

東京の外国人ビジネスマンが 都市・オフィス・居住環境に求めるものは？

社団法人 不動産協会

理事長 岩沙 弘道 (三井不動産(株)社長)

本資料公表の趣旨

近年、世界経済のグローバル化が進み、日本を含むアジア地域においても国際的な都市間競争は年々激しくなっております。このような背景の下、本協会では東京をはじめとする日本の各都市が、今後一層魅力を増し、国際的な競争力を高めていく上で参考とすることを目的として、本調査を企画しました。調査は、(株)都市未来総合研究所に委託して下記のとおり実施したところ、オリジナリティのある特徴的な結果が得られましたので、ここにその概要を公表いたします。

本資料の主な項目

1. 外国人ビジネスマンが世界で最も住み働きたい都市および東京の評価と魅力向上策
2. 日本での生活や仕事における外国人ビジネスマンのニーズや課題
3. 住まい・居住環境に関する外国人ビジネスマンのニーズの特徴

調査実施概要

調査対象は、主に東京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マン。

調査方法は、インターネットを介したオンライン・アンケート調査。調査票は英語とした。

調査票設計にあたっては選択式の設問とともに、“生の”^{なま}要望・ニーズや意見を収集するために、記述式の設問を多用した。(なお、本アンケート調査とともに、外資系企業へのインタビュー調査、関連する既往文献調査を別途実施した。)

調査内容は、都市・オフィス・居住環境等に関する外国人ビジネスマンの現状とそれに対する評価、および要望・ニーズなどについて尋ねた。

調査実施時期は、2005年10月から11月まで、および2006年1月から2月まで。

有効回答数は、118票。調査実施機関は、(株)都市未来総合研究所。

回答者のプロフィール

年代(年齢) [20才代が15%、30才代が65%、40才代が14%、50才代が5%]

性別 [男性が52%、女性が48%]

母国語 [英語が64%、英語以外が36%]

職階 [経営者が7%、管理職が42%、一般社員が31%、派遣スタッフが13%、他15%]

在日勤務年数 [5年未満が49%、5~9年が31%、10~14年が12%、15年以上が9%]

[本調査についてのお問い合わせ先]

社団法人 不動産協会

〒100-6007 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビル7階

問い合わせ窓口：下郡(しもごおり)、栗原 TEL 03-3581-9421

調査結果概要

はじめに

本調査は、東京に立地する外資系企業及び国内企業に勤めている外国人ビジネスマンを対象に、2005年10月から11月まで、2006年1月から2月まで行われ、118票の有効回答を得た。今回の調査の一つの特徴としては、回答者の半数以上が、在日勤務年数が5年以上の外国人であることが挙げられる。このため、東京での一定期間の生活実態をふまえた外国人の眼から見た「国際都市」東京の今後を探る点で興味深いものと言える。

1. 「世界で最も住みたい都市」と東京との比較および魅力向上策

1) 「世界で最も住みたい都市」を選ぶときの視点

「世界で最も住みたい都市」を選ぶとき、何を評価するのか。最も多いものは「生活環境、居住環境が良い街」75%、次いで「文化、観光、レジャー、自然環境を重視した街」60%、「ビジネス市場の規模の大きさ」53%、「新しい都市開発のダイナミズムがある街」48%などの順となっている。[図表1]

回答者が所属する企業のアジアにおける拠点都市は、現在は東京が抜きん出て多い。しかし、現状と回答者の10年後の予想を比較すると、東京が減少している一方で、上海が大幅に増えており、シドニー、北京もわずかに増えていることが特徴である。[図表3]

2) 東京の評価

東京と「世界で最も住みたい都市」を、上記の[図表1]と同じ評価項目で比較すると、東京は経済・ビジネスの面では評価が高い。(「ビジネス市場の規模の大きさ」76%、「世界の中心、最先端の情報や価値が集まり生まれる街」47%、「新しい都市開発のダイナミズムがある街」44%など。但し、規制の多さや外資系企業の誘致環境への不満はある。)[図表2]

反面、生活・居住、余暇・レジャーなど諸環境の良好さや楽しさ、美しさ等に代表される“都市の魅力”という面では評価が低くなっている。(「生活環境、居住環境が良い街」36%、「文化、観光、レジャー、自然環境を重視した街」17%は、それぞれ評価が1/2、1/3以下である。マイナスの評価も「都市部の広い公園や広い道路が不足」62%、「ビジネスや生活での英語などの多言語対応が不足」42%、「都市部の居住環境や余暇レジャー環境が物足りない」32%、「職・住・通学が離れていて利便性が不足」31%、「小さな街区で過密、都市空間の立体的な展開が不足」20%と、3倍から5倍も多いという厳しいものとなっている。)

ここに東京と、世界で最も住みたい東京以外の都市との在日外国人の意識を通してみた特徴の違いが明確に表れていると同時に、東京の一層の魅力向上策を考えるヒントもありそうだ。

さらに記述回答では、<魅力・プラス評価>として「刺激的な都市。多種多様なサービス、製品、娯楽、ビジネス機会があり、知的な人々等がいるので、世界で最も魅力的な都市。」「美しい文化、言語、上品な人々、歴史の深さ」「裕福で、東京都心部の高級な地域に住めるなら素敵」「仕事上の取引高が世界一」「都会の喧噪から逃れたい時、電車で1時間乗れば田舎に行ける。」などの意見がある。

