

Office Market Watch



働く場所(オフィス)のクラウドサービス化を目指して。



Solution



オフィスの強み

お客様の貴重なファシリティを一元的に総合管理いたします。



目指すオフィス空間

目指したのは社員同士が交流しやすく働きやすい先進的なオフィス



ABWによる働きやすい環境

当社では本社・WeWork・在宅と3つのロケーションでの業務を可能としています。最新オフィスのモデルルームの案内も兼ねて、本社でお客様と会議を行ったり、商談の前にはお客様最寄りのWeWorkに立ち寄り業務をしたり、事務作業中心の日は在宅勤務をしたり、と業務内容によって3つのロケーションを活用しております。



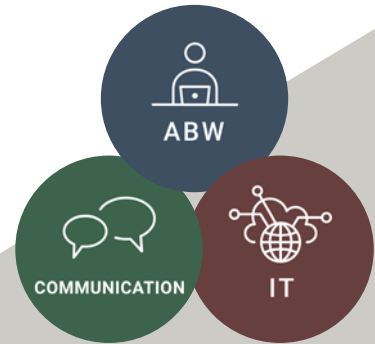
社員同士が交流しあえる空間

日々異なる場所で働いている社員同士も、本社ではエントランス入ってすぐの共有スペースで、部署の垣根なく交流する事が可能です。



IT機器を導入した空間

Beaconを導入することで、執務スペースと共有スペースはフリーアドレス運用でありながら、その場にいながら同僚が本社のどこにいるのかシステムで把握することが可能です。来客対応・会議室予約も、“ACALL”というシステムを導入し、来客時の受付対応や会議室予約の部分が、スムーズに簡素化することが出来ました。



※1 ABW=Activity-based working 業務内容に合わせて、自身の働きやすい場所で働く仕組み

活用事例 オフィスデザイン (株式会社オファーズ)

詳しくはバーチャルオフィスツアーへ → <https://ofaas.jp/showroom>



MEETING ROOM



PHONE BOOTH



ART



LIVING ROOM



OFFICE SPACE



LIGHTING PLAN



ENTRANCE

活用事例 IT×Solution (株式会社オファーズ)

当社は先進的なTECHカンパニーとして以下のようなソリューションを採用し積極的に採用し、ITを駆使・活用した働き方改革に継続的に取り組んでおります。

1 オフィスの 在席状況を可視化

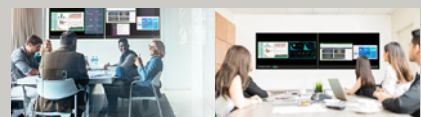
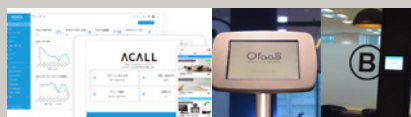
- リアルタイムに社員の所在や会議室の利用状況把握を実現
- 取得データ分析による働き方改革の推進を実現

2 受付対応・会議室利用の 効率化

- 受付プロセスの自動化により、無駄のないスマートな対応を実現
- 会議室利用状況の可視化により、利用効率の最大化と利便性の向上を実現

3 会議モニタへの スマートな投影

- 会議室モニタへの無線投影により、スマートなプレゼンテーションを実現
- 有線ケーブルを減らすことでスマートなオフィス空間を維持





[オフィスマーケットウォッチ2020 Vol.3]

CONTENTS

| | |
|---|-----------|
| Topics 「変化する働き方とワークプレイス」 | 04 |
| オフィス不要論に抗ってみたー どううまく出社するか?ー | 05-12 |
| [フカオさん/イツキさん/リモさん] | |
| 企業によるテレワーク利用状況 | 13 |
| 企業におけるサテライトオフィス導入状況 | 14 |
| テレワーク実施率の変化と効率性・生産性向上の実感 (ワーカー) | 15 |
| 効率性・生産性向上の実感 (経営者) | 16 |
| サテライトオフィスの導入状況 | 17 |
| サテライトオフィス導入・設置事例 | 18 |
| オフィス事例: ソフトバンク本社/ PayPay 新オフィス/ Legaseed 本社オフィス | 19-21 |
| Market Review | 22 |
| 東京賃貸オフィスマーケット | 23 |
| 東京オフィスマーケット2020年秋ー 長期的傾向 | 24 |
| 東京オフィスマーケット2020年秋ー 最近の動き | 25 |
| 東京オフィスエリア 2021年竣工予定の新築オフィスビル | 26 |
| 大阪賃貸オフィスマーケット | 27 |
| 大阪オフィスマーケット2020年秋ー 長期的傾向 | 28 |
| 大阪オフィスマーケット2020年秋ー 最近の動き | 29 |
| 大阪オフィスエリア 2021年竣工予定の新築オフィスビル | 30 |

Topics

変化する働き方とワークプレイス

- オフィス不要論に抗ってみた
ー どううまく出社するか? ー
- 企業によるテレワーク利用状況
- 企業におけるサテライトオフィス
導入状況
- テレワーク実施率の変化と効率性・
生産性向上の実感 (ワーカー)
- 効率性・生産性向上の実感 (経営者)
- サテライトオフィスの導入状況
- サテライトオフィス導入・設置事例
- オフィス事例

オフィス不要論に抗ってみた — どううまく出社するか？ —

「新しい生活様式」や「ニューノーマル」が提唱されて数ヶ月が経った。この半年で10年分のデジタル・シフトが起きたなどと言われる中、誰しも一度は「そろそろ、オフィスは要らないのでは？」という考えがよぎったのではないだろうか。実際、インターネット記事で「オフィス 不要」と検索すると数千万件の記事がヒットする。しかし一方で、オフィスが必要と考える企業は多い。今後は一人一人が状況に応じて戦略的に出社の可否を決めること、言い換えると、「どううまく出社するか」が、重要かもしれない。そこで今回は、あなたの身近な会社で活躍するオフィスワーカーに焦点を当てながら、彼らは「どううまく出社するのか」、見ていきたい。

※本稿で登場人物達が活用するツールの全てが現実商品化しているわけではない。一部海外の事例も参考にしている。実際のサービス内容については各社の事例紹介文を参照されたい。



フカオさん

人と会うことを付加価値に変えてきた事業企画部門の課長。社内外でアンテナを張り、次のネタをいつも探している。元々会社にいたりいかなかったりする。ニューノーマルで楽になると思ったらどこにでもツールが追いかけてくるので若干辟易している。趣味は熱風系サウナ。

在宅勤務期間がようやく明けた。はりきって会社に来てみたら自分の机がない。聞くと、全社再編成ということで、フリーアドレス制になり、各自の机が撤去されたとのこと。確かヤマダ部長がweb会議でそんなことを言っていたような・・・ (➡1A)

1A

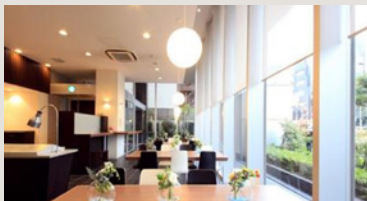
録音するときは事前にひと言

どうしてもweb会議は集中力が続かない。そんなときは録画機能を使ってはどうだろう。ビデオ会議アプリには標準で録音機能があるものが多い。(ZOOMの場合はホストの許可制。)ただし、録音するときは事前にひと言。それがニューノーマルのマナーになりそうだ。

▶ <https://zoom.us/jp-jp/meetings.html>

慌てて私物の保管場所を探してほっとする。居場所がなくなった気がした。最近ではオフィス不要論までさやかれているらしい。もともと私は営業など外回りが中心で普段からオフィスにいない。確かに、出社率が減り、自宅でも作業できることが証明された今、週に5日の出社を決めつけることは合理的とは言えない。とは言え、営業で外回りをした後、家以外でほっと一息つける場所がカフェだけというのは心もとない。(➡1B)

1B



ホテルのロビーで非日常体験を

パソコンひとつで自宅を飛び出し、旅に出たような特別な気分で仕事をしてみては。トーキョーサンマルナナ株式会社の「Three-s」はホテルの客室、ロビーを作業スペースとして利用できる予約アプリ。コーヒーとパン、シャワー利用、客室で仮眠できるサービスはホテルならではの。事前に会員登録を済ませれば、受付にてQRコードを読み取るだけ。登録した日時から最低30分、あとは15分単位で利用が出来る。

