる【図 17】。
- ✦ 生産年齢人口が減少する中、付加価値の高いビジネスを生み出す外国企業のエグゼクティブオフィサーの短期来日を促進する対策のみならず、共に働き、住む外国人ビジネスパーソンのための都市環境整備や制度設計を進めることは、今後も持続的に経済発展していく上でも重要なテーマである。国籍等を問わず、多様な職階、職業の人材が集まるよう都市の受入環境を充実していくことが、将来の国際競争力の源泉となる。

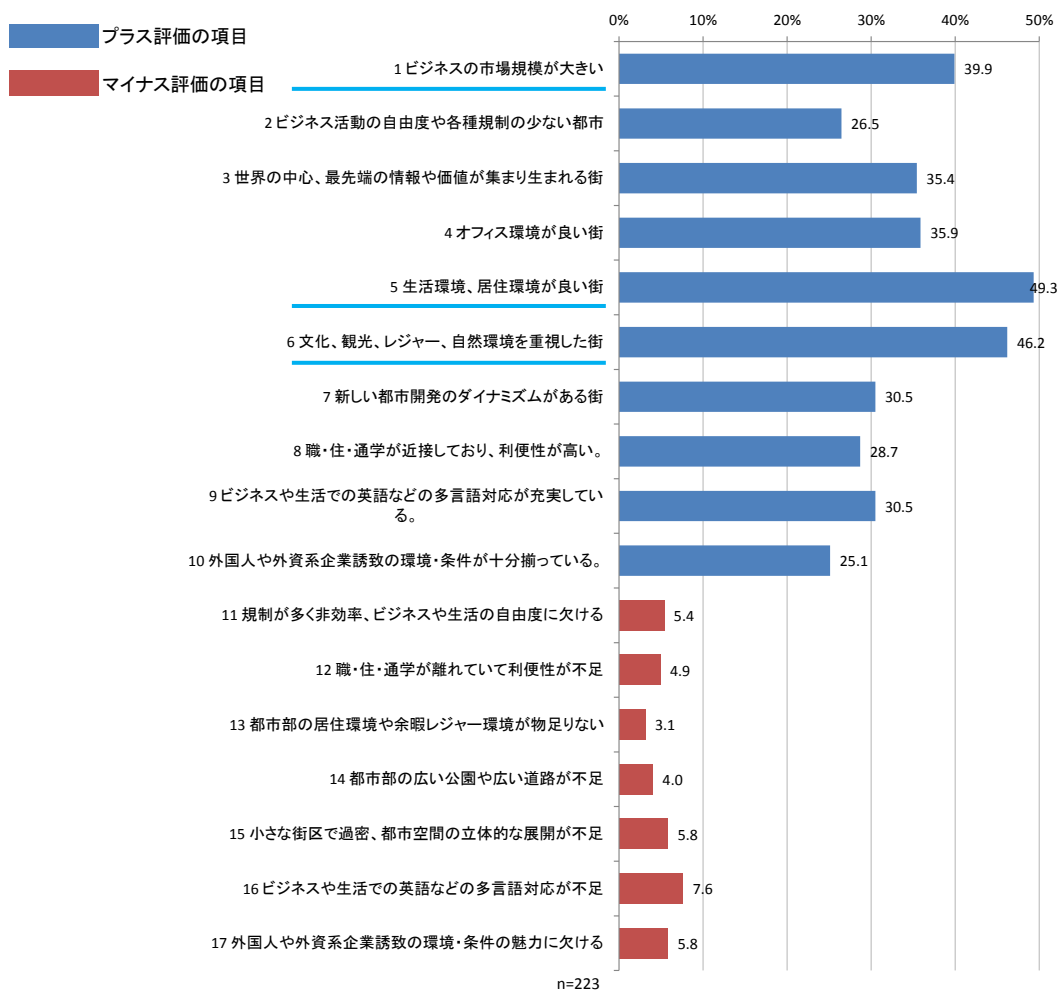
(3) 調査結果概要

1) 東京をはじめとする我が国大都市の国際競争力強化に向けた課題

a. 「世界で最も住みたい都市」の評価軸

- ✦ 「世界で最も住みたい都市」について、その評価を尋ねたところ「生活環境・居住環境が良い街」、「文化、観光、レジャー、自然環境を重視した街」、「ビジネスの市場規模が大きい」の順となった【図1】。
- ✦ 日本で働く外国人ビジネスパーソンにとって、市場規模が大きいという経済環境はもちろん、居住環境や、文化、観光、レジャー、自然といった生活環境の充実も重要な要素となっている【図1】。
- ✦ ビジネス環境とともに、豊かさを感じることのできる生活環境の整備など、複眼的なアプローチが重要である。

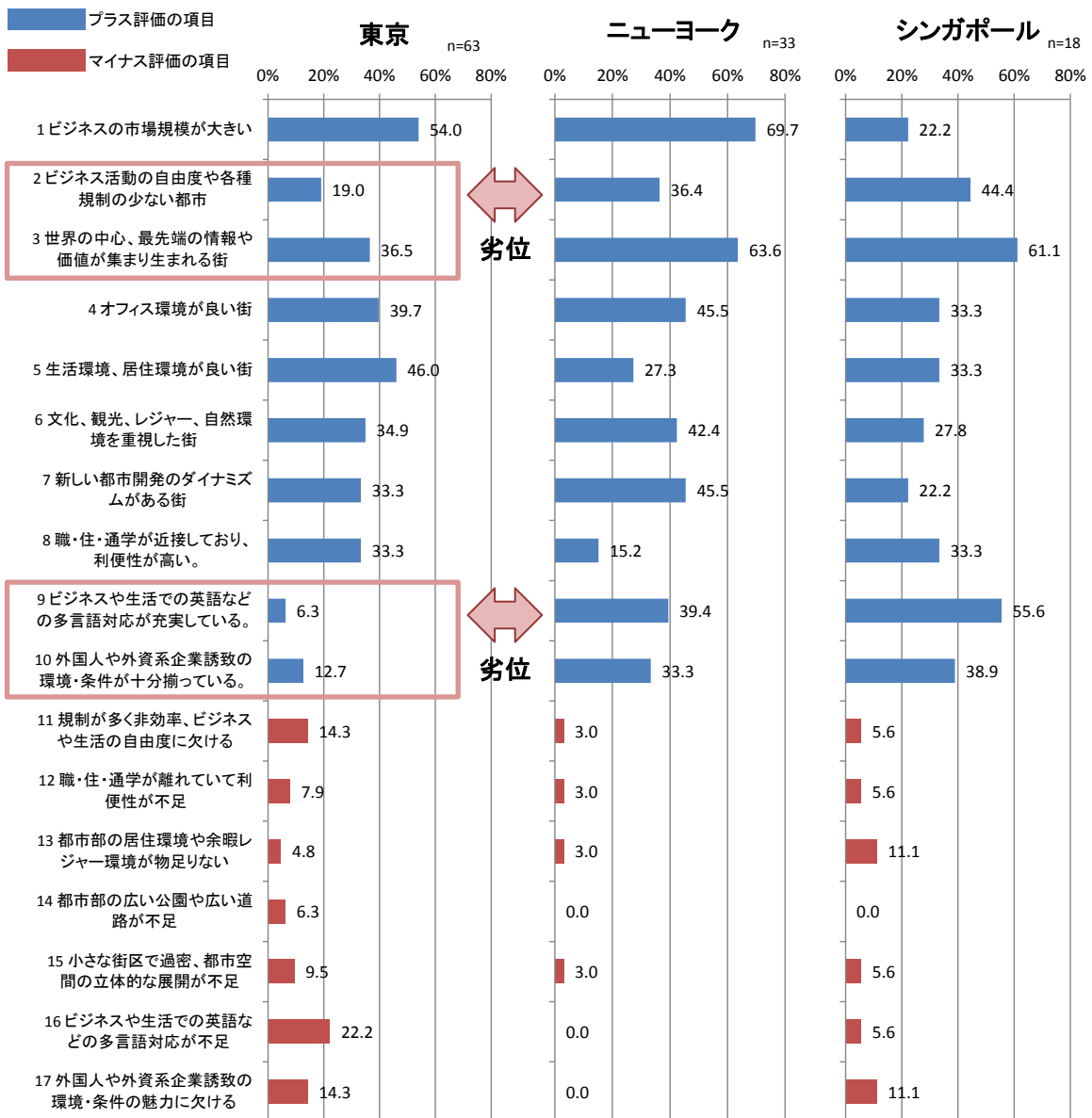
図1 世界で最も住みたい都市の評価（回答した都市に関わらず集計）（MA）



注) 回答者の回答した都市によらず「世界で最も住みたい都市」の評価項目を単純に集計したものである。

- ✦ 「最も住みたい都市」の上位 3 都市は、「東京」、「ニューヨーク」、「シンガポール」であった。
- ✦ それぞれの都市を評価する理由について比較したところ、東京は「オフィス環境が良い街」、「生活環境、居住環境が良い街」、「文化、観光、レジャー、自然環境を重視した街」、「新しい都市開発のダイナミズムがある街」という項目でニューヨークと比べても遜色ない評価を得ている【図 2】。
- ✦ 一方、将来の経済発展に対する期待やそこに集まる価値に繋がる「世界の中心、最先端の情報や価値が集まり生まれる街」という項目では、東京は他の 2 都市と比較して大きく劣位していた【図 2】。
- ✦ また、「ビジネス活動の自由度や各種規制」や「外国人や外資系企業誘致の環境条件」、「英語などの多言語対応」も、他の 2 都市と比較して、非常に評価が低かった【図 2】。