<課題・マイナス評価>としては、「2、3年住むのは素晴らしいところだが、家族を養うのに、また、長期にわたって住むには現実的な場所ではない。」「混雑。労働環境の悪さ。労働時間が長い。労働環境の柔軟性に欠ける。」「都市の計画が貧弱。東京をもっと美的に魅力的な街にする対策が必要。」「大都市部対準都市部という都市の構成は気に入らない。」「日本語を理解する難しさ」「外国人に対するサービスが欠けている。」「島国根性。国際的様相は表面だけ。日本人の思考体系は毎日のフラストレーションとなっている。」などの意見がある。

3) 東京の一層の魅力向上策

住み働く街として東京の魅力を高める方策について、回答者が選んだ上位3項目は、「経済や産業のみならず、生活や余暇等で楽しく過ごせる街にする」、「国際空港から都心部へのアクセス・交通利便性の向上」、「英語等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」となっている。[図表4]

これらに次いで、「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」、「地震や災害に備えて、街や住宅・ビル等の耐震防災対策を強化する」、「都心部で大規模な公園・憩いの場を整備すること」、「外資系企業や外国人観光客を多く受け入れる市場開放等の推進」、「オフィスや住宅など建物のスペースを広くすること」などの回答も多い。

さらに記述回答では、以下のような意見や提案がある。

都市の戦略については、「アジアの中で経済を牽引をする都市として生き残るために、国際的都市となる戦略と取り組みが重要だ。」という意見がある。

都市計画や景観については、「より良い都市計画を。色彩豊かな都市景観づくりを。都市開発によりコンクリートの灰色を減らす。」「建築の密度・容積を高めて、そこに住める素敵な建築を創る。老朽ビルやアパートの再開発を。」「国際空港へのアクセス改善。羽田空港の役割拡大を。」などの意見がある。

都市施設については、「公園、緑、户外运动やレクリエーション、戸外で座れる場所を。」「より広い街路や道路と、歩車分離した歩道を。」「高速道路等の交通渋滞対策を。交通規制強化を。」「自転車通勤を拡大するため、電車で自転車専用車輦を設ける。先進事例：ワシントンDC」などの意見がある。

生活・社会環境については、「外国人への多言語支援。多言語の環境づくりやサインを。生活や仕事で英語で楽に用事が済ませる環境づくりを。」「入国査証の法規制改善を進め、高い教育水準の人が容易に日本で働ける方策を。」「優れたインターナショナルスクールを。」などの意見がある。

2. 日本での生活や仕事におけるニーズや課題

1) 日本での生活をより豊かに快適にする方策で、外国人が重視 / 満足していること
日本での生活をより豊かに快適にする方策として挙げた16項目のうち、外国人ビジネスマンが重視し、かつ満足しているのは、「都心居住・職住近接」「都心での楽しみや憩いの場の提供」などの事柄である。都心での生活や仕事の利便性・快適性や楽しさを享受して満足している状態がうかがえる。[図表5、6]
一方、外国人への多言語での対応や様々な活動をサポートする諸方策は、外国人がそれらを重視しているにもかかわらず、必ずしも充足されていないため、満足度は相対的に低い。これら諸方策は、外国人がより豊かに快適に住み働ける街を実現するための取組課題と考えられる。とりわけ、「医療サービスの多言語対応」は、重視度が16項目中第2位と高いのに対して満足度は最下位となっており、そのギャップが著しく大きい。これへの対応の必要性・重要性は高いと考えられる。
子弟の教育や通学環境の問題は、いずれも重視度は比較的高いが、教育サービスの質や外国人学校の都心立地についての満足度は低くなっている。記述回答やインタビューの結果においても、「通学や送り迎えに便利な都心部での学校（新設）」や「語学を含めて優れた教育水準の学校」についての要望がみられる。これについては、在日外国人が安心して住み働ける街づくりのための対応策の一つとして重要と考えられる。

2) 日本での生活・仕事や諸環境について特に気に入っていることと、気に入らないこと
日本で生活や仕事をする上で気に入っていること / 気に入らないことについての意見を、内容によって「都市」「自然」「経済・ビジネス」「日本（人）の社会・生活・意識」に四分類した。プラス評価が多い分類は、「経済・ビジネス」「社会・生活・意識」「都市」などである。マイナス評価は「社会・生活・意識」が抜きん出て多く、次いで「都市」もある。[図表7]
日本の経済活動の活発さ、高い技術水準と技術革新の早さ、高質なサービス、日本人の親切さや礼儀正しさなどについて外国人ビジネスマンが高く評価する一方で、日本人との考え方や言語の違いによって、生活や仕事で意思疎通や心の交流などのコミュニケーションが円滑に進まずに、悩みや不満を抱えて相当苦勞している面もうかがえる。このような「しこり」を解きほぐすことによって、日本での生活や仕事に対する理解や愛着が一層深まるものと考えられる。

3) 休日やアフターファイブのお気に入りの街や施設

外国人ビジネスマンが休日やアフターファイブなど余暇に好んですごすのは、大きく「街歩き」、「自宅」、「スポーツジムやスパ、エステ」、「都心の公園」、「郊外やリゾート地」に分類できる。休日も平日のアフターファイブも東京都心の各地区（街）に出掛けて、街歩き、友人との交流、飲食、買物、映画鑑賞などをして過ごすという回答が抜きん出て多く、外国人が東京都心の街で好んで余暇を過ごしていることがうかがえる。[図表8] 余暇に出掛ける都心の街は、平日のアフターファイブは六本木（15）が最も多く、次いで表参道・青山（12）、休日は表参道・青山（21）、渋谷（13）が多くなっている。（数字は記述回答件数）[図表9]
他方で、アフターファイブは自宅で家族と過ごしたり、疲れを癒すという人も少なくない。さらに、休日は郊外・リゾートや都心の公園に出掛けたり、自宅に友人や仕事仲間を招いてバーベキューパーティーなどでもてなしたり交流を楽しむという回答も少なくない。