▶ <https://three-s.space/>

来月キックオフの企画担当者にメールで問い合わせ。すると、すぐに内線が鳴り、「フカオさん、あの件はメールで聞かれたらノーですよ。」とのこと。ですよね。ついメールしてしまったが、こういう感覚が鈍っているのではと密かに冷や汗をかく。とにかく会いに行って直接話そう。ところでなぜここにいるって分かったんだろう？ (⇒1C)

1C



Dialpad

連絡したい相手のいる場所が分からず、あちこちに電話をかけた経験は誰しもあるだろう。その点、Dialpadはシンプルな共通画面に発信するだけで、設定した端末に着信するので、相手先の場所を選ばない。受信側も、最初はPCでweb会議形式、途中からスマホに持ち替えて移動しながら会話を進めるなど、自由にできる。「どこにでもITが追いかけてくる」と嘆くフカオさんの声が聞こえてきそうだが…

▶ <https://www.softbank.jp/biz/cloud/saas/dialpad/>

先方のビルに到着すると、以前と様子が違い、アロマや自然の音で環境作りをしている。担当者に笑顔で、「出社せよ=対策をきちんとします、出社不要=社内の対策に限界があります、ということかもしれませんね。」と言われ、得心する。手法は違えど、どちらも社員を大事にしていると思える。(⇒1D)

1D



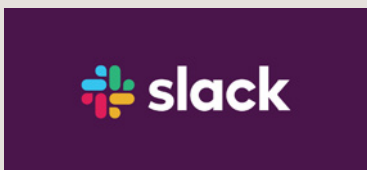
ソフトバンク 本社移転

ソフトバンク本社ビル「東京ポートシティ竹芝 オフィスタワー」が9月14日に開業。顔パスによる非接触入館、空きトイレ確認、エントランス付近の混雑予測などから社員が最適な通勤時間が分かるなど、ニューノーマル時代にも対応する各仕組みは2019年初旬には既に発表されていたのだから、その先見の明に驚く。筆者としては、館内ナビが嬉しい。これで「トイレはどこですか？」と聞かなくて済む。見学しなくなったら下記のURL で体感してはどうか。

▶ <https://www.softbank.jp/corp/special/takeshiba-office>

さて、帰社して作業が必要だ。フリーアドレス予約ツールで自分の居場所を確保する。居場所、とはこういうことではないのだが…なにか帰属意識・結束力の維持につながるような仕組みはないだろうか。(⇒1E)

1E



たかが軽口、されど軽口

社内の会議室・執務場所・電話ブース…あらゆる場所が予約制になった結果、軽口を叩きながら仕事をする環境が自発的にオンラインに移行している。事業単位でチャンネルを用意するのはもちろんだが、グループリーダーが堂々と「雑談」のタブを作って常時開けておき、メンバーはつづやきを連ねていく。たかが軽口、されど軽口。連帯感が生まれる大切な仕組みになるだろう。

▶ <https://slack.com/intl/ja-jp/>

一日、出社を堪能しながら、自分がオフィスに来る動機を考えてみた。同僚とあらかじめ示し合わせるなど、「わざわざ出社する」意識が増した。やはり大事な打ち合わせなどは画面越しではなく、顔をはっきり見たい。また、「聞こえてますか？」と気にしながら話すのはやはり集中力の妨げになる。特に事業企画は秘匿性が高い。オンライン会議すら、時には音漏れを気にする人もいる。周りを気にせず議論ができる自分たちの場所が必要だ。「自宅にオフィスの空間をどうぞ」と言い切るのは、やはり無責任な気がする。

さて、いろいろ考えてみたが、人が少ない東京は正直快適だ。換気が命の店でひとり焼き肉でもするか。

フカオさんの、ニューノーマル出社“あるある”

- 明日の予定が立ってないからとりあえず出社
- 寂しくはないがテンションが上がらない
- 会社にいるとやっぱり安心する
- 俺の成果を誰か聞いてくれ
- これ、いつのお土産？
- 名刺持参など基本的なことを忘れている
- 会議設定したら同僚が来ていない
- 人が少ない東京は快適

テレ神様よりフカオさんへのお告げ



長年人と会うことを武器にしてきたフカオさん、ニューノーマルでも果敢に人と会って、新しい付加価値を作ることを日々努力していて、さすがじゃの。一方で、「寂しくはないがテンションが上がらない」「俺の成果を誰か聞いてくれ」…ワシもじゃ…。仕事の上での居心地の良さはとっても大切。ただしうっかりすると、効率よりも温度を重視した会議がなつかしく、居心地が良くなってしまわないかの？特に、以前のコミュニケーションができていない人ほど、在宅でもコミュニケーションできていると思いがちなので、気をつけたいところじゃ。そんなフカオさんには、「心理的安全性」に関する本を授けよう。居心地の良さと生産性、両方のいいとこ取りで、レッツ・エンジョイ・ニューノーマル出社じゃ。



心理的安全性のつくりかた

誤解も含めて漠然と伝わっている言葉。本書では心理的安全性が「ヌルい職場」ではなく、健全な衝突を生み出す機能であることを解説し、日本における心理的安全性の4因子「話しやすさ・助け合い・挑戦・新奇歓迎」を紹介。心理的安全性なチームのリーダーに必要な「心理的柔軟性」と、4因子を活性化させるためのフレームワークを解説。心理的安全性=googleの伝説と片付けず、身近に取り入れていきたい。

▶ <https://pub.jmam.co.jp/book/b517388.html>

ISBN: 9784820728245

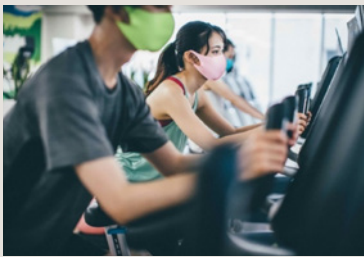


イツキさん

データと向き合うことを付加価値に変えてきたマーケティング部門の主幹。長年マーケティングはバックオフィスという認識だったが、ニューノーマル再編成で営業部の指揮下に入った。柔らかな物腰で評価は上々だが、元々そんなに人と会うことは得意ではなく、修行だと思っている。趣味は週末農業。

自分のマーケティング手法は秘匿性の高いデータが命。そのためテレワーク期間中はまずデータにアクセスできず、環境不足に苦勞した。次に体力不足を実感し、ひと月経つ頃にはコミュニケーション不足を痛感した。在宅勤務期間が明け、完全に元通りとはいかないまでも、ようやく仕事しやすい環境に戻る。はりきって出社した。(→2A)

2A



仕事のために汗をかくという考え方

仕事の合間の運動は、身体の緊張状態をほぐし、生産性の向上に繋がるのだとか。米国にはジム併設のコワーキングスペースがある。日本でも、テナント専用ジムを設け、専門スタッフが丁寧に対応してくれるビルが増えてきた。ワーカー同士がネットワーキングのきっかけにできる。更に、コロナ禍を受けた業態拡張の一環として、サウナや銭湯がwi-fiを完備してワーキングスペースを提供する例が出てきた。いずれもオフィスワーカーには朗報だ。

▶ <https://ofurocafe-utatane.com/>

マーケが営業部に入って以来、初めて部内会議に参加した。正直、営業の指標でマーケティング部門のメンバーを評価し、報告するのはイメージが追いつかない。そもそもウチが営業の指揮下に入ったのは、評価の仕組みが足りなかったせいかもしれない。奇しくもニューノーマルをきっかけにマーケティング部門の評価のあり方が浮き彫りになったということか。(→2B)

2B

“ホメる”で
楽しく
組織の課題を解決。



ほめられている人という付加価値

誰もリーダーになったその日からメンバーの評価をすることになる。売上の数字でのみ評価すべきでないのが常識だとして、ではどうすればよいか？アプリ「recog」は、ほめることで組織の課題を解決しようとする。シンプルな仕組みで、今あるチームワークを可視化できれば、ヒントになるかもしれない。ゲーム感覚でチームのモチベーションを上げることができそう。

▶ <https://www.recog.works/ja/>

たまたま通りかかったところを狙って、フカオさんに話しかける。今日出社することは知っていて、こちらでも出社した。わざわざ打ち合わせをセットすると双方良くも悪くも構える。その点、カジュアルに聞きたいことが聞けた。話の流れで、来月キックオフの企画を後方支援することになった。フカオさんのペースに巻き込まれたが、悪い気はしない。(→2C)