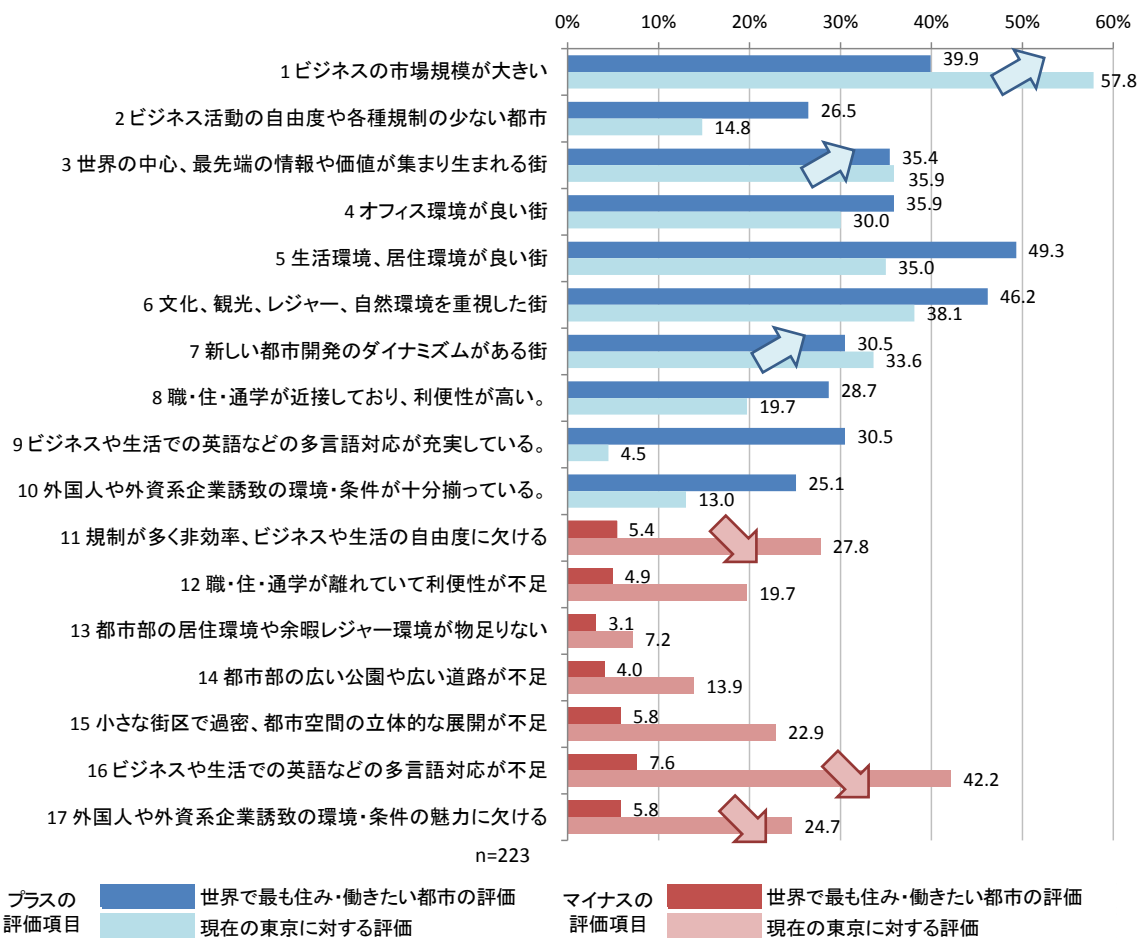
図 2 最も住みたい都市上位 3 都市を選んだ回答者のその都市に対する評価の比較



b. 東京の評価

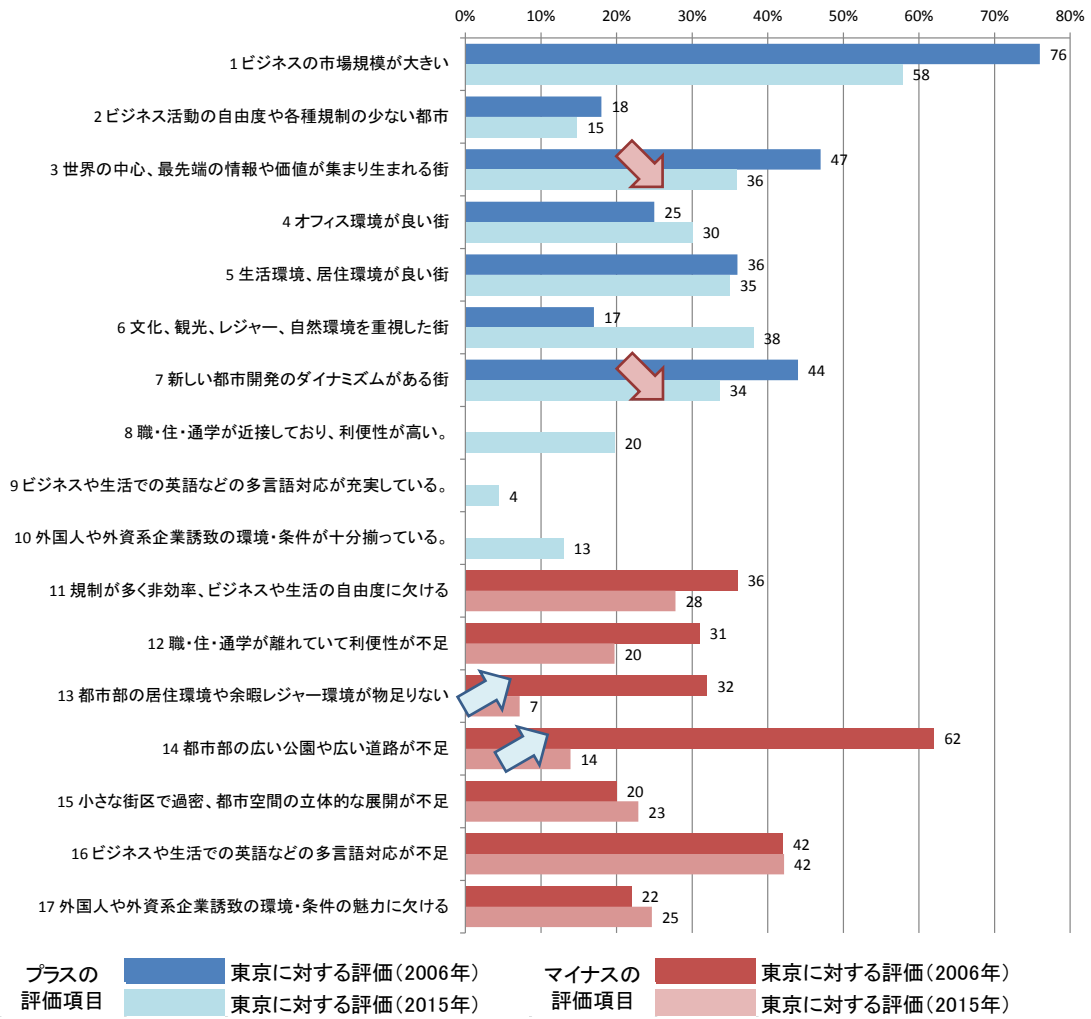
- ✦ 「世界で最も住みたい都市」に対する評価と東京の評価を比べると、「ビジネスの市場規模が大きい」について、東京は特に高い評価を受けている【図 3】。
- ✦ また、「世界の中心、最先端の情報や価値が集まり生まれる街」や「新しい都市開発のダイナミズムがある街」についても、一定の評価があり、昨今の東京の都市開発等による変化がポジティブに捉えられていると認識できる【図 3】。
- ✦ ただし、2006 年調査の結果と比較すると、一定の評価を得られた前述の項目はいずれも評価を下げており、競合都市の成長とともに、かつての東京の強みが減退していることを示している。このような中、「都市部の居住環境や余暇レジャー環境」、や「都市部の広い道路が不足」等について不満は軽減しており、都心部における複合開発等による多様な都市環境の整備促進がこうした評価につながっていると考えられる【図 4】。
- ✦ 一方、「規制が多く非効率、ビジネスや生活の自由度に欠ける」等の規制の多さや「ビジネスや生活での英語などの多言語対応が不足」や「外国人や外資系企業誘致の環境・条件の魅力に欠ける」といった受入環境の整備については、マイナス評価が多く、大きな課題と言える【図 3】。

図 3 最も住みたい都市に対する評価と現在の東京に対する印象 (MA)