3 . オフィスの総合的な満足度と要望

- 1) オフィスの総合的な満足度については、「非常に満足」が4%、「満足」が52%、「やや満足」が16%、あわせて72%となっている。一方、不満足の方はあわせて27%となっている。また、在日勤務年数が10年頃を超えると「非常に満足」「満足」の割合が低下するとともに、「やや不満足」「不満足」の割合が高まる傾向がみられる。[図表10]
- 2) オフィス全体への要望では、「より広いスペース」「今より新しいビル・施設」「最適なエアコン・換気」等、執務スペース等への要望では、「個室や独立した執務スペース」「プライバシー」「大きな会議室」等、リフレッシュスペースへの要望では、「ラウンジ」「ジム・シャワー」等がある。[図表11]

4 . 住まい・居住環境に関するニーズの特徴

- 1) 外国人ビジネスマンの9割は現在の住宅に満足。但し、今後求める住宅・居住環境の質については、さらに上の水準を望んでいる。[図表12~14]

今回、回答者となった外国人ビジネスマンの9割は現在の住宅に満足している。今後住まいや居住環境に特に求めることは、「勤務先および駅に近い都心部の住宅地」が多い。主な理由は、都心部の利便性、安全性、都会的な賑わいや快適性などを求めるためであり、「港区」「松涛、元麻布、神谷町、神楽坂」などの地区を指定する意見もある。同時に、「静かな環境」で、敷地周辺や街並み、公園等に「緑が豊かにあること」への希望が強く多い。また、「高齢者や若者がバランス良く混ざって住み、親しみやすく隣人を受け入れてくれる地域」や「子供に優しく、インターナショナルスクールにアクセスしやすい地域」等の要望がある。

住まいの広さへの希望も多く、「より広い住宅」「広くて天井の高い居間」「家の中心に配置した広いキッチン」「キングサイズベッドの入る寝室や洋風家具が入る間取り」等の意見がある。また、庭、テラス、バルコニーについては具体的な利用目的を挙げて、「友人や仕事仲間を家に迎えてバーベキュー等で接待できる庭やテラスを」というニーズが強いことが興味深い。

以上のように、外国人ビジネスマンの多くは現在の住宅に満足しているが、同時に今後求める住宅・居住環境の質については、さらにワンランク上の水準を望んでいることが分かる。

2) 今後拡大が見込まれる外国人ビジネスマンの住宅所有

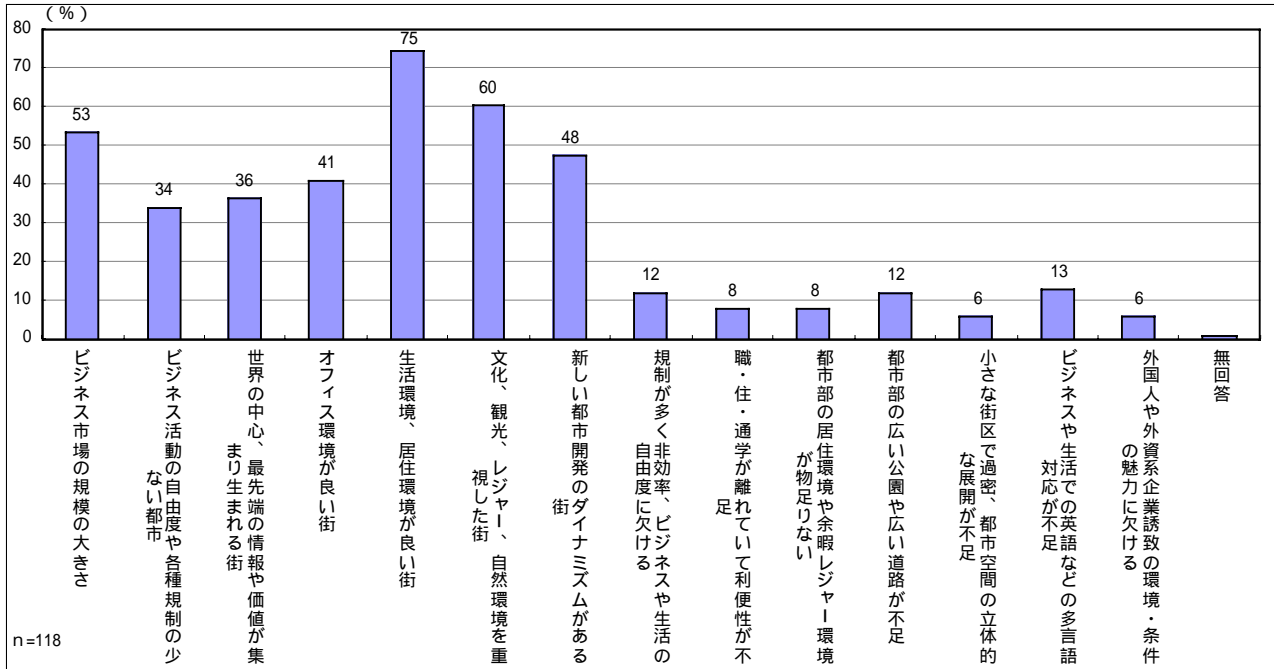
外国人ビジネスマンの住宅所有形態について、現状と将来の選択を比べると、所有が現状=13%から将来の選択=36%へ、法人契約による賃貸借が45%から32%へ、個人契約による賃貸借が39%から30%へと大幅に変化しており、将来の住宅所有意向の拡大がみられる。[図表15]

外国人ビジネスマンの住まいに関しては、従来の「(外国人向け)賃貸住宅の借り主」という立場に留まらずに、今後は「住宅の買い主、所有者」としての潜在需要や可能性もあることが注目される。