2C



たまたまの体^{てい}で聞きたいのですが

イツキさんがたまたまを装うために使ったアプリがこれ。ビーコンとスマートフォンを使って、社内のマップ上で所在地を確認できるクラウドサービス。各利用者は、スマホで誰がどこにいるのかを簡単に確認したり、空いている場所の検索が可能。管理者はセンサーとビーコンから得られたログを、施設や設備の利用率や在席率の傾向分析に活用できる。

▶ <https://jp.beacapp-here.com/>

午後は在宅している新入社員とオンライン研修。時間の半分は仕事のこと、もう半分はお互いの近況報告に。少しずつ意見を出してくれるようになってきた。先月受けたウェビナー、「ニューノーマルでのコミュニケーション術」のおかげか。

さて、週に5日も出勤することに早くも疲れている。困ったものだ。続きは在宅勤務にしよう。

実は自宅近くにワンルームのマンスリーマンションを借りた。テレワーク当初、リビングでweb会議していると妻に邪険にされた（気がした）。とは言え寝室に机を持ち込める広さはない。子供も走り回って分析どころではない。正直痛い出費だが、子供の頃あこがれた隠れ家に近い高揚感もある。私にとっては、会社がデータをクラウド化しないなら、オフィスを中心とした業務にしたい。

イツキさんの、ニューノーマルWEB会議“あるある”

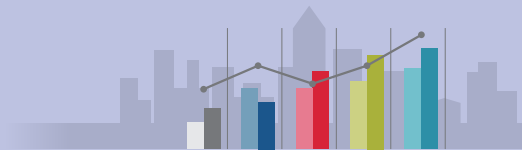
- web+リアルのハイブリッド会議がうまくいかない
- web会議 Aさんいるの 忘れてた
- web会議で笑った顔でフリーズ
- テレワーク 妻との会話 減っている
- 隣で別のweb会議する同僚の声の方が大きい



テレ神様よりイツキさんへのお告げ

夕暮れに時々ワシの柱に来ているのはイツキさんじゃの。長年データと向き合い、結果を出してきたのはお前さんじゃったかの。今年から営業のサポートとは言え表に立つことになり、しかも見知らぬ部下へのOJT試行と、挑戦の多い年になったこと、知っておる。試行錯誤の末にたどり着いたのが「私にとってはオフィスを中心とした業務にしたい」というのはちとさみしいが、これからもテレワーク組と協同して良い組織をにしていけるじゃろう。

そんなイツキさん、気になるのが自宅の執務環境。自宅やオフィスに置く、消音機能付きブースや、駅前のワークスペースなどを授けようとしたが、もう自分の隠れ家を見つけたとは。ただし痛い出費で賽銭が減るのはワシもさみしい。いっそ自宅の収納に仕事場を作ってはどうじゃ。はたまた、話は飛ぶが、ワーケーションを試してみるのはどうかの。週末農業から、半農半Xへの道。いつもとは違う環境の中で、家族との新しい会話が広がるかも。やや、その時は杜の近くがよいかもしれぬ。それがよい気がしてきたぞー。



東急不動産xココヨ

東急不動産は在宅勤務が急激に広がっていることを踏まえ、ココヨと協同し、在宅ワーク向けオプション家具を備えたモデルルームを展示した。同モデルルームはプランズシティ世田谷中町とプランズ浦和別所沼公園の2物件にて設置され、限られた空間の中で快適に働ける在宅ワークモデルを提案する。ネコ型ロボット登場から半世紀、ついに“押し入れ基地”の夢が叶うか。

▶ <https://www.tokyu-land.co.jp/news/66499ab52dd192f328b2a4865c919240.pdf>



ワーケーション、半農半X

ワーケーションとは、ワーク(労働)とバケーション(休暇)からなる造語。環境のよさを売りに温泉街と航空会社がコラボして企業誘致を図る例や、大手派遣会社の淡路島移転の例など、地方創生の次なる一手として期待される。

また、京都府在住の塩見直紀氏が提唱してきたライフスタイル「半農半X」は、小さな農業で日々の食料をまかないながら自分のやりたいこと(ミッション)を行うというもの。著書『半農半Xという生き方』には、様々なXを実践する人々が紹介されている。いずれも新たな働き方として注目されるだろうか？

▶ <https://ebookstore.sony.jp/item/BT000013565200100101/>

© エムオン・エンタテインメント



リモさん

今年度新卒で入社した新入社員。華やかな社会人生活を想像していたが、研修期間から在宅勤務になり不安を抱えたまま社会人に。最近猫を飼う。

今日の勤務は在宅から始まる。在宅ワークが標準の私にとって、逆に週に5日も出社できるかなと少し心配。作業開始を上司に一報する。学校の就職セミナーでは「仕事の連絡で安易にSNSを使わないようにしましょう。特にLINEやslackで上司と話すのは慎重に。」と習ったけれど、実際は皆グループトークでどんどん話している。拍子抜けした。

昨日指示された資料に取りかかる。取引先に提出用、だそうだ。取引先、と言われても、まだピンと来ていない。指摘されたところを直したがこの方向性で大丈夫だろうか。作業指示は分かるつもりだけれど、その前後や方向性が見えない。これがオフィス内だったら分かるだろうか。オフィスでも分からないものなのか。

web会議でその資料の打ち合わせ。反応が弱いと時々不安だし、こちらの意図も伝わっているかな…確認するためにたくさんうなずくようにしている。一時間ずっと大きくなずき続けて、疲れた。私の日本語大丈夫ですか…反応が分からないと、どこを振り返ったらいいのか分からない。こういう時に、社会人としてのインプット量が少ないなと実感する。

お昼は同期とリモートで昼食。社内で会うときはお互いマスクをしているので顔を覚えづらかったが、昼食のときは外すので少し打ち解けてきた気がする。でもまだ街で会っても気づかないだろうな。(➡3A)

3A



マスクの下は笑顔です

マスクの着用によって、同僚の顔が覚えられなかったり、気付かなかったことはないだろうか。ホテル日航大阪ではスタッフ名札の下に笑顔の写真を着用することで、ゲストに安心感を伝えている。思えば社員証がIDカードになった頃から、自分の顔写真を掲示することへの抵抗は徐々に薄れている。マスク着用の日々が続く中、こうした取り組みが人々の間に親しみをもたらすかもしれない。

▶ <https://www.hno.co.jp/release/pdf/200820.pdf>

午後はメンターのイツキさんと月1のwebミーティング。今月の仕事を振り返り、良かったこと、改善策、次の目標などを話し合う。意外にも、料理と、お互いの猫の話で盛り上がった。正直まだ会社に入った感じはそんなにないけど、仕事以外の話をするようになって徐々に組織にいる感じがしてきた。

ずるずると作業してしまいましたがこれは残業ですよ？計上。残りは明日オフィスで直接上司に聞いてみよう。

リモさんの、ニューノーマル新人“あるある”

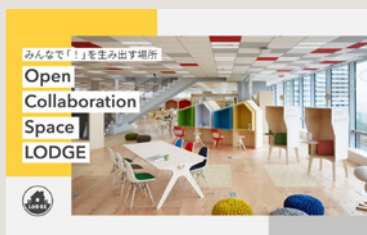
- 「ミュートになってますよ」が流行語大賞の予感
- 遅刻（早退）してもばれない
- マスクで同僚や上司の顔が覚えられない
- できないのはコロナのせいかな新人だからか
- もっと成果を出している在宅新人がいるのでは
- 作業が終わってしまったが連絡していいのか

テレ神様からリモさんへのお告げ



誰も予想だにしなかった新生活の始まり。戸惑いもさぞ多かったの。ひとつひとつ仕事を積み上げていくリモさんの実直な仕事ぶりは、きっとまわりに伝わっていく。大丈夫じゃ。ワシも応援しよう。