注) 「世界で最も住みたい都市の評価」には「東京」と回答した回答者の結果も含まれている。

図 4 東京に対する印象 2006年と2015年の比較

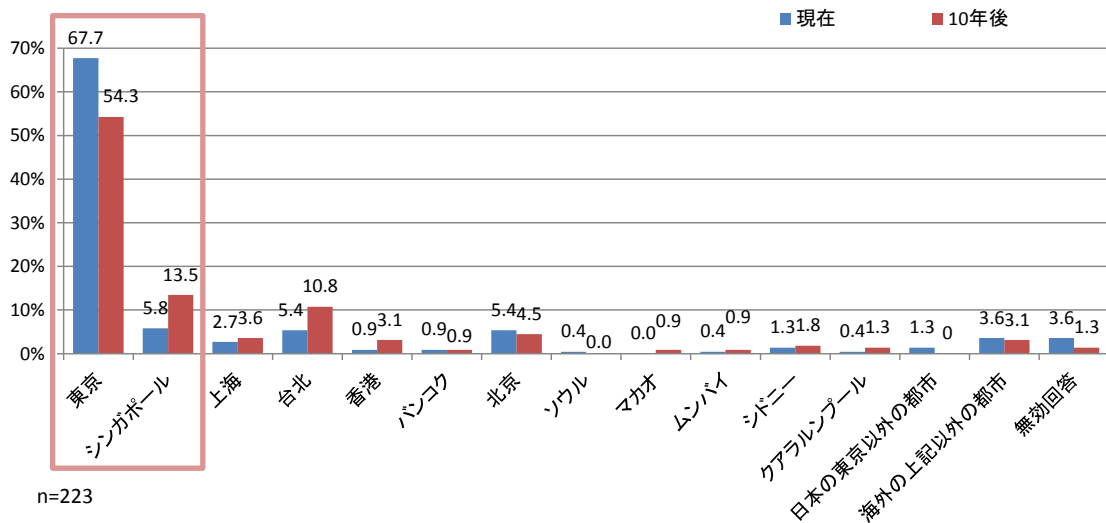


注) 選択肢 8,9,10 は、マイナスの評価項目と対になるよう 2015年調査で追加した選択肢である。

c. 今後の国際競争の予想

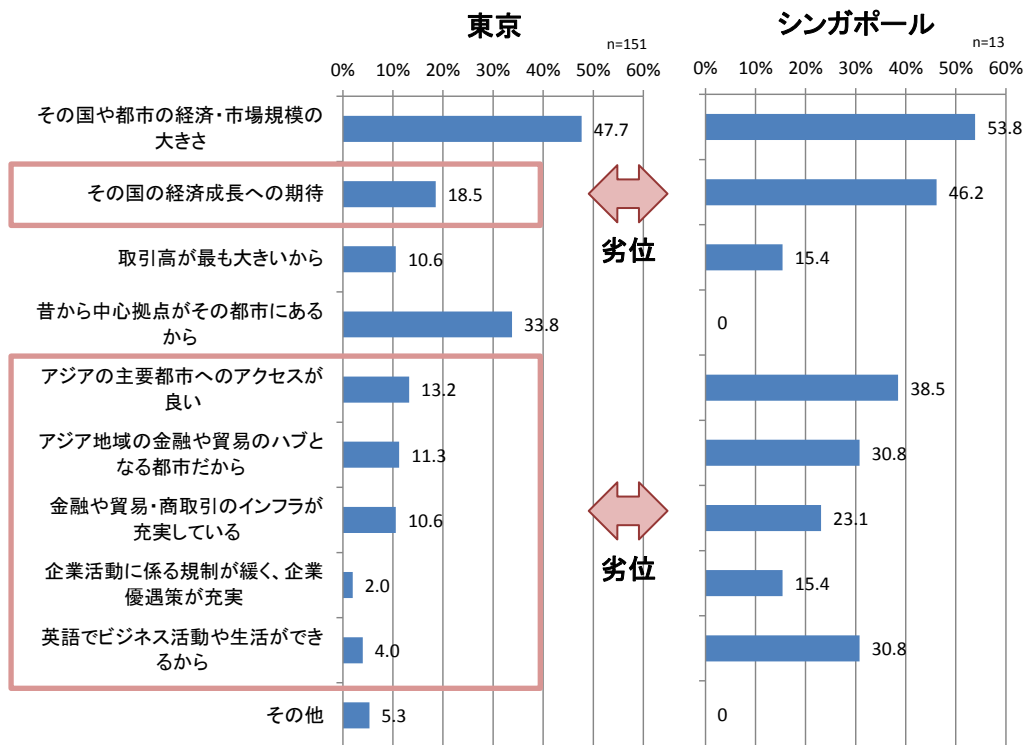
- ✦ 「所属企業のアジアの中心拠点都市」を尋ねたところ、日本で働く外国人ビジネスパーソンを対象とした調査であるため「東京」という回答が多くを占めた。しかし、10年後の拠点については、「東京」は大きく評価を下げ、「シンガポール」が回答数を伸ばす結果となった【図5】。
- ✦ 既往の都市のランキング調査結果でも見られるように、シンガポールを筆頭にアジア諸都市の成長に対して、東京の相対的な地位の低下を意味していると考えられる。
- ✦ 中心拠点がその都市にある理由について、シンガポールを中心拠点としている回答者は少ないものの、「その国の経済成長への期待」、「アジアの主要都市へのアクセスが良い」、「アジア地域の金融や貿易のハブとなる都市だから」等、成長性や企業や人、産業が世界中から集まるという特徴を評価していることがわかる。一方、東京はこれらの項目を評価する意見は少ない【図6】。
- ✦ 東京はアジアでの競争において、地政学的なハンディキャップを埋め合わせるため、経済成長への期待感を高めるとともに、国際的な交通インフラ（国際空港と都心の時間距離の短縮、アクセス性向上や国際便の増便等）や産業インフラ（金融センター機能や商取引インフラ等）の強化が求められる。

図5 回答者が予想する所属企業の10年後のアジア・オセアニアの中心拠点都市（SA）



注) 現在の「日本の東京以外の都市」の内訳は以下のとおり。横浜(2.7%)、大阪、座間、岡山(各0.4%)。
 現在の「海外の上記以外の都市」の内訳は以下のとおり。タシケント(ウズベキスタン)(2.7%)、アモイ、深圳、新竹(台湾)、パリ(各0.4%)。
 10年後の中心拠点都市の予想の「海外の上記以外の都市」の内訳は以下のとおり。アルマトイ(カザフスタン)(0.9%)、ロサンゼルス、ニューヨーク、深圳、ホーチミン(各0.4%)。
 国名、地域名が書かれている場合は「無効回答」とした。
 現在の「無効回答」の内訳は以下のとおり。ベトナム(2票)、アメリカ、ドバイ、徳島県、石川県、神奈川県(各1票)。
 10年後の中心拠点都市の予想の「無効回答」の内訳は以下のとおり。ドバイ、ベトナム、石川県(各1票)

図 6 所属企業のアジア・オセアニアにおける中心拠点都市が
その都市にある理由（上位 2 都市の比較）



d. 東京の魅力向上策

- ✦ 「東京の魅力を高める方策」について尋ねたところ、「地震等の災害時にも、業務の継続や家族等の安否の確認が速やかにできること」、「地震や災害に備えて、街全体や住宅・ビルなどの耐震・防災対策を強化すること」、「英語やアジア言語でビジネスや日常生活ができる多言語対応の環境にすること」が重要視する方策として上位に並んだ【図 7】。
- ✦ 災害リスクは日本が抱える課題であり、東日本大震災以降、災害対策強化が進められてきたところであるが、最近の印象について尋ねたところ、改善されているという回答が多く、積極的に取り組んできた災害対策が高く評価されていると認識できる。一方、多言語環境は、重視しているものの改善度が低く、改善が求められる【図 8】。
- ✦ そのほか、重視されているにも関わらず、改善があまり見られないとの評価を受けた項目としては、「オフィスや住宅など建物の広さ・スペースを広くすること」、「都心部でNYセントラルパークのような大規模な公園・憩いの場を整備すること」、「東京がアジア地域の拠点都市となり得る戦略の策定と実行」、「外国人の生活をサポートするコンシェルジュ機能（相談サポート）が充実すること」が挙げられた【図 8】。
- ✦ また、経営者・管理職と一般社員に区分して、分析したところ、経営者や管理職では、「国際的な集客力を高める環境づくりや集客拠点集積を進めること」、「国際会議や国際的なイベントなどが多く開催され、街のにぎわいが増すこと」について、重視度が高い反面、改善度が低い評価となった。人と人の交流により新たなイノベーションが持続的に生み出される環境の整備が求められるという観点から MICE 振興を含めたビジネス交流施設やアフターコンベンション施設等の整備が求められる【図 9】。

図 7 住み働く街として東京の魅力を高めるための諸方策 (SA)