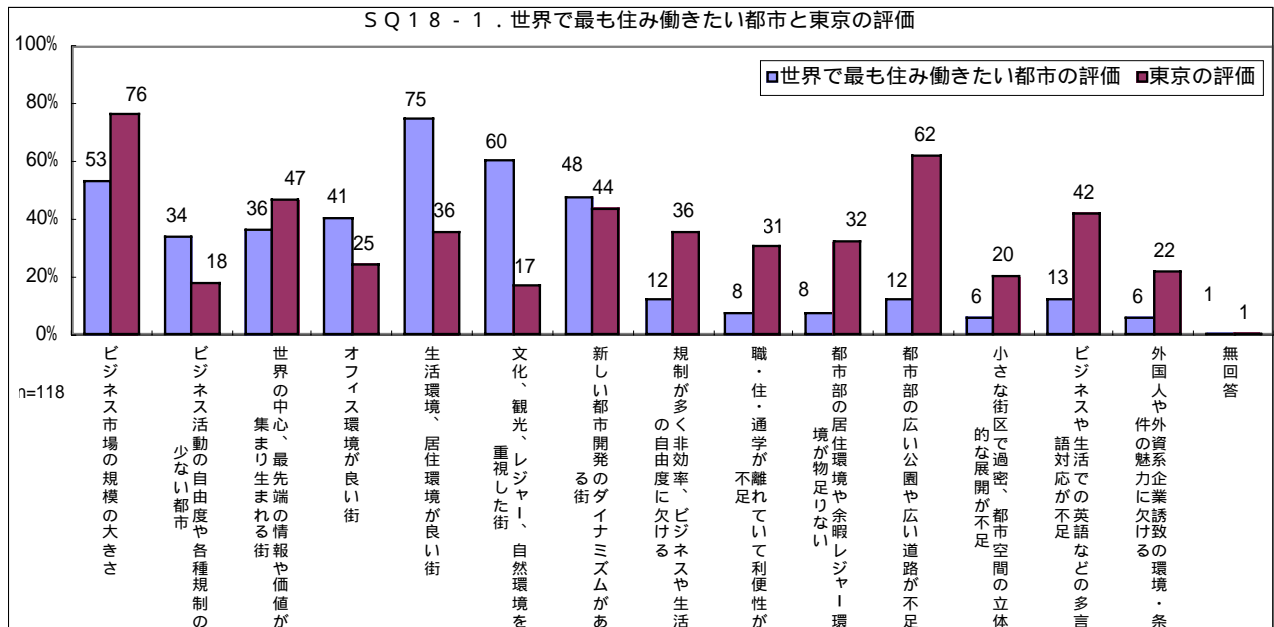
但し、記述回答では「良い家を手頃な価格で購入する為の日本の銀行との取引は難しい。頭金が極端に高い。」など、住宅購入資金を用意するにあたり、金融機関との取引の難しさを挙げる意見がある。また、「将来、母国に帰って、そこで自宅を持つ。」という回答もみられた。

[図 表]