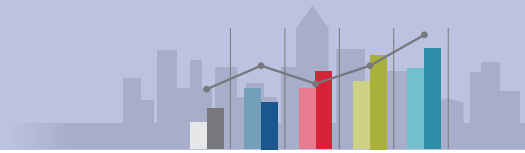
さて、新社会人としてのインプット量が気になるのじゃな。それは仕事そのものというよりも、「社会人の皆さんは普段どんな風に会話しているんだろう」といった、まさにオフラインのコミュニケーションや、ビジネスマナーの部分かの。そんなリモさんは、他社の仕事ぶりに触れてみるのはどうじゃ。これで自社の先輩の様子、商談先の方、他のテーブル、いろんな方が垣間見られるじゃろう。たくさんの中から、自分なりの姿を模索していけば、よいよい。



本社の一部をグループ会社に開放

ニューノーマルを見据えた多様な働き方に対応すべく、本社の一部を開放する動きが出ている。時節柄、フルオープンではなく、自社とパートナー企業による共同利用の形が多い。例えばZHDグループのヤフー株式会社が発行するオープンコラボレーションスペース「LODGE」。以前は社外の人でも利用でき、Yahoo! JAPAN社員と社外の方とのイノベーションを創出することを目的に運営されていた。今後はZHDグループ全体のイノベーション創出の場としての役割を果たすことが狙い。リモさんのイメージ強化につながるか？

▶ <https://www.z-holdings.co.jp/pr/press-release/2020/1001/>



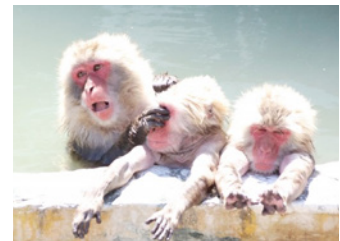
また、「ずるずると仕事してしまった」も気になるの。デジタルネイティブと呼ばれ、生まれた時からIT機器が近くにあったリモさんにとって、なかなかリズムを作りにくいかもしれぬのう。そうじゃ、「ポモドーロテクニック」を授けよう。簡単な時間管理手法じゃよ。25分集中して、5分休憩の繰り返し。たとえ作業していても25分で一旦手を止めるのがコツ。シリロくんに教えたのはワシじゃ。ずっと集中しているより、適度に休んだ方が作業の効率が上がると喜んでおったぞ。



▲考案したのはイタリア人のフランчесコ・シリロ氏。使用したキッチンタイマーがトマトの形をしていたことが名前の由来だそう。

まとめ

「どううまく出社するか」という試みが、三者三様の結果となった。そして、オフィスが要る・要らないという議論自体が、なにも二者択一ではないことが見えてきた。三者三様の柔軟な働き方を実現するためには、業務を持ち出せるネットワーク環境、コミュニケーションを持ち出せるアプリ環境、オフィスを持ち出せるテレワーク用物理空間が必要であることはどうやら確実だ。



▲人の働き方を妬むべからず…

また、その第一歩として、ネットワーク・アプリ・物理空間を各自がどう最

適化できるか、具体的に意識する事がポイントになる。また、柔軟性や寛容さが求められるのはITシステムだけではない。自分と違う働き方を選択した人や企業、自分より柔軟性の高い/低い人や企業に寛容な雰囲気作りも、合わせて意識したい。

最適化するためには、まずは世にあるツールや事例を知ることから。そして、身近な人の意識を知ることから。あなたも3人のように、一度は「どううまく出社するか」試みてはいかがだろうか。



企業によるテレワーク利用状況

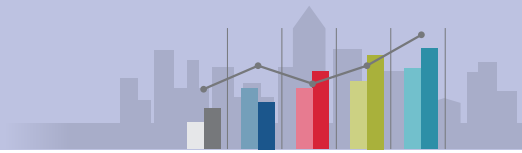
緊急事態宣言下の5月時点ではテレワークの実施率（ワーカー数ベース）は3割を超えていたが、以降は実施率が低下して2割前後で推移している。



自宅での勤務で「効率が上がった」または「やや上がった」と回答したワーカーは増加傾向にあり、10月時点では約半数に及ぶ。他方、経営者は、テレワークによる自社の労働生産性に関して「変わらない」と回答した割合が過半に及び、「上がる」と回答したのは2割に留まっており、テレワークによる効率性・生産性向上の実感はワーカーと経営者とで隔たりがある。経営者はコミュニケーション面や労務管理面に難があると感じている割合が高い。



新型コロナウイルスの感染拡大を契機にテレワークを活用した結果として、テレワークと親和性が高い情報通信業などではテレワークを恒常的な制度として導入する企業がみられるようになってきているが、制度導入を決定する経営者サイドの認識状況に鑑みると、足元でこうした動きが国内で急激に進展する公算は大きくはなく、感染終息が見通せない中では、オフィスへの出勤とテレワーク勤務を併用して運用する企業が多いと考えられる。すなわち、オフィス需要の観点から考えると、オフィス需要の減少は景気後退による面が大きく、テレワークがオフィス需要減の直接的要因となる面は足元では然程大きくはないと推察される。



企業におけるサテライトオフィス導入状況

新型コロナウイルスの感染拡大を契機に、サテライトオフィスを導入する企業が増えている。



社員が自宅近辺で勤務できるようにするために郊外にサテライトオフィスを設置し、柔軟な働き方を目指す動きがみられる。



自社でサテライトオフィスを設置するほか、外部企業が運営するサテライトオフィスを契約する事例も複数ある。

今後こうした動きが強まると、郊外におけるサテライトオフィスの需要が増える可能性が考えられる。

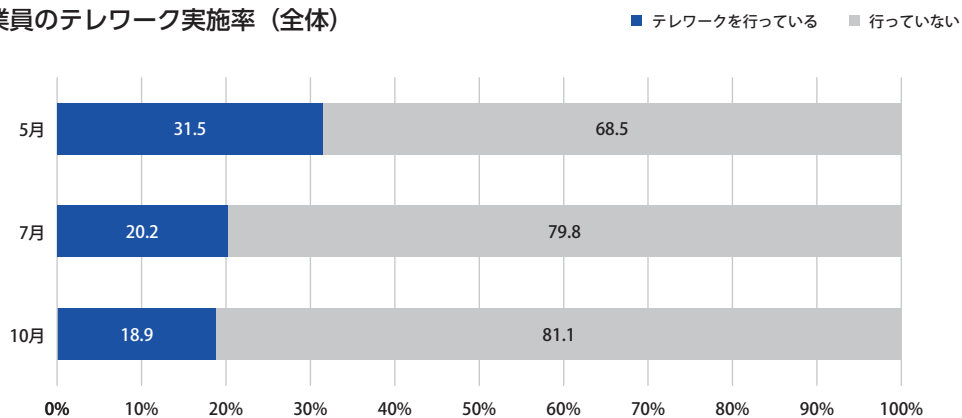


テレワーク実施率の変化と効率性・生産性向上の実感（ワーカー）

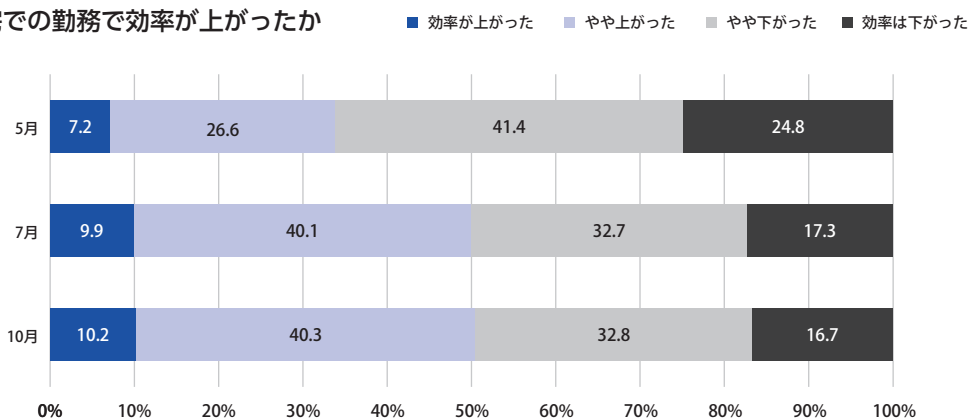
- ワーカーへのアンケート調査（※）によると、緊急事態宣言下の5月時点ではテレワークの実施率（ワーカー数ベース）は3割を超えていたが、以降は実施率が低下して2割前後で推移している。緊急事態宣言下でテレワーク実施率は大きく高まったが、解除後は感染拡大防止のためにテレワーク制度は継続させているものの出社人数を徐々に増やすなどの対応を行っている企業が増えている状況が反映されているものとみられる。
- 自宅での勤務で「効率が上がった」または「やや上がった」と回答するワーカーの割合は時間の経過とともに増加しているが、一方で、10月時点でも約半数は「効率が下がった」または「やや下がった」と回答しており、今なおテレワーク勤務に苦慮しているワーカーが相当程度いるとみられる。