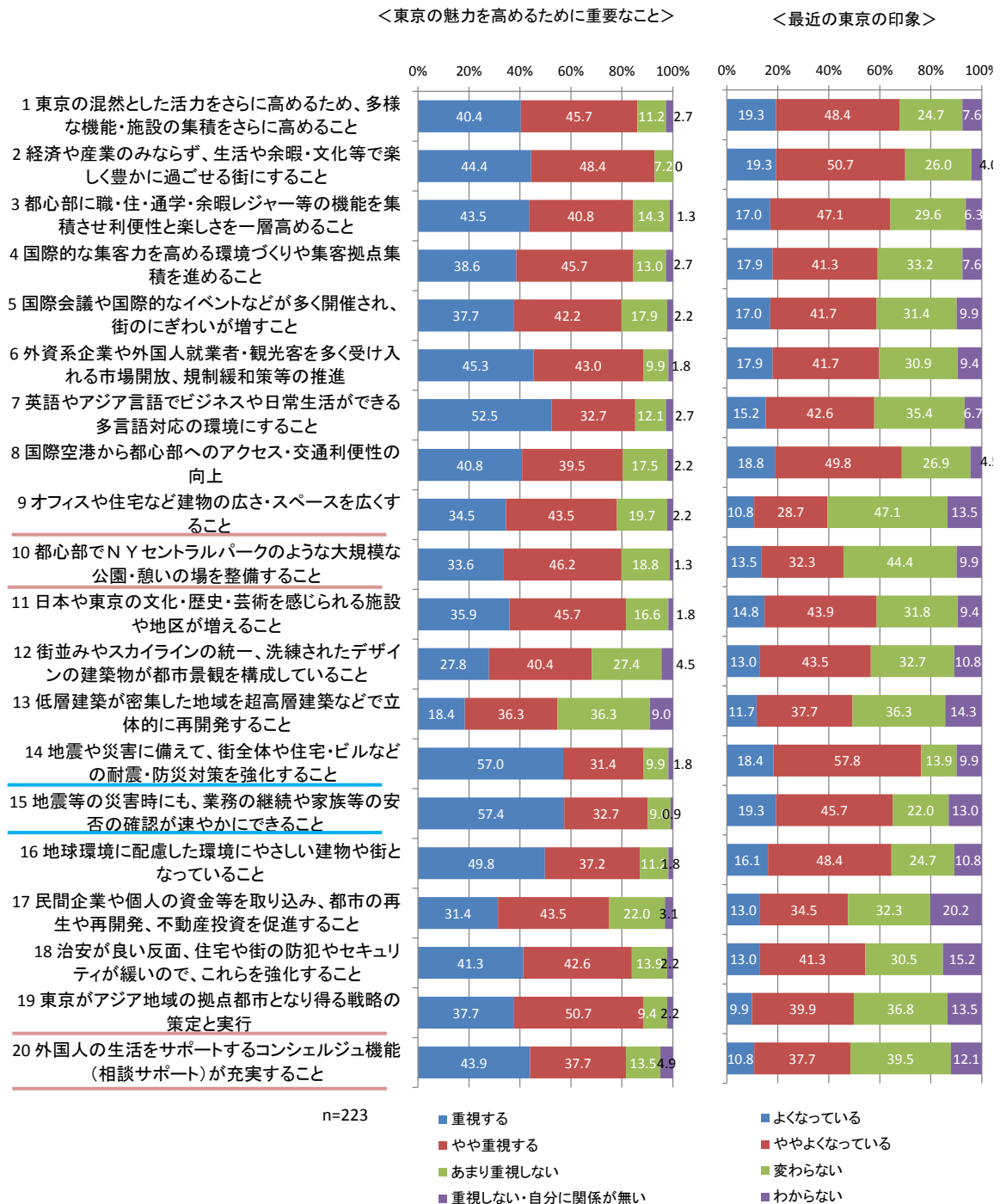
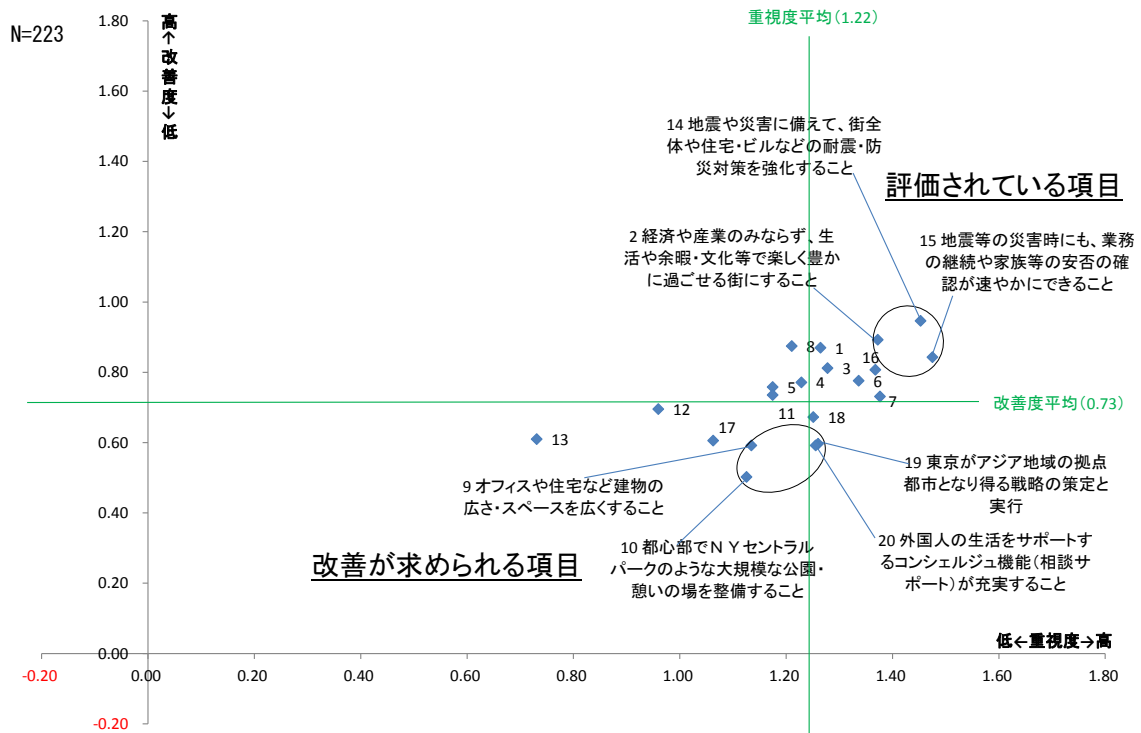
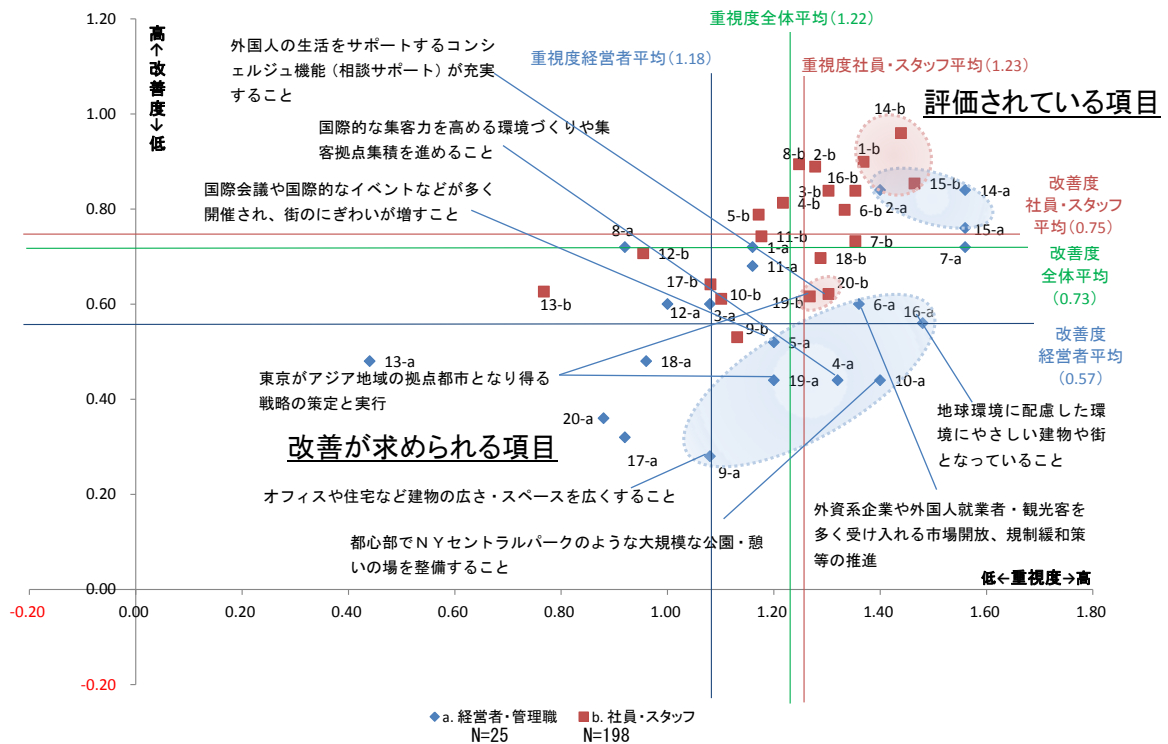


図 8 住み働く街として東京の魅力を高めるための諸方策 (SA)



注) 東京の魅力を高めるための諸方策について尋ねた各項目の重視度については、「重視する」を2点、「やや重視する」を1点、「あまり重視しない」を-1点、「重視しない」を-2点、回答者が感じる最近の印象を尋ねた各項目の改善度については「よくなっている」を2点、「ややよくなっている」を1点、「変わらない」、「分からない」を0点と配点し、各選択肢の分布図を作成した。

図 9 職階別・住み働く街として東京の魅力を高めるための諸方策 (SA)



注) 東京の魅力を高めるために重要なことについて尋ねた各項目の重視度については、「重視する」を2点、「やや重視する」を1点、「あまり重視しない」を-1点、「重視しない」を-2点、回答者が感じる最近の印象を尋ねた各項目の改善度については「よくなっている」を2点、「ややよくなっている」を1点、「変わらない」、「分からない」を0点と配点し、各選択肢の分布図を作成した。