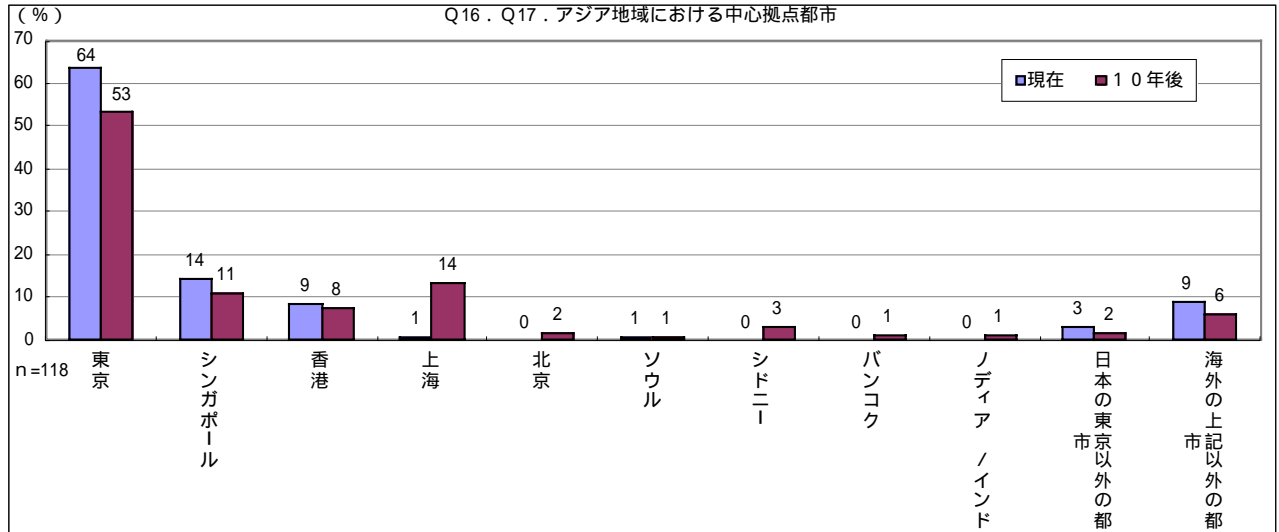
[図表 1] 「世界で最も住みたい都市」を選ぶとき、何を評価するか（複数回答）



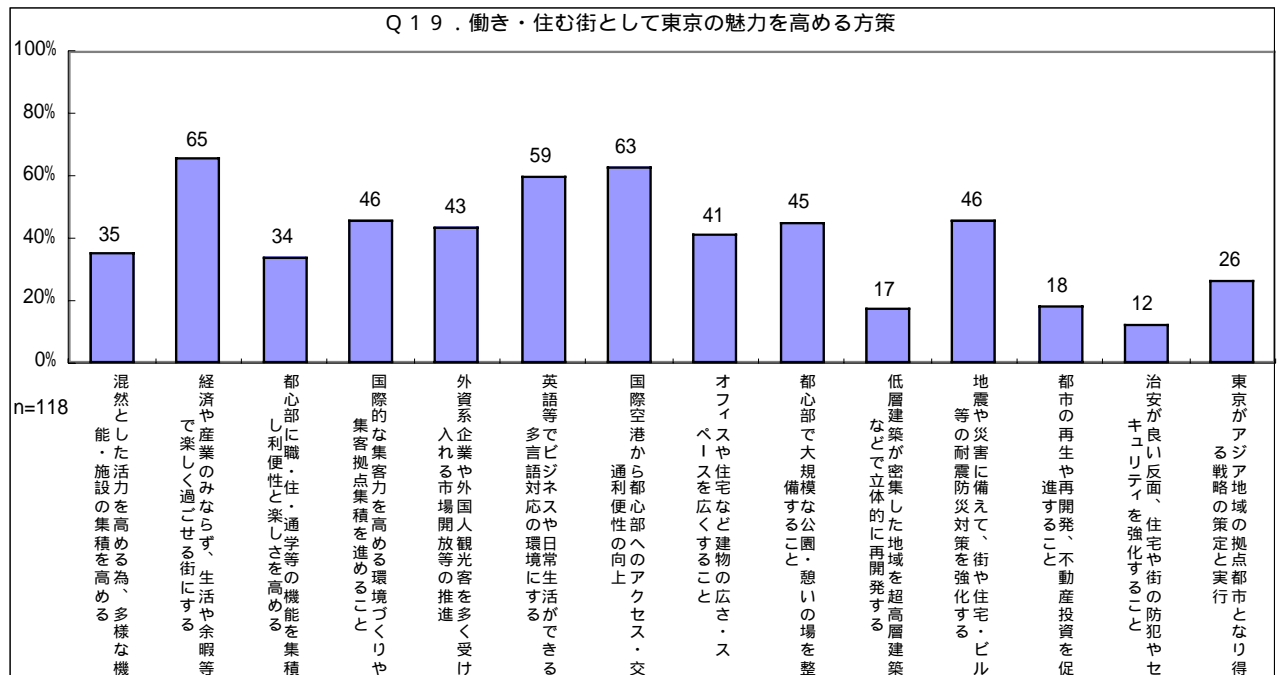
[図表 2] 都市の評価：「世界で最も住みたい都市」と東京の比較



[図表 3] アジアにおける中心拠点都市（10年後と現在との比較）



[図表 4] 住み働く街として東京の魅力をも高める方策

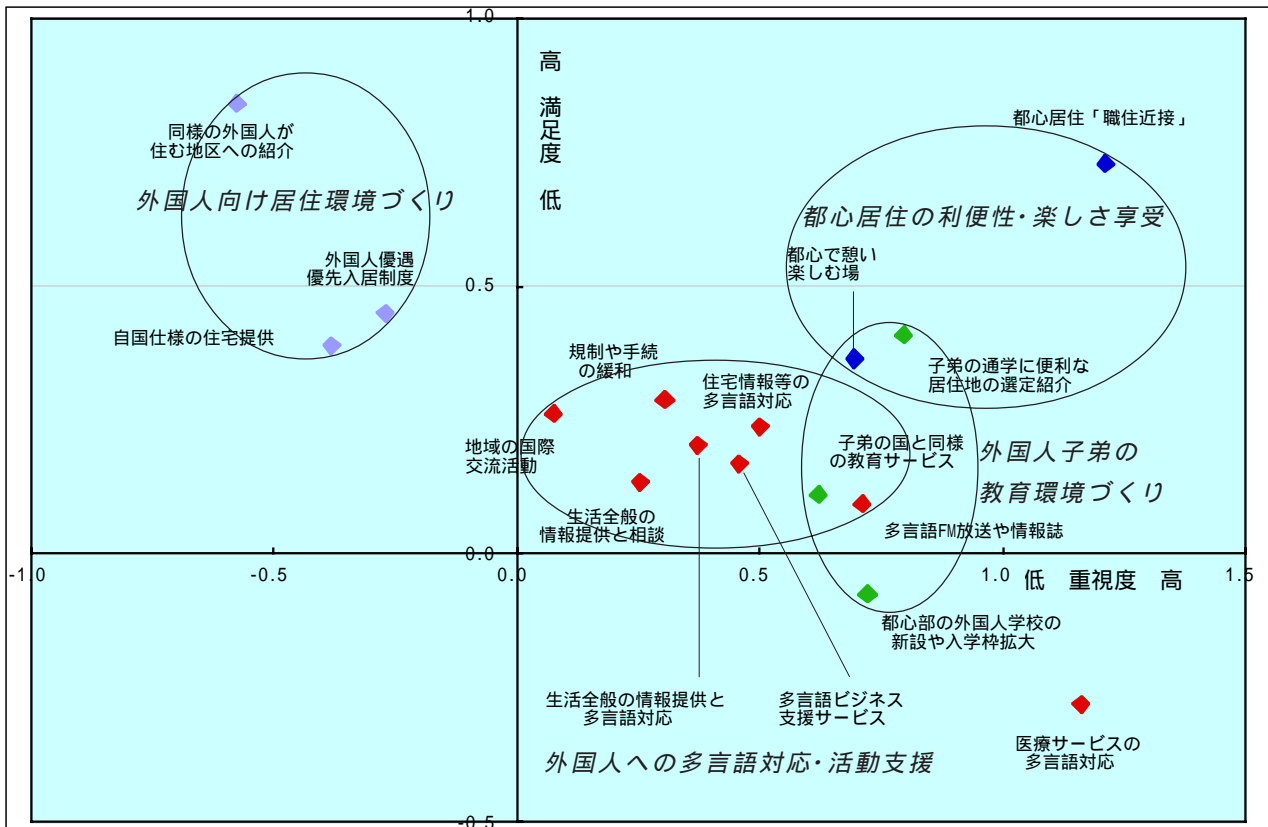


[図表5] 重視度・満足度評価による各方策のランキング

重視度の高い項目	重視度	満足度	満足度の高い項目	重視度	満足度
都心居住「職住近接」	143	86	同様の外国人地区へ紹介	-68	99
医療サービスの多言語対応	137	-33	都心居住「職住近接」	143	86
外国人の多言語FM放送や情報誌		84	外国人優遇優先入居制度		-32
都心で憩い楽しむ場の提供	82	43	11 自国仕様の住宅提供	-45	46
住宅情報等の多言語対応	59	28	都心で憩い楽しむ場の提供	82	43
多言語ビジネス支援サービス	54	20	規制手続緩和	36	34
外国人の生活全般の情報提供多言語対応	44	24	地域の国際交流活動等への参加	9	31
子弟の通学に便利な居住地選定	39	20	住宅情報等の多言語対応	59	28