※公益財団法人日本生産性本部「第3回働く人の意識に関する調査」

●従業員のテレワーク実施率（全体）



●自宅での勤務で効率が上がったか



出所：公益財団法人日本生産性本部「第3回働く人の意識に関する調査」

※調査対象は20歳以上のわが国の企業・団体に雇用されている者（雇用者＝就業者から自営業者、家族従業者等を除いたもの）1,100名

効率性・生産性向上の実感（経営者）

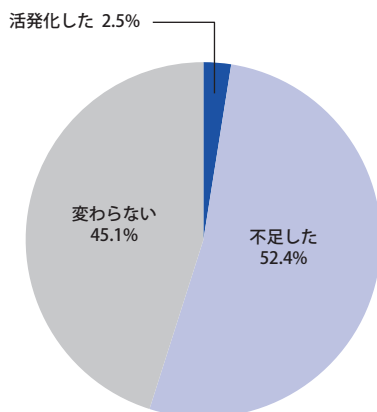
- 日本経済新聞社が行ったテレワークに関する経営者へのアンケート調査（※）の結果は以下のとおりであった。

（前略）新型コロナ対策として、97.9%の企業がテレワークを継続している。自社の労働生産性がどうなると感じているか聞いたところ、「変わらない」と答えた経営者が54.6%だった。20%は「上がる」と答えたが、「下がる」も8.5%いた。（中略）離れて働くことにより、同僚の仕事ぶりが見えないことが響いている。具体的な項目についてテレワーク導入による変化を聞いたところ、「コミュニケーション」は52.4%が「不足した」と答え、「活発化した」は2.5%しかいなかった。「従業員の管理」は48%が「やりにくくなった」と答え、「やりやすくなった」と答えた経営者はいなかった。（中略）一方で、はっきりとメリットが出た項目もある。経費は58.1%の企業が「減った」と回答した。通勤費を定期券ではなく実費にしたり、オフィス面積を縮小したりといった施策をとる企業が増えている。労働時間は27.3%の企業が「減った」とし、「増えた」と答えたのは4.1%にとどまった。（後略）

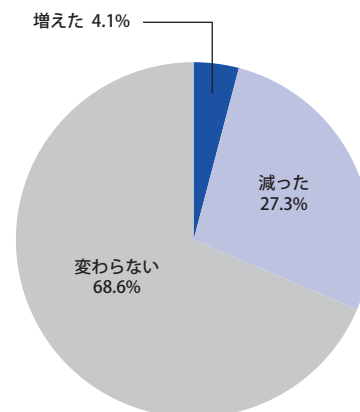
- 調査結果から、コミュニケーション面や労務管理面に難があると感じている経営者が相当程度存在しているとみられる。前ページのワーカーの認識と比較すると、テレワークによる効率性や生産性の向上に係る感じ方はワーカーと経営者とで隔たりがあると言える。
- 他方、労働時間は減った企業が増えた企業より多くなっている。一部の企業ではテレワーク手当を従業員に支給するなどの取組みを行っており、通勤費を定期券ではなく実費するなどによる経費削減分を原資にしている場合もあるとみられる。

※ 「社長100人アンケート」（2020年9月28日付 日本経済新聞朝刊）

● コミュニケーション



● 労働時間

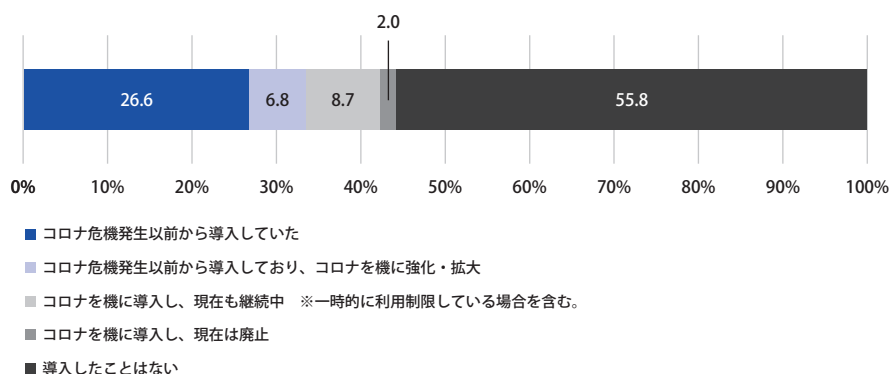


出所：「社長100人アンケート」（2020年9月28日付 日本経済新聞朝刊）

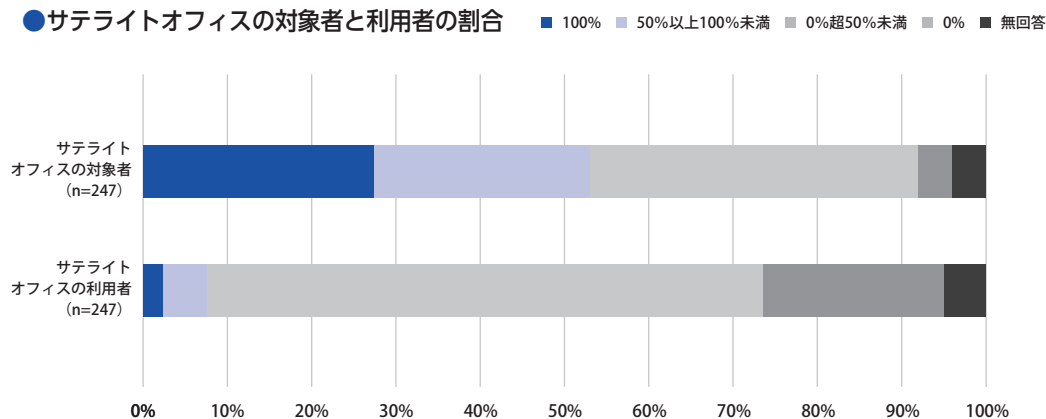
サテライトオフィスの導入状況

- 首都圏の企業におけるサテライトオフィスの導入状況に関しては、「コロナ危機発生以前から導入していた」(26.6%)、「コロナ危機発生以前から導入しており、コロナを機に強化・拡大」(6.8%)、「コロナを機に導入し、現在も継続中」(8.7%)となっており、導入している企業が全体の約4割を占めた。「導入したことがない」が過半数を占めてはいるものの、コロナを機に導入あるいは強化・拡大した企業もある。
- サテライトオフィスを導入している企業に対して、全従業員に占めるサテライトオフィスを利用できる人(対象者)の割合と、実際に利用している人(利用者)の割合をたずねたところ、従業員の50%以上がサテライトオフィスの対象者と回答した企業が約半数(「100%」(27.5%)と「50%以上100%未満」(25.5%)の合計)を占めていた。サテライトオフィスの利用者については、従業員の50%以上と回答した企業は約1割(「100%」(2.4%)と「50%以上100%未満」(5.3%))であった。