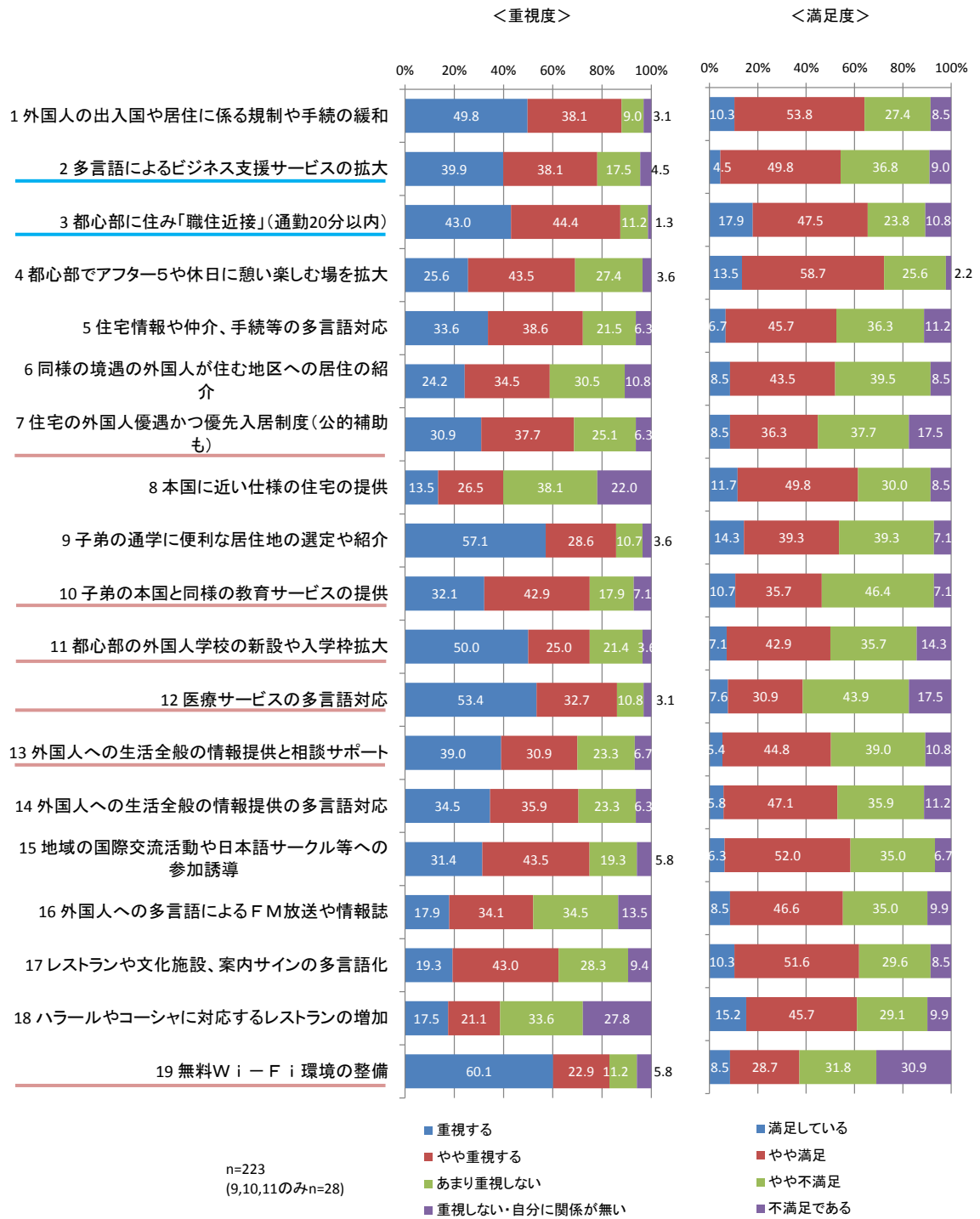
No.	東京の魅力を高めるために重視する項目
1	東京の混然とした活力をさらに高めるため、多様な機能・施設の集積をさらに高めること
2	経済や産業のみならず、生活や余暇・文化等で楽しく豊かに過ごせる街にすること
3	都心部に職・住・通学・余暇レジャー等の機能を集積させ利便性と楽しさを一層高めること
4	国際的な集客力を高める環境づくりや集客拠点集積を進めること
5	国際会議や国際的なイベントなどが多く開催され、街のにぎわいが増すこと
6	外資系企業や外国人就業者・観光客を多く受け入れる市場開放、規制緩和策等の推進
7	英語やアジア言語でビジネスや日常生活ができる多言語対応の環境にすること
8	国際空港から都心部へのアクセス・交通利便性の向上
9	オフィスや住宅など建物の広さ・スペースを広くすること
10	都心部でNYセントラルパークのような大規模な公園・憩いの場を整備すること
11	日本や東京の文化・歴史・芸術を感じられる施設や地区が増えること
12	街並みやスカイラインの統一、洗練されたデザインの建築物が都市景観を構成していること
13	低層建築が密集した地域を超高層建築などで立体的に再開発すること
14	地震や災害に備えて、街全体や住宅・ビルなどの耐震・防災対策を強化すること
15	地震等の災害時にも、業務の継続や家族等の安否の確認が速やかにできること
16	地球環境に配慮した環境にやさしい建物や街となっていること
17	民間企業や個人の資金等を取り込み、都市の再生や再開発、不動産投資を促進すること
18	治安が良い反面、住宅や街の防犯やセキュリティが緩いので、これらを強化すること
19	東京がアジア地域の拠点都市となり得る戦略の策定と実行
20	外国人の生活をサポートするコンシェルジュ機能(相談サポート)が充実すること

2) 外国人ビジネスパーソンでの日本の生活の質向上に関するニーズ

a. 日本での生活をより豊かに快適にするための諸方策

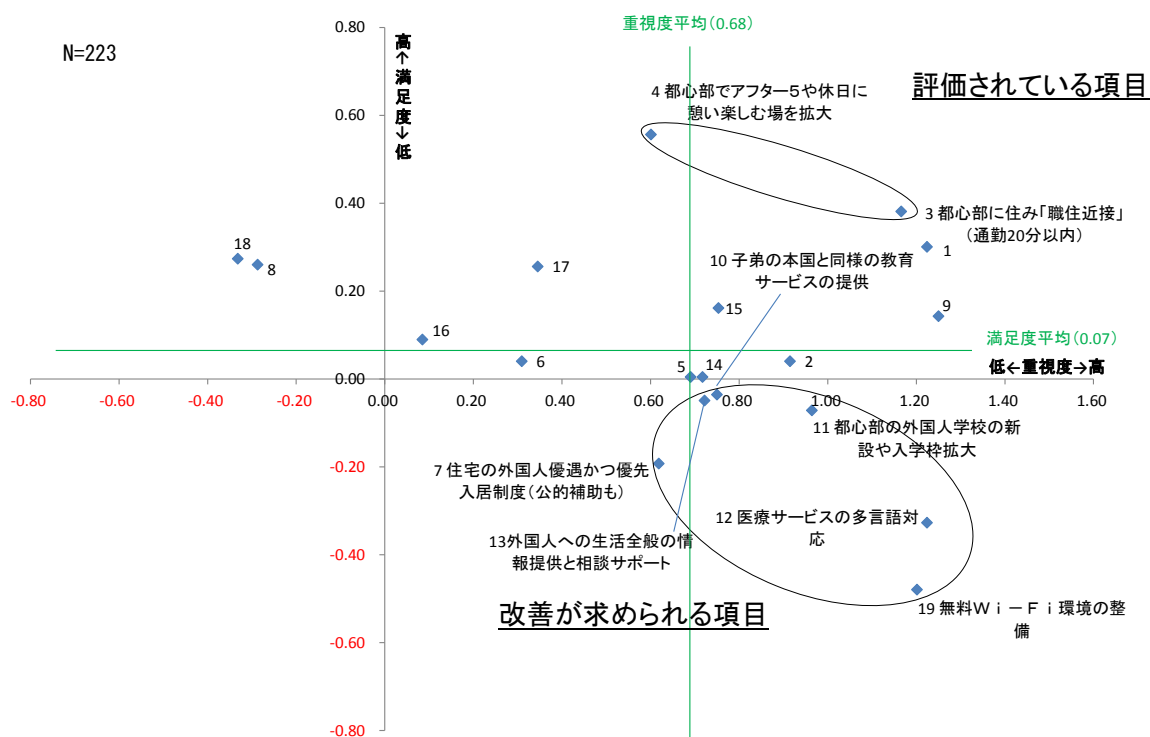
- ✦ 例示した日本での生活をより豊かに、また快適にするための 19 の方策に対して、重視するとの回答が多かったのは、「無料Wi-Fi環境の整備(60%)」、「医療サービスの多言語対応(53%)」、「外国人の出入国や居住に係る規制や手続の緩和(50%)」、「都心部に住み「職住近接」(通勤 20 分以内)(43%)」、「多言語によるビジネス支援サービスの拡大(40%)」、「外国人への生活全般の情報提供と相談サポート(39%)」の順であった【図 10】。
- ✦ 上記の項目の中で、「満足している」という回答の割合が特に高かったのは「外国人の出入国や居住に係る規制や手続の緩和(10%)」、「都心部に住み「職住近接」(通勤 20 分以内)(18%)」である。これらは、ビザの緩和が進んだことや多様な都市機能がコンパクトに形成された東京に対する評価と理解できる【図 11】。
- ✦ 一方、「不満足である」という回答の割合が高かったのは、「医療サービスの多言語対応(18%)」、「無料Wi-Fi環境の整備(31%)」であった。医療は日常生活において不可欠であり、言語障壁のある日本において解決すべき大きな課題と言える。なお、無料 Wi-Fi 環境は、欧米では旅行者のみならず、ビジネス面で来客が使用することや日常生活でも頻繁に利用することが一般的で、これらに比較すると日本の無料 Wi-Fi 環境が不十分と認識されていると考えられる【図 11】。
- ✦ また、子どもを持つ回答者に限った回答では、「10: 子弟の本国と同様の教育サービスの提供」や「11: 都心部の外国人学校の新設や入学枠拡大」に改善を求めるといった意見が多かった【図 11】。
- ✦ なお、2006 年調査と 2015 年調査の結果を比べると、いずれの結果においても、「医療サービスの多言語対応」や「都心部の外国人学校の新設や入学枠拡大」は、重視度は高いものの満足度は低い結果となっており、改善が進んでいない。特に重視して取り組むべき課題である。【図 12】。