都心部の外国人学校の新設や入学枠拡大	39	-4	外国人の生活全般の情報提供多言語対応	44	24
規制手続緩和	36	34	多言語ビジネス支援サービス	54	20
外国人の生活全般情報提供と相談	30	16	子弟の通学に便利な居住地選定	39	20
子弟の国と同様の教育サービス	28	5	外国人の生活全般情報提供と相談	30	16
地域の国際交流活動等への参加	9	31	外国人の多言語FM放送や情報誌		84
外国人優遇優先入居制度	-32	53	子弟の国と同様の教育サービス	28	5
自国仕様の住宅提供	-45	46	都心部の外国人学校の新設や入学枠拡大	39	-4
同様の外国人地区へ紹介	-68	99	医療サービスの多言語対応	137	-33
平均	39.94	29.94	平均	39.94	29.94

注：以下の方法で回答に得点を付与した上で、各項目ごとに回答者の得点を合計した。
 重視する（満足している）=2、やや重視する（やや満足している）=1、
 あまり重視しない（やや不満足である）=-1、重視しない・自分に関係ない（不満足である）=-2

[図表6] 重視度・満足度評価による各方策の位置付け



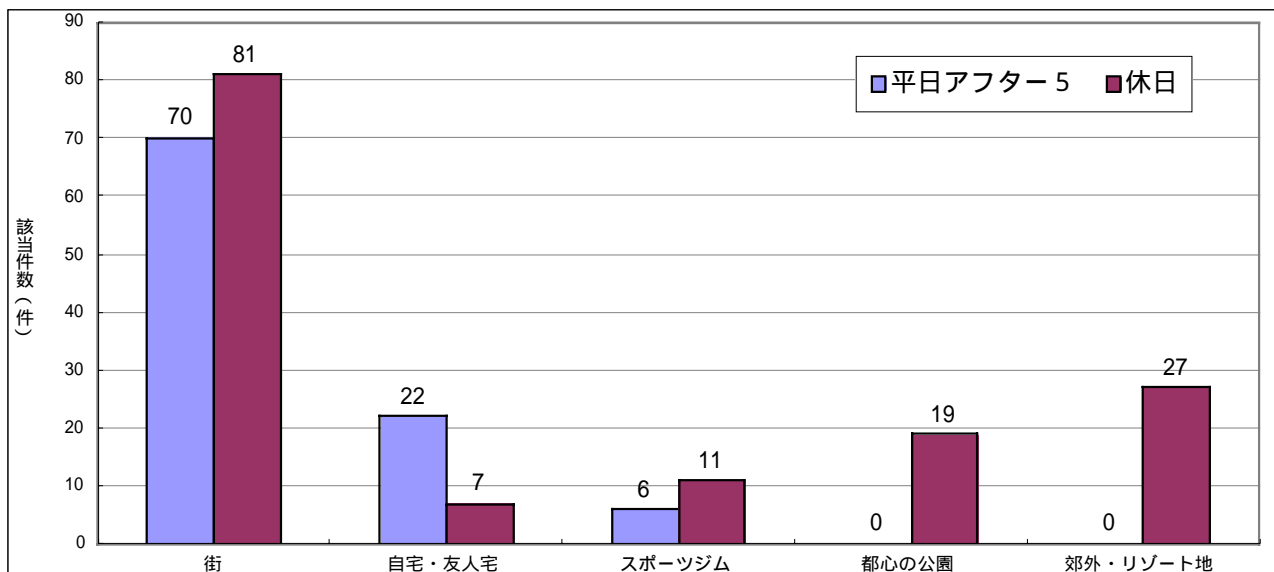
注：上記の各方策のランキングと同様の方法で回答に得点を付与して、各項目ごとに回答者の得点の合計を回答数で割った平均値を、「重視度」（水平軸）と「満足度」（垂直軸）による平面上に位置付けた。