● サテライトオフィスの導入状況

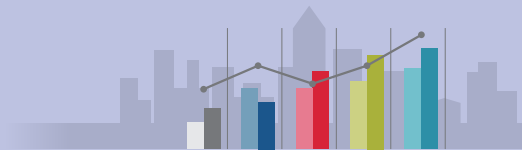


● サテライトオフィスの対象者と利用者の割合



出所：株式会社ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査2020年8月」

※8月19日～31日にかけて首都圏の企業を対象に、コロナ危機下の働き方の現状や課題、施策について行ったアンケート調査



サテライトオフィス導入・設置事例

- 新型コロナウイルスの感染拡大を契機に、サテライトオフィスを導入する企業が増えている。サテライトオフィスを導入した企業の主な事例は以下のとおりであり、社員が自宅近辺で勤務できるようにするために郊外などに設置する事例のほか、地方への設置事例もみられる。

| 企業名（業種名） | 概要 |
|--------------------|---|
| 東芝 （電気機器） | <p>東芝は在宅勤務などで使えるサテライトオフィスを増やす。このほど従来比2倍の約180拠点にした。営業担当の従業員を中心に利用を促す。在宅勤務に必要な備品も福利厚生のポイント制度で購入できるようにし、本社などへの出勤を減らす。新型コロナウイルスの感染拡大を機に働き方を大幅に見直す。</p> <p>契約するサテライトオフィスの運営企業を1社増やして3社にした。グループの国内全従業員約7万6000人を対象に全国の約180拠点を使えるようにした。（後略）</p> <p>【2020年9月16日付 日本経済新聞朝刊】</p> |
| SMBC日興証券 （金融） | <p>SMBC日興証券は、2021年をメドに全ての従業員が働く場所を柔軟に選べる仕組みを導入する。従業員が自宅近くで働けるサテライトオフィスを整え、業務の効率化につなげる。まずは10月から7拠点で試験的に導入し、将来的にはSMBC日興の全従業員（約1万人）を対象を広げる。従来の在宅勤務だけでなく遠隔勤務も活用した柔軟な働き方を目指す。大手証券で全従業員がサテライトオフィスで遠隔勤務できるようにするのは初めて。横浜、吉祥寺、本八幡など7拠点を10月5日から試験的にサテライトオフィスとして指定した。（後略）</p> <p>【2020年10月6日付 日本経済新聞朝刊】</p> |
| 凸版印刷 （印刷） | <p>2020年10月1日より、ニューノーマルな働き方の実現に向けて在宅勤務/サテライトオフィス勤務/モバイル勤務の3つの勤務形態を包括した、新たな勤務制度を導入。</p> <p>今回導入する「リモートワーク制度」は、在宅勤務のみならず、凸版印刷所有の専用施設や、契約しているシェアオフィスでのサテライトオフィス勤務、外出先でのモバイル勤務の3つの勤務形態を包括する制度。各人の業務に合わせ最適な勤務場所を選択することで、仕事と生活の両立を図ると共に、裁量労働制適用者においては在宅勤務の回数制限を設けずWeb会議やITツールの活用でフル在宅も可能な体制になっている。また、在宅勤務時では業務の一時中断を認め、仕事と生活の両立をより図りやすくした。</p> <p>【2020年9月30日付 凸版印刷株式会社プレスリリース】</p> |
| アリエス （化粧品企画・販売） | <p>化粧品企画・販売のアリエス（東京・港）が、徳島県内に2カ所目のサテライトオフィスを吉野川市に開設した。新型コロナウイルスの感染拡大を受けて化粧品の対面販売への影響が広がるなか、新拠点で「自社ブランドの化粧品のリモートと対面を融合させた新しい販売手法を企画する」（三谷博明社長）計画だ。（後略）</p> <p>【2020年10月16日付 日本経済新聞】</p> |

出所：プレスリリース資料および新聞記事を基に作成

オフィス事例 1 ソフトバンク本社（東京ポートシティ竹芝オフィスタワー）

出所：ソフトバンク株式会社 プレス資料

ソフトバンクの最先端テクノロジーが搭載され、オフィスワーカーの利便性・快適性向上やビル管理の効率化につながる仕組みを導入するなど、スマートビルを実現（2020年9月開業）

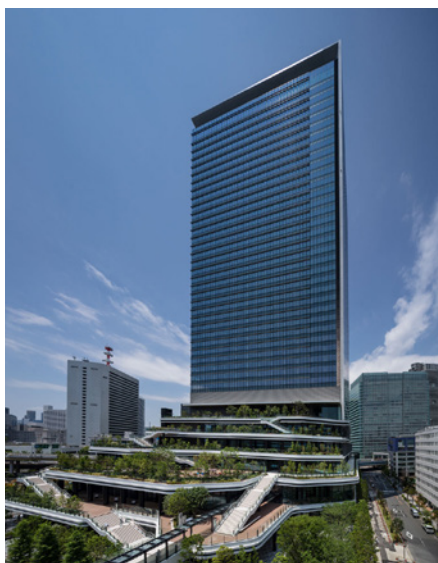
目的

新本社ビルは、社員が高いパフォーマンスを発揮する「Smart & Fun!」(*)を体現できるコミュニティ型ワークスペース。部署をまたいだオープンイノベーションの創出を目指すほか、働く時間や場所に縛られない、よりイノベティブでクリエイティブな働き方を目指す。

※ソフトバンクでは、働き方に関する社内スローガンとして「Smart & Fun!」を掲げ、「AI」「BigData」「IoT」「Robot」などのITを駆使し、スマートに仕事をして、よりクリエイティブ、よりイノベティブなことへ取り組める状態を目指した「働き方改革」に取り組んでいる。

特徴

- 東京を代表するモデルプロジェクトとして、人流や温湿度などのさまざまなデータを活用し、効率的なビル管理を実現。オフィスワーカーや来館者は、館内サイネージやWebサイト、メッセージなどさまざまな手段で情報に触れることが可能となり、利便性・快適性が向上。
- 入館ゲートにはオフィスワーカー向けに「顔認証ゲート」を設置。温度測定の外、エレベーターのナビゲーションシステムとの連携により、利用階を自動判別して使用するエレベーターが案内される。
- ビル内の清掃に、ソフトバンクロボティクスが開発・提供するAI掃除ロボット「Whiz」（カーペットなどの床の清掃を目的とした自律走行が可能な業務用乾式バキュームクリーナーのロボット）を活用。また、自立警備ロボットSQ-2も配置され、不審者がきてもすぐに検知できる。



東京ポートシティ竹芝オフィスタワー



入館ゲートにはオフィスワーカー向けに「顔認証ゲート」を設置。瞬時に温度測定も可能。



スマートビル内の飲食店に設置されているタブレットでは、ビル内部や周辺の情報をリアルタイムで確認可能。トイレの場所と空き状況も確認できる。

オフィス事例 2

PayPay新オフィス（「WeWork 神谷町トラストタワー」内）

出所：PayPay株式会社・WeWork Japan合同会社 プレス資料

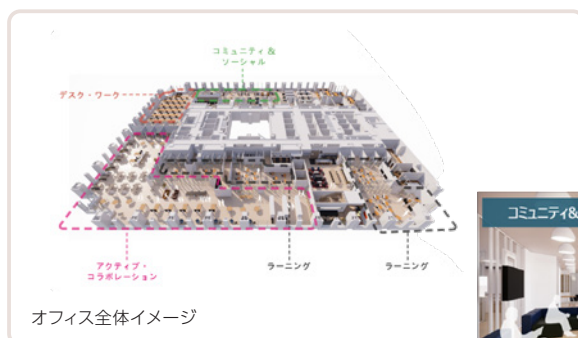
PayPayが新オフィスをWeWork 神谷町トラストタワー内に開設。ニューノーマル時代のオフィスをWeWork Japanと共同設計し、4つのゾーンで三密を回避しながらコラボレーションを創出（2020年9月完成）

目的

新オフィスは、4つの独立したゾーンを設けることにより、従業員一人一人が自由に働き方を選択することができるニューノーマル時代に適したアクティビティ・ベースド・ワーキング（ABW）を実現するとともに、コミュニケーションの促進や偶発的なコラボレーションが生まれやすいスペースを創出。

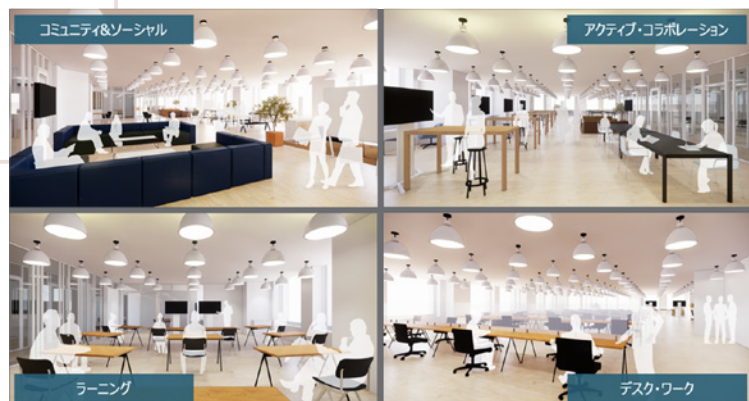
特徴

- 以前はオフィスでの勤務を基本とし、従業員が一堂に会して業務を行っていたが、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて今後は在宅での勤務を原則とした。作業のためのオフィス出社は不要となる中で、社内外にいる従業員がシームレスなコミュニケーションがとれるオフィスが必要と考え、オフィスを「作業・商談の場」から「チームワークによる新しい価値を創出する場所、従業員のエンゲージメントを高める場所」として、一から設計したオフィスに移転。
- オフィスの総席数を従来の968席から228席に大幅に削減（出社率25%上限）することなどにより、2mのソーシャルディスタンスを徹底。また、オープンなラウンジスペースやワークスペースなどにより、従来のオフィスよりも活気があふれ、コミュニケーションが促進されるオフィスとした。