図 10 日本での生活をより豊かに快適にするための諸方策 (SA)



注) 諸方策 9、10、11 に関しては、子供がいる回答者のみ (N=28) を対象にグラフを作成した。

図 11 日本での生活をより豊かに快適にするための諸方策 (SA)

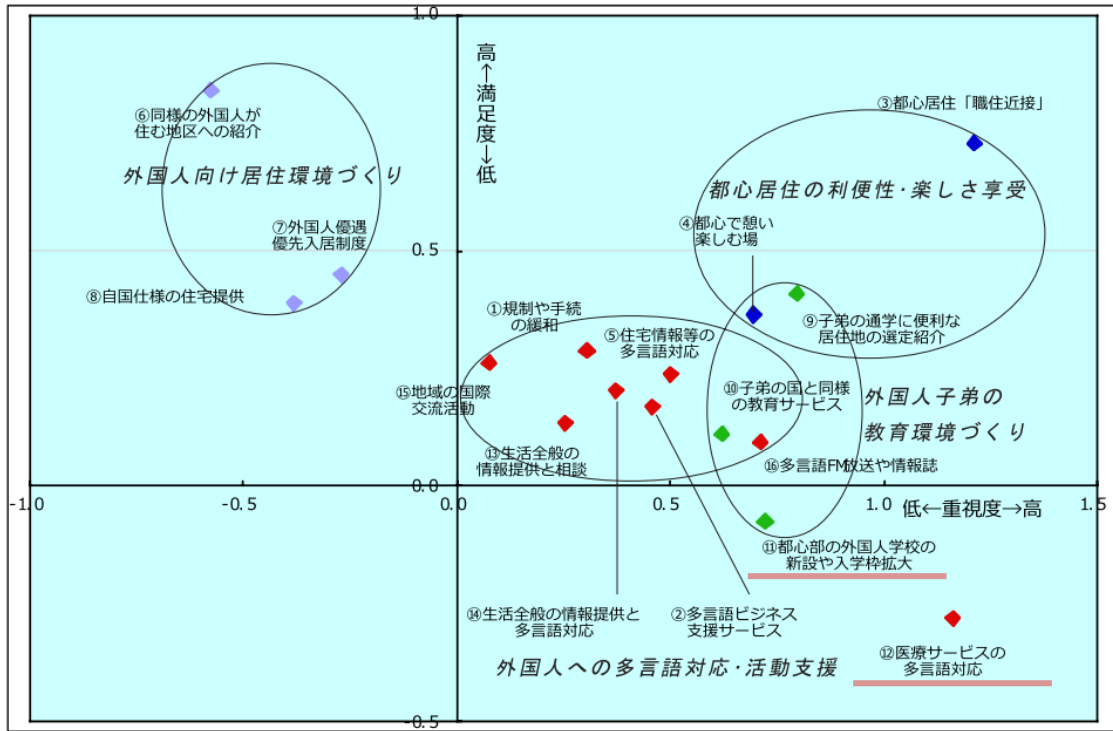


注) 日本での生活をより豊かに快適にするための諸方策についての尋ねた各項目の重視度、満足度について、「重視する」、「満足している」を+2点、「やや重視する」、「やや満足」を+1点、「あまり重視しない」、「やや不満足」を-1点、「重視しない」、「不満足である」を-2点と配点し、各選択肢の分布図を作成した。

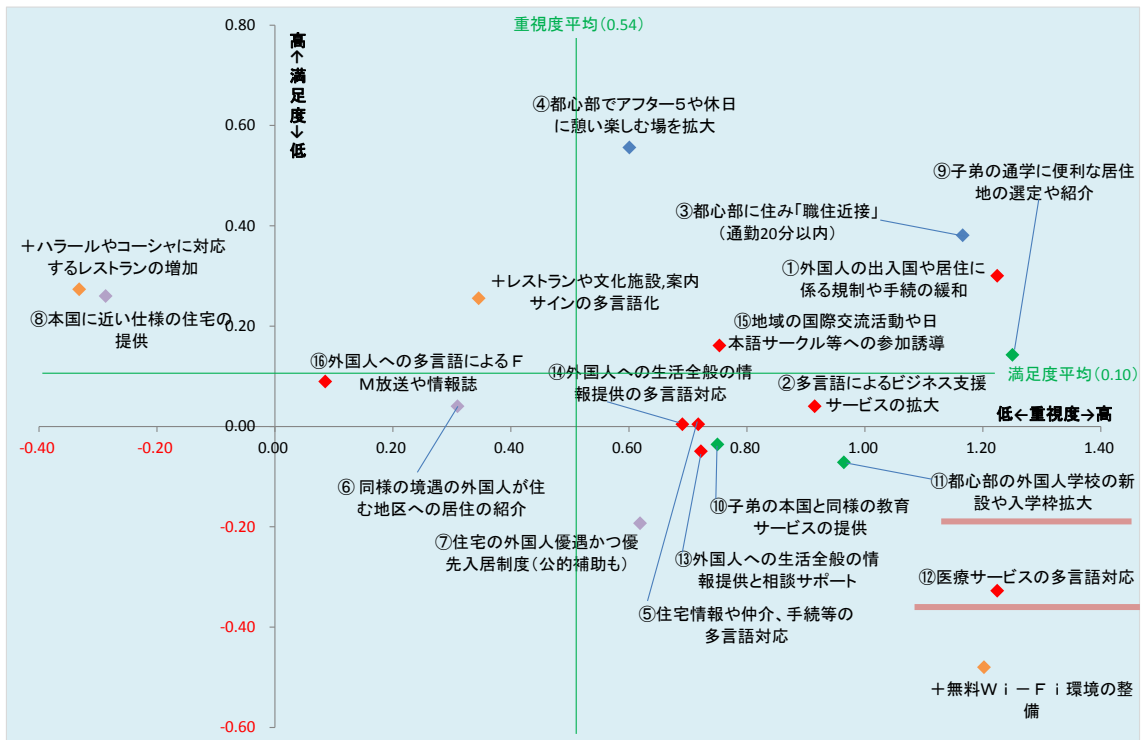
諸方策 9、10、11 に関しては、子供がいる回答者のみを対象に分布図を作成した。

No.	日本での生活をより豊かに快適にするための諸方策
1	外国人の出入国や居住に係る規制や手続の緩和
2	多言語によるビジネス支援サービスの拡大
3	都心部に住み「職住近接」(通勤20分以内)
4	都心部でアフター5や休日に憩い楽しむ場を拡大
5	住宅情報や仲介、手続等の多言語対応
6	同様の境遇の外国人が住む地区への居住の紹介
7	住宅の外国人優遇かつ優先入居制度(公的補助も)
8	本国に近い仕様の住宅の提供
9	子弟の通学に便利な居住地の選定や紹介
10	子弟の本国と同様の教育サービスの提供
11	都心部の外国人学校の新設や入学枠拡大
12	医療サービスの多言語対応
13	外国人への生活全般の情報提供と相談サポート
14	外国人への生活全般の情報提供の多言語対応
15	地域の国際交流活動や日本語サークル等への参加誘導
16	外国人への多言語によるFM放送や情報誌
17	レストランや文化施設、案内サインの多言語化
18	ハラルやコーシャに対応するレストランの増加
19	無料Wi-Fi環境の整備

図 12 日本での生活をより豊かに快適にするための諸方策 (SA)
2006年調査



2015年調査



注) 2006年調査から2015年調査で追加した選択肢は、以下の通りである。

- ・ レストランや文化施設、案内サインの多言語化
- ・ ハラルやコーシャに対応するレストランの増加
- ・ 無料Wi-Fi環境の整備

b. 日本での生活で特に気に入っていること、気に入らないこと

- ✚ 日本での生活・文化・諸活動で特に気に入っていること、気に入らないことについての記述回答を整理したところ、「日本社会や日本人の人間性・生活様式」、「都市」、「自然」、の3つに分類された【表1】。
- ✚ 外国人ビジネスパーソンが日本で生活していく上で、日本の秩序ある行動や日本の伝統的な文化、食、エンターテイメント等、日本の生活様式を評価する意見が多かった【表1】。
- ✚ 一方で、ルールが多さや外国人の受入環境、長時間労働という企業文化等について障壁があるとの回答が多く、ダイバーシティ社会の実現に向けた改善が求められる【表1】。

表1 日本での生活・文化・諸活動で特に気に入っていること（記述回答）

		主な指摘
プラス 評価	日本社会や 日本人の 人間性・生活様式	<ul style="list-style-type: none"> ・ 秩序がある ・ ルールを守る ・ 礼儀正しい ・ 時間に正確 ・ おもてなし ・ 日本の伝統的な文化（衣装や祭り、花火大会など） ・ アニメ・漫画といったエンターテイメントが豊富 ・ 食べ物がおいしい ・ 温泉文化 ・ 食べ物が安全 ・ 公共交通機関が便利
	都市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安全 ・ きれい ・ 道がきれい ・ 空気がきれい ・ 便利である ・ 公共交通機関が便利 ・ 観光施設や案内板は完備されている ・ ヘルスケアサービスが充実
	自然	<ul style="list-style-type: none"> ・ 四季 ・ 季節ごとの行事
マイナス 評価	日本社会や 日本人の 人間性・生活様式	<ul style="list-style-type: none"> ・ ルールが多い ・ 外国人を受け入れない（多言語環境ではない・外国人に対する差別など） ・ 日本人の国民性（神経質、冷たいなど） ・ 長時間労働 ・ 企業文化（上下関係・飲み会文化など） ・ ストレス社会 ・ 物価の高さ
	都市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 混雑 ・ 車を持ちにくい ・ 通勤ラッシュ ・ 公共の場や室内での喫煙
	自然	<ul style="list-style-type: none"> ・ 夏の暑さ ・ 自然災害（地震）