[図表 7] 日本での生活・文化・諸活動で特に気に入っていることと、気に入らないこと

気に入っていること	気に入らないこと
<p>自然</p> <p>四季のある気候風土。美しい自然。 温泉、山、冬季にスキー場へ行く楽しみ。 国内旅行先が豊富。東京から1時間で別の世界へ行ける。</p>	<p>都市に自然・緑がない。地震の不安。 国内旅行費用は高いので、休暇は海外へ行く。</p>
<p>都市</p> <p>中国、東南アジア地域への便が良い。 国際都市。多国籍の人々。活力がある。 安全。便利。清潔。文化的。環境にやさしい。 東京は外国人が生活しやすい。 地域社会のしっかりした防犯。</p>	<p>国際空港へのアクセスが悪い。 全てに混雑で待つ必要あり。戸外活動が不自由。ラッシュアワー 全てにわたって狭い。住宅デザインが悪い。良い家具店が不足。 都市景観に美しさがない。醜いコンクリートの建物、案内塔、電線。 既に欧米である設備やサービスが日本になく遅れているものが多い。 ヨーロッパのようなレストランのテラスと開放感が懐かしい。</p>
<p>経済</p> <p>経済活動が活発。市場の大きさ。 すぐれた技術。技術革新が早く、興味深い。 安全でお金もうけができる。 給与水準、生活水準が高い。</p>	<p>全てに高コスト（生活、サービス、教育、住宅、余暇レジャー） 手頃な価格でいい家を購入する為の銀行との取引は難しい。頭金が極端に高い。住宅街での客用駐車場が高い。 なじみのない不動産規則。 銀行での取引が難しい。</p>
<p>社会、生活、ビジネス慣行、人間性</p> <p>平等。センスがいい。細かい気配り。日本文化特有の丁寧さ。 親切で礼儀正しい人々。快適な生活様式。魅力的な日本文化。 外国人を、尊重して接してくれる。 あらゆる種類の食と娯楽がそろっている。 余暇活動の種類が常に豊富にある。 買い物に便利でサービスがよい。高品質製品とサービスの質がよい。 公共サービス、公共交通が信頼できる。 国民健康保険。</p>	<p>島国根性とその裏返しで外国人に奇妙な態度。 仕事中心。夜遅くまで働く文化。終電が早い。 サービスが画一的で融通がきかない。 人種差別。男性優越主義的態度。 全体的に厳しい社会規則。頭が固く規則規則。 個性、主体性の欠如。集団主義。意思決定が遅い。 変化を拒みがちで、特に官僚、非効率な慣行、抜け目ないやり方の人によるフラストレーションを感じる。 東京都心部以外では、多言語対応がない。多言語の外国人支援、サインがない。 日本語が難しい。日本人の英会話力がない。外国人は日本語を話せないと誤解している。 母国語が日本語でない子供達のために、公的な資金で英語を話せる教育環境が不足。日本の学校を選んでも高度な英語は教えていない。 入国査証をとるのが難しい。 人事部などが労働環境等で私のアレルギー体質に配慮してくれない。喫煙者が多すぎる。</p>

資料：「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」に関する記述回答をもとに、都市未来総合研究所作成

[図表 8] 休日やアフターファイブのお気に入りの街や施設（記述回答件数の比較）

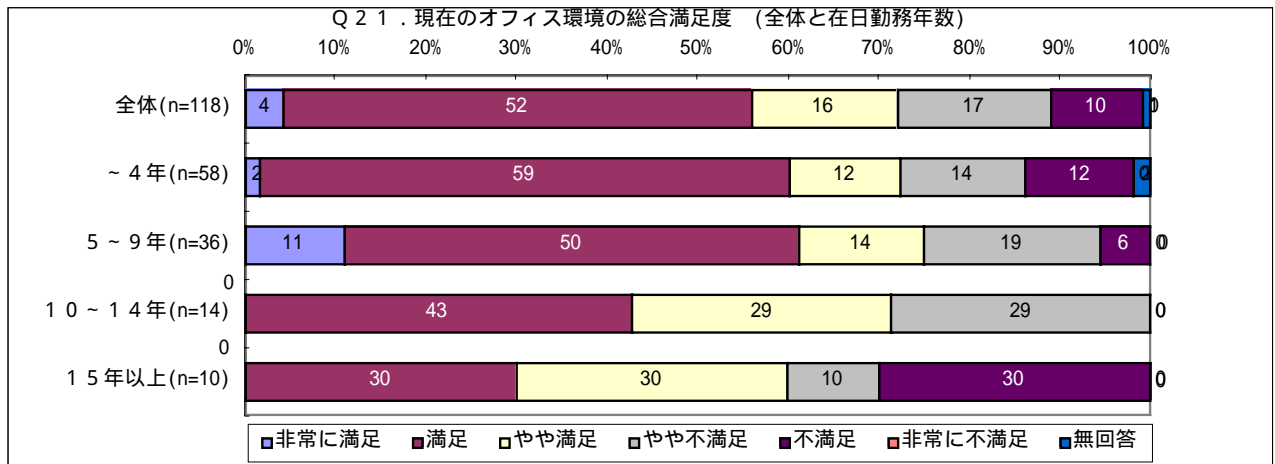


[図表 9] 休日やアフターファイブのお気に入りの街（記述回答件数）

お気に入りの街	平日アフター ファイブ	休日
六本木	15	8
表参道、青山	12	21
恵比寿	5	1
西麻布、広尾	4	0
麻布十番	3	0
渋谷	5	13
新宿	3	5
銀座	3	4
赤坂	2	1
下北沢	2	0
五反田	1	0
自由が丘	1	2
上野、浅草	1	4
台場	0	3
その他	4	13