©Wework

- コミュニティ&ソーシャル：偶発的な出会いやコラボレーションが生まれるオープンラウンジスペース
- アクティブ・コラボレーション：対面ならではの深い議論やブレインストーミングに適したオープンワークスペース
- ラーニング：チームワークを高め、エンゲージメントを促すセミナーエリア
- デスク・ワーク：ソーシャルディスタンスに配慮し、業務に集中できるデスク・ワークエリア



©Wework

オフィス事例 3 Legaseed 本社オフィス

出所：株式会社 Legaseed プレス資料

Legaseedは新卒採用コンサルティング企業で、入居ビルの取壊しに伴い移転を要することとなり、新型コロナウイルスの感染拡大期に新オフィスの立地・コンセプトを検討した結果、敢えて旧オフィスよりも立地やグレードを上げ、面積を増やして移転（2020年9月移転）

目的

コロナ禍で経済的逆風もある中、企業を組織をしっかりと成長させていく強さを自ら体現していく覚悟を決め、敢えて旧オフィスよりも立地やグレードを上げ、坪数を大きくして空間設計にもさらにこだわり、新たなオフィスの在り方を発信していく。

特徴

- 「都会のオアシス」をテーマに、社員のみならず顧客が安心して集いたくなるようなインスパイアされるスペースを創出。
- 内部にはエグゼクティブ層限定で利用可能な会員制ラウンジや、経営効率を高める商材を体感できるショールーム機能なども完備。



OASIS SPACE

洞窟を抜けた先にある、明るく開けたオアシスをイメージ。BGMとして水の音や鳥のさえずりが聞こえ、仕事の合間にリラックスできる憩いの空間となっている。



DEW COUNTER

勤務時間外に自由にお酒も飲める場所で、社員の英気を養う空間として水の流れるカウンターバーを設置



COCKPIT

6面のモニターに受注や売上の金額など会社の数値情報や、エントリー数などの新卒採用に関する数字、新規に獲得したリードの情報などを常時表示。会社の戦略を練る空間として機能

Market Review

- 東京ビジネス地区の平均空室率は8カ月連続で上昇
- 大阪ビジネス地区の平均空室率が3%台に上昇

(2020年10月時点)

東京賃貸オフィスマーケット

東京ビジネス地区（都心5区：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の賃貸オフィスマーケットは、空室率の低下トレンドが反転、2020年3月以降8ヵ月にわたって上昇が続いている。既存ビルの空室募集や解約の影響で空室率が上昇しており、オフィス集約や在宅勤務の広がりなどから、解約や面積縮小の動きが続いているとみられる。

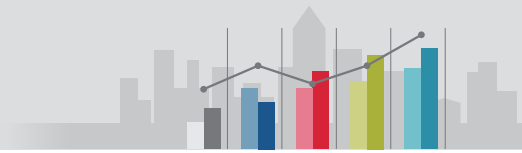


同じく平均募集賃料は9月に下落に転じ、緩やかな下落が続いている。新型コロナウイルスの感染拡大で解約が目立つ中型や小型の物件などで賃料を下げた募集するケースが増えてきたためとみられる。また、従来からのオフィスのあり方を見直す動きもあり、中長期的に需要が減退する可能性を考慮し、テナント確保のための賃料の引き下げに踏み切ったケースもあるとみられ、賃料のトレンドは横ばいか緩やかな下落に向かうと考えられる。



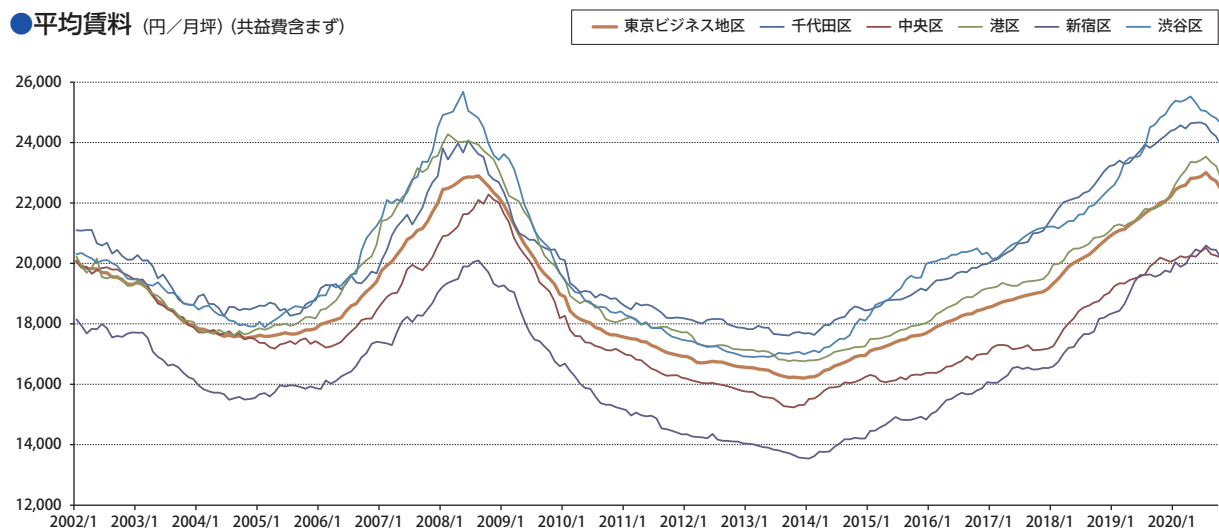
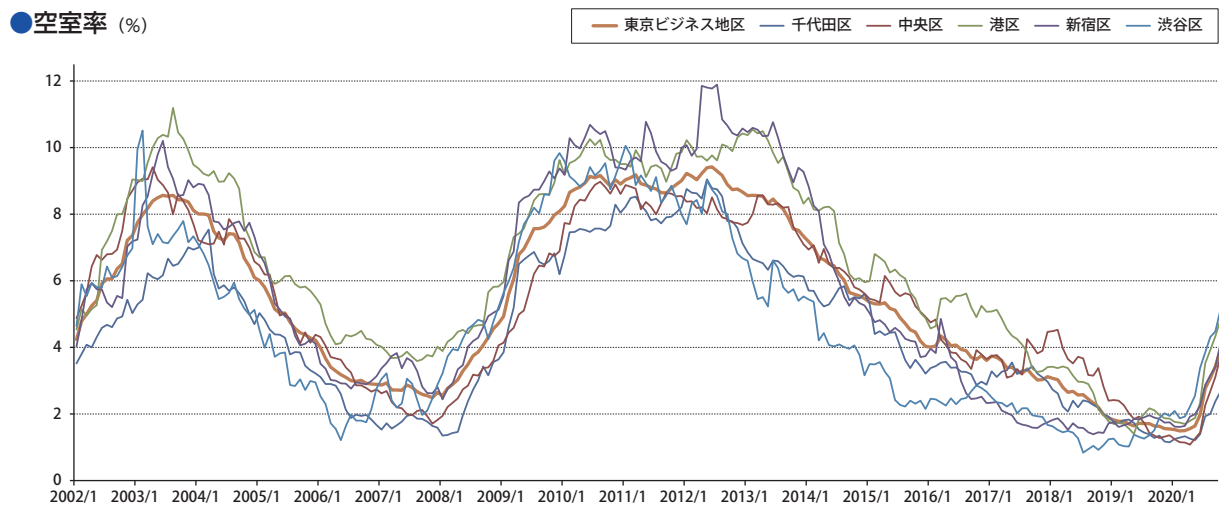
国内景気は依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されるが、冬季に向かって新型コロナ感染症の拡大感染のリスクも依然として高い中で、一進一退の動きが当面続く可能性がある。