3) オフィス環境・オフィス周辺環境に関するニーズ

- ✦ 外国人ビジネスパーソンのオフィスの施設・設備や周辺環境に対する満足度は総じて高く、これまでのオフィス環境や周辺環境の質向上の取り組みが評価される結果となった【図 13】。
- ✦ オフィスの施設・設備について、「免震・制震等の耐震性能の高さ」や「停電時の電力供給（自家用発電機の設置等）や防災備蓄等、優れた防災体制・バックアップ体制の充実」は、特に重視されている性能であるが、いずれも比較的高い満足度を得ており、東日本大震災以降の更なる災害対策の充実や意識の高まりが評価につながっていると考えられる【図 13】。
- ✦ 一方、「1フロア面積の大きさ」、「環境への配慮（省エネ対応・環境認証取得（LEED・CASBEE 等）等）」は、重視度は相対的に高くはないが、満足度は低い項目となっており、改善が期待される【図 13】。
- ✦ オフィスの周辺環境については、「交通利便の充実」や「飲食施設（レストラン等）の充実」が重視度、満足度ともに特筆して高い評価を得ている。充実した鉄道網とビジネス街でもオフィスのほか商業施設が充実する都心部での就業環境が十分に評価されたものとなった【図 14】。
- ✦ 一方、より就業環境の質を高める付随施設となる「医療施設（病院・ドラッグストア等）の充実」、「緑・オープンスペースの充実」、「居住環境（職住近接）の充実」は、重視度は高いが満足度が低くなっており、改善が求められる【図 14】。
- ✦ また、自由記述の意見では、以下の項目に対するニーズが把握できた。

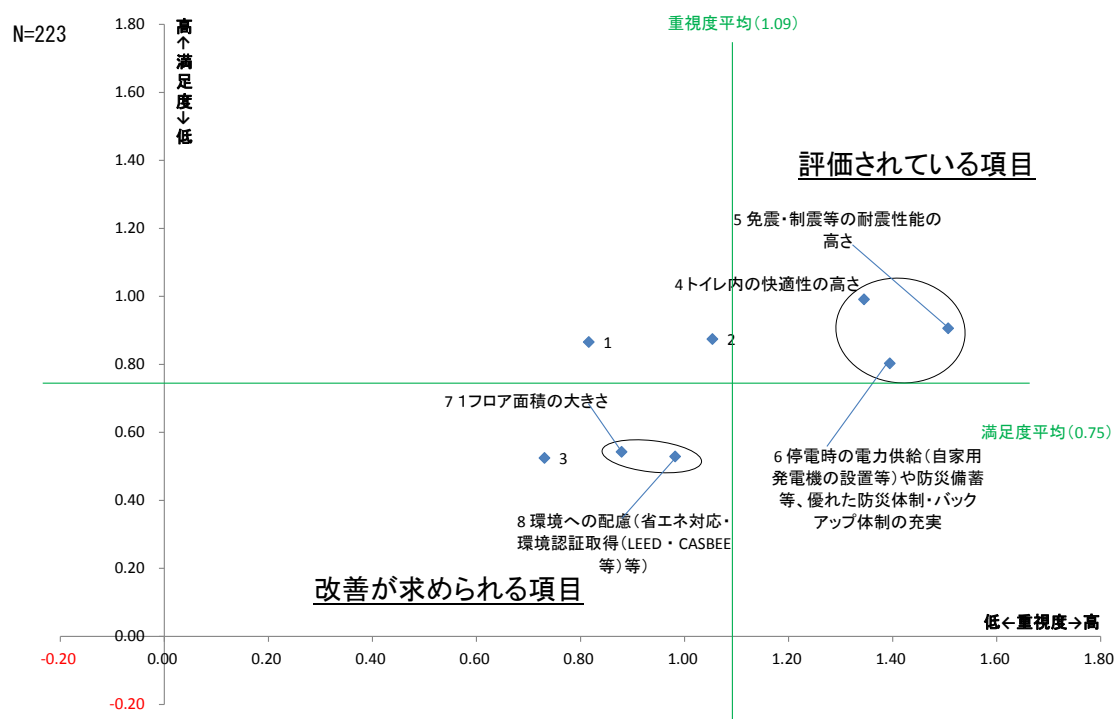
【オフィスに求めるニーズ（新しい設備、サービスや複合機能等）】カッコ内は理由

- ◇ カンファレンスセンター（他企業との交流のため）
- ◇ 託児所（迎えに行きやすいように）
- ◇ 無料 Wi-Fi（お客様にも利用できるように） 等

【オフィス周辺に求める施設】カッコ内は理由

- ◇ 公園・自然（リラックスのため）
- ◇ インターナショナルスクール（都心には少ない）
- ◇ サービスアパートメント（仕事に行くのに便利）
- ◇ 映画館・美術館・劇場（仕事後に楽しみたい）
- ◇ 託児所（子どもがいる女性が安心して働けるように。都心に広く安価な施設がない） 等

図 13 オフィスの施設・設備の重視度及び満足度 (SA)

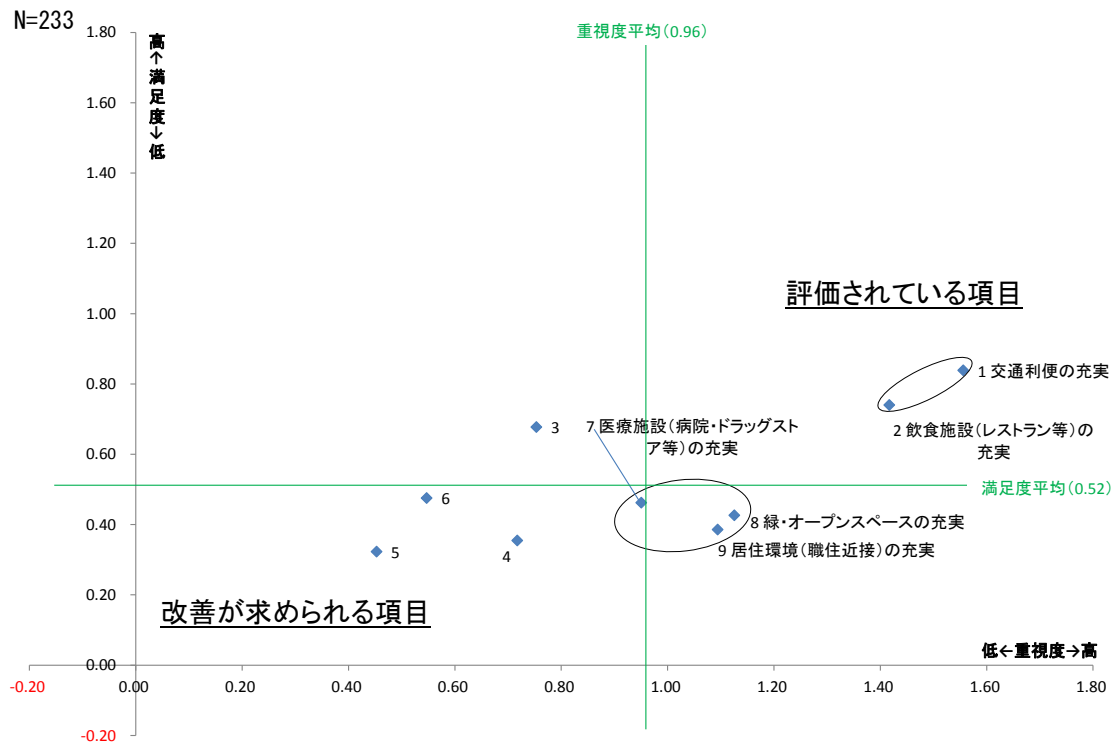


注) オフィスの施設・設備について尋ねた各項目の重視度、満足度について、「重視する」、「満足している」を+2点、「やや重視する」、「やや満足」を+1点、「あまり重視しない」、「やや不満足」を-1点、「重視しない」、「不満足である」を-2点と配点し、各選択肢の分布図を作成した。

表 2 オフィスの施設・設備の重視度及び満足度 (SA)
(重視度、満足度上位順)

重視度順位	重視度	満足度	満足度順位	重視度	満足度
5 免震・制震等の耐震性能の高さ	1.51	0.91	4 トイレ内の快適性の高さ	1.35	0.99
6 停電時の電力供給(自家発電機の設置等)や防災備蓄等、優れた防災体制・バックアップ体制の充実	1.39	0.80	5 免震・制震等の耐震性能の高さ	1.51	0.91
4 トイレ内の快適性の高さ	1.35	0.99	2 セキュリティの高さ(セキュリティゲートの設置等)	1.05	0.87
2 セキュリティの高さ(セキュリティゲートの設置等)	1.05	0.87	1 ビルの設備グレードの高さ	0.82	0.87
8 環境への配慮(省エネ対応・環境認証取得(LEED・CASBEE等)等)	0.98	0.53	6 停電時の電力供給(自家発電機の設置等)や防災備蓄等、優れた防災体制・バックアップ体制の充実	1.39	0.80
7 1フロア面積の大きさ	0.88	0.54	7 1フロア面積の大きさ	0.88	0.54
1 ビルの設備グレードの高さ	0.82	0.87	8 環境への配慮(省エネ対応・環境認証取得(LEED・CASBEE等)等)	0.98	0.53
3 ビル内共用施設の充実(高グレードな喫煙室・リフレッシュスペース等)	0.73	0.52	3 ビル内共用施設の充実(高グレードな喫煙室・リフレッシュスペース等)	0.73	0.52
平均	1.09	0.75	平均	1.09	0.75