資料：いずれも「休日やアフターファイブのお気に入りの街や施設」に関する記述回答をもとに都市未来総合研究所作成

[図表 10] オフィスの総合的な満足度



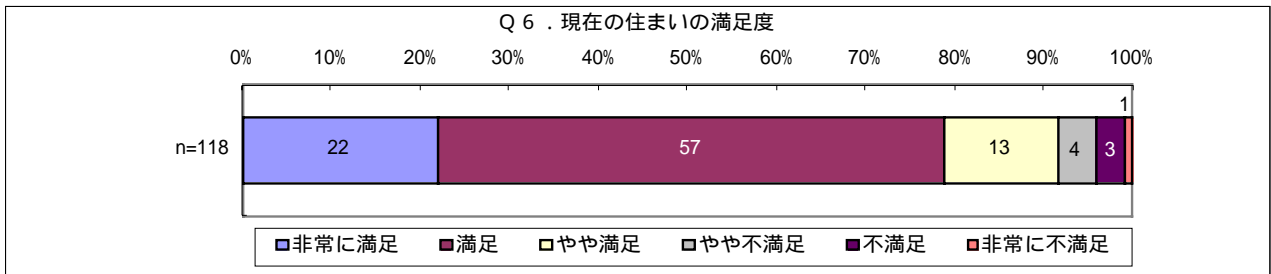
[図表 11] オフィスに関する要望・ニーズ

要望・ニーズ	該当件数
オフィス全体	
より広いスペースを	14
ビル内や周辺により多くのレストランやコンビニを	8
今より新しいビル・施設を希望	7
最適なエアコン設備、外気換気を	7
耐震性の優れたビルに移りたい	4
静けさを、防音設備	3
高層ビル中間階にコンビニを	2
アスベストのないビル環境を	1
英語のサインを	1
防犯セキュリティ強化を	1
より高度なIT、通信システムを	1
公園に隣接したオフィスを	1
社員用駐車場を	1

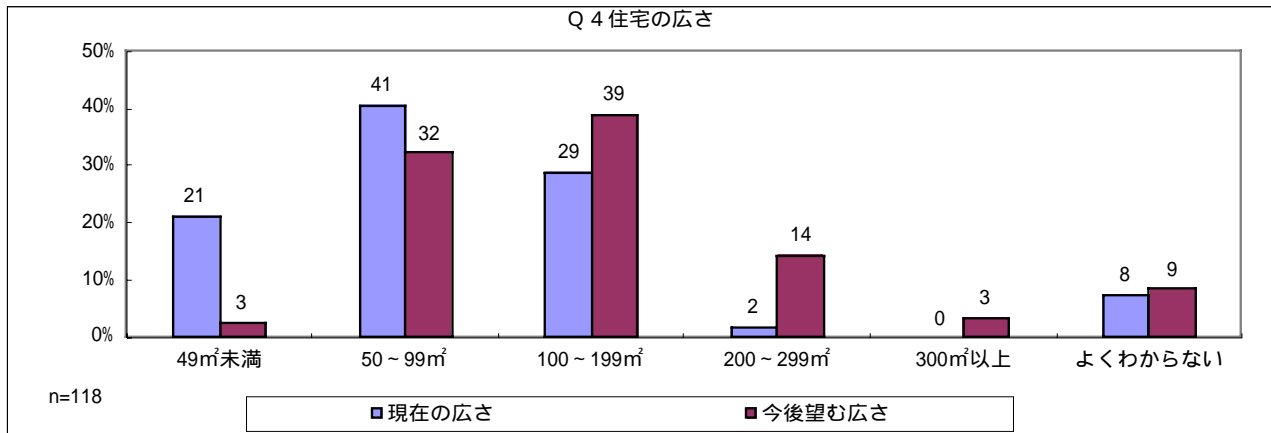
要望・ニーズ	該当件数
執務スペース、会議室	
個室や独立した執務スペースを	8
プライバシーを	6
大きな会議室を(電話会議もできる)	6
パーティションを	5
良いインテリアや色彩を	5
ミーティングスペースを	2
より創造的でフレキシブルな作業スペースを	1
リフレッシュスペース	
ラウンジ(休憩、軽食、談話)を	17
ジム、シャワーを	11
キッチン	5
良い化粧・洗面室を	2
仮眠室を	1

資料：「オフィスに関する要望・ニーズ」に関する記述回答をもとに、都市未来総合研究所作成

[図表 12] 現在の住まいについての総合的な満足度（回答者全体）



[図表 13] 住宅の広さ（現状と今後の希望）



[図表 14] 住宅の居室数についての現状と今後の希望との比較（年代別）

Q 4 (1) 現在の居室数								Q 4 (2) 今後望む居室数							
	調査数	1 ルーム	1 B E D	2 B E D	3 B E D	4 B E D	5 B E D 以上		調査数	1 ルーム	1 B E D	2 B E D	3 B E D	4 B E D	5 B E D 以上
全 体	118	15	32	44	15	11	1	118	2	22	35	38	13	8	
	100.0	12.7	27.1	37.3	12.7	9.3	0.8	100.0	1.7	18.6	29.7	32.2	11.0	6.8	
20才代	18	3	8	4	3		-	-	118	5	7	4	1	-	
	100.0	16.7	44.4	22.2	16.7		-	-	100.0	5.6	27.8	38.9	22.2	5.6	
30才代	77	10	22	30	10	5		77	1	13	23	28	6		
	100.0	13.0	28.6	39.0	13.0	6.5		100.0	1.3	16.9	29.9	36.4	7.8	7.8	
40才代	17	2	2	8	1	3	1	17		-3	2	5	5	2	
	100.0	11.8	11.8	47.1	5.9	17.6	5.9	100.0		-17.6	11.8	29.4	29.4	11.8	
50才代	6				2	1	3			6	1	3	1	1	
	100.0				33.3	16.7	50.0			100.0	16.7	50.0	16.7	16.7	

[図表 15] 住宅所有形態（現状と将来の選択）