図 14 オフィスの周辺環境の重視度及び満足度 (SA)



注) オフィスの周辺環境について尋ねた各項目の重視度、満足度について、「重視する」、「満足している」を+2点、「やや重視する」、「やや満足」を+1点、「あまり重視しない」、「やや不満足」を-1点、「重視しない」、「不満足である」を-2点と配点し、各選択肢の分布図を作成した。

表 3 オフィスの周辺環境の重視度及び満足度
(重視度、満足度上位順)

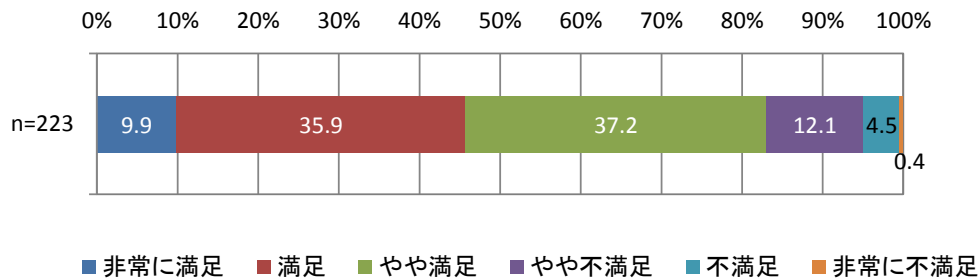
重視度順位	重視度	満足度	満足度順位	重視度	満足度
1 交通便利の充実	1.56	0.84	1 交通便利の充実	1.56	0.84
2 飲食施設(レストラン等)の充実	1.42	0.74	2 飲食施設(レストラン等)の充実	1.42	0.74
8 緑・オープンスペースの充実	1.13	0.43	3 ショッピング施設(物販店舗等)の充実	0.75	0.68
9 居住環境(職住近接)の充実	1.09	0.39	6 カンファレンスルーム・コンベンション施設の充実	0.55	0.48
7 医療施設(病院・ドラッグストア等)の充実	0.95	0.46	7 医療施設(病院・ドラッグストア等)の充実	0.95	0.46
3 ショッピング施設(物販店舗等)の充実	0.75	0.68	8 緑・オープンスペースの充実	1.13	0.43
4 アクティビティ施設(フィットネス等)の充実	0.72	0.35	9 居住環境(職住近接)の充実	1.09	0.39
6 カンファレンスルーム・コンベンション施設の充実	0.55	0.48	4 アクティビティ施設(フィットネス等)の充実	0.72	0.35
5 文化・交流施設(劇場・美術館等)の充実	0.45	0.32	5 文化・交流施設(劇場・美術館等)の充実	0.45	0.32
平均	0.96	0.52	平均	0.96	0.52

4) 住まい・居住環境に関するニーズ

a. 外国人ビジネスパーソンの住宅に対する満足度

- ✦ 「現在の住まいの総合的な満足度」は、「非常に満足」が 10%、「満足」が 36%、「やや満足」が 37%であり、これらあわせると 8 割超であり、「不満足」との回答は少ない【図 15】。

図 15 現在の住まいの総合的な満足度 (SA)



b. 拡大が見込まれる外国人ビジネスパーソンの住宅所有ニーズ

- ✦ 回答者の約 6 割が現在、「集合住宅」に居住している。また、約 1 割が「サービスアパートメント」と回答しており、サービスアパートメントのニーズも存在する【図 16】。
- ✦ 「住宅の所有形態」についての現在と将来の要望を比較すると、「賃貸借」が減少し、「所有」意向が大幅増となっている【図 17】。
- ✦ また、本調査の回答者が「単身世帯」や「二世帯」が多いことから、現在の居室数については、「1 ルーム」や「1BED」が約 6 割と大半を占めている【図 18】。
- ✦ 現在、日本で働く外国人ビジネスパーソンが自身の居住用住宅を取得しようとする場合、日本の銀行ではローンを組めず、「所有」は容易ではない。
- ✦ 生産年齢人口が減少する中、今後は短期的な赴任に留まらず、日本をホームタウンとして従業する外国人ビジネスパーソンの増加が期待されるため、これらの人々が住宅を取得しやすい環境の整備が求められる。
- ✦ 実際に、「今後望む居室数」は、「1 ルーム」、「1BED」が減少し、「2BED」、「3BED」が大幅に増加している。現在の居室数と比べて 1-2 室多い住宅を求めるニーズがうかがえるが、これは、住まい心地の向上願望に留まらず、日本に長期居住し、将来的に家族が増えること等も見据えていると考えられる【図 18】。

図 16 現在の住宅の形態 (SA)

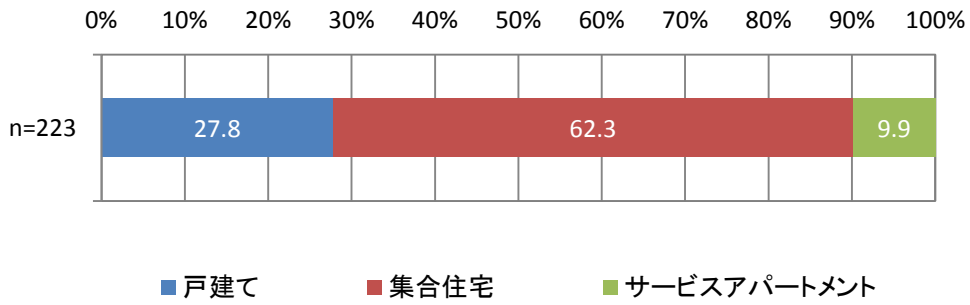


図 17 住宅の所有形態の現状と将来の選択 (SA)

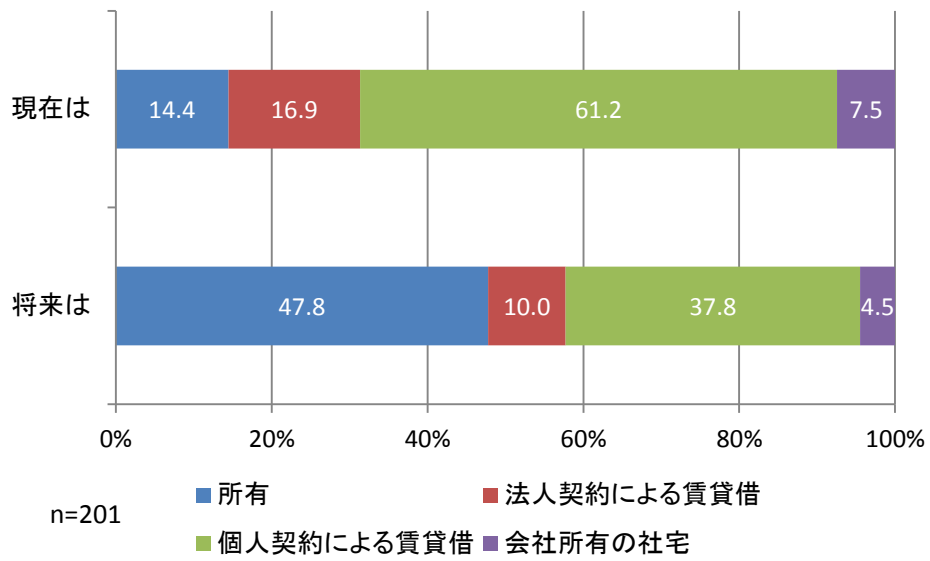
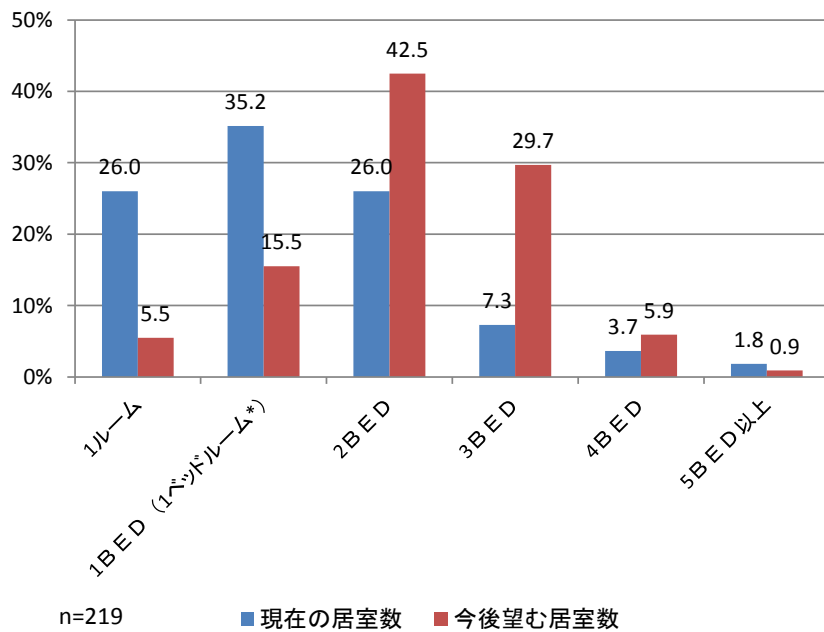


図 18 住宅の居室数の現状と今後の要望 (SA)



外国人ビジネスパーソンの都市・オフィス・居住環境に関するニーズ調査

結果概要

2015年10月

一般社団法人 不動産協会