TOKYO



— 東京オフィスマーケット2020年秋 — 長期的傾向

- 東京ビジネス地区の平均空室率は1%台まで低下したのち、新型コロナウイルス感染症の影響が拡大するにつれ3%台まで上昇した。
- 同平均募集賃料は上昇トレンドから6～7月頃をピークに横ばい、下落の動きに転じた。



出所：三鬼商事株式会社

— 東京オフィスマーケット2020年秋 — 最近の動き

- 東京ビジネス地区の10月時点の平均空室率は3.93%、前月比0.5ポイント上昇。3月以降、8ヵ月連続で上昇している。千代田区のみ2%台で、港区と新宿区は4%台、渋谷区は5%台にある。千代田区以外は前月より上昇幅が拡大した。
- 東京ビジネス地区の10月時点の平均賃料は22,434円。前月比1.32%(299円) 下落、前年同月比+1.93%(424円) 上昇した。平均賃料は3ヵ月連続の下落、5区すべてで下落し、下落幅は前月より拡大した。

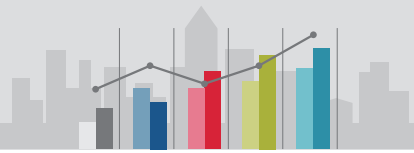
●空室率

| 空室率 (%) (前月との差) | 2019 | | | | | | 2020 | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 東京 ビジネス地区 | 1.71 | 1.71 | 1.64 | 1.63 | 1.56 | 1.55 | 1.53 | 1.49 | 1.50 | 1.56 | 1.64 | 1.97 | 2.77 | 3.07 | 3.43 | 3.93 |
| | -0.01 | +0.00 | -0.07 | -0.01 | -0.07 | -0.01 | -0.02 | -0.04 | +0.01 | +0.06 | +0.08 | +0.33 | +0.80 | +0.30 | +0.36 | +0.50 |
| 千代田区 | 1.44 | 1.39 | 1.28 | 1.35 | 1.17 | 1.15 | 1.25 | 1.29 | 1.33 | 1.26 | 1.21 | 1.39 | 1.93 | 2.00 | 2.38 | 2.67 |
| | -0.09 | -0.05 | -0.11 | +0.07 | -0.18 | -0.02 | +0.10 | +0.04 | +0.04 | -0.07 | -0.05 | +0.18 | +0.54 | +0.07 | +0.38 | +0.29 |
| 中央区 | 1.73 | 1.44 | 1.35 | 1.28 | 1.32 | 1.36 | 1.24 | 1.15 | 1.14 | 1.08 | 1.26 | 1.44 | 2.26 | 2.68 | 3.11 | 3.73 |
| | -0.19 | -0.29 | -0.09 | -0.07 | +0.04 | +0.04 | -0.12 | -0.09 | -0.01 | -0.06 | +0.18 | +0.18 | +0.82 | +0.42 | +0.43 | +0.62 |
| 港区 | 2.00 | 2.17 | 2.11 | 1.97 | 1.87 | 1.86 | 1.76 | 1.74 | 1.70 | 1.79 | 1.88 | 2.33 | 3.52 | 3.92 | 4.33 | 4.84 |
| | +0.15 | +0.17 | -0.06 | -0.14 | -0.10 | -0.01 | -0.10 | -0.02 | -0.04 | +0.09 | +0.09 | +0.45 | +1.19 | +0.40 | +0.41 | +0.51 |
| 新宿区 | 1.90 | 1.96 | 1.89 | 1.85 | 1.74 | 1.75 | 1.62 | 1.61 | 1.64 | 1.92 | 1.99 | 2.24 | 2.87 | 3.16 | 3.41 | 4.12 |
| | +0.06 | +0.06 | -0.07 | -0.04 | -0.11 | +0.01 | -0.13 | -0.01 | +0.03 | +0.28 | +0.07 | +0.25 | +0.63 | +0.29 | +0.25 | +0.71 |
| 渋谷区 | 1.26 | 1.36 | 1.51 | 1.88 | 2.02 | 1.94 | 2.09 | 1.87 | 1.92 | 2.22 | 2.55 | 3.38 | 3.85 | 4.31 | 4.48 | 5.14 |
| | -0.05 | +0.10 | +0.15 | +0.37 | +0.14 | -0.08 | +0.15 | -0.22 | +0.05 | +0.30 | +0.33 | +0.83 | +0.47 | +0.46 | +0.17 | +0.66 |

●平均賃料 (共益費含まず)

| 平均賃料 (円/坪) (前月との差) | 2019 | | | | | | 2020 | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 東京 ビジネス地区 | 21,665 | 21,784 | 21,855 | 22,010 | 22,066 | 22,206 | 22,448 | 22,548 | 22,594 | 22,820 | 22,836 | 22,880 | 23,014 | 22,822 | 22,733 | 22,434 |
| | +147 | +119 | +71 | +155 | +56 | +140 | +242 | +100 | +46 | +226 | +16 | +44 | +134 | -192 | -89 | -299 |
| 千代田区 | 23,941 | 23,832 | 23,954 | 24,102 | 24,227 | 24,384 | 24,451 | 24,580 | 24,470 | 24,646 | 24,663 | 24,671 | 24,597 | 24,347 | 24,213 | 23,892 |
| | +222 | -109 | +122 | +148 | +125 | +157 | +67 | +129 | -110 | +176 | +17 | +8 | -74 | -250 | -134 | -321 |
| 中央区 | 19,640 | 19,906 | 20,038 | 20,198 | 20,124 | 20,056 | 20,133 | 20,244 | 20,196 | 20,258 | 20,227 | 20,398 | 20,519 | 20,311 | 20,260 | 20,184 |
| | +76 | +266 | +132 | +160 | -74 | -68 | +77 | +111 | -48 | +62 | -31 | +171 | +121 | -208 | -51 | -76 |
| 港区 | 21,805 | 21,794 | 21,835 | 21,917 | 22,031 | 22,293 | 22,635 | 22,891 | 23,090 | 23,364 | 23,352 | 23,428 | 23,539 | 23,359 | 23,232 | 22,806 |
| | +205 | -11 | +41 | +82 | +114 | +262 | +342 | +256 | +199 | +274 | -12 | +76 | +111 | -180 | -127 | -426 |
| 新宿区 | 19,620 | 19,641 | 19,563 | 19,629 | 19,767 | 19,716 | 20,044 | 19,890 | 19,986 | 20,257 | 20,472 | 20,396 | 20,596 | 20,466 | 20,451 | 20,151 |
| | +5 | +21 | -78 | +66 | +138 | -51 | +328 | -154 | +96 | +271 | +215 | -76 | +200 | -130 | -15 | -300 |
| 渋谷区 | 23,862 | 24,509 | 24,607 | 24,830 | 24,942 | 25,213 | 25,391 | 25,358 | 25,425 | 25,531 | 25,320 | 25,075 | 25,048 | 24,904 | 24,813 | 24,635 |
| | +299 | +647 | +98 | +223 | +112 | +271 | +178 | -33 | +67 | +106 | -211 | -245 | -27 | -144 | -91 | -178 |

出所：三鬼商事株式会社



東京オフィスエリア 2021年竣工予定の新築オフィスビル



2021年に竣工予定の主なオフィスビル（他用途があるビルを含む）

| | 計画（物件）名 | 所在地 | 延床面積 (坪) | 基準階床面積 (坪) | 階数 | 竣工予定 |
|---|-----------------------|------------|-------------|---------------|-------|---------|
| ① | REVZO日本橋堀留町 | 中央区日本橋堀留町1 | 1,979 | 139 | 12 | 2021/2 |
| ② | 世界貿易センタービルディング南館（業務棟） | 港区浜松町2 | 28,810 | 472 | 39/B3 | 2021/3 |
| ③ | 住友不動産田町ビル東館 | 港区芝浦3 | 3,875 | 500 | 8 | 2021/3 |
| ④ | （仮称）PMO麹町 | 千代田区麹町6 | 2,312 | 140 | 14 | 2021/4 |
| ⑤ | （仮称）T&TⅢビル | 新宿区新宿3 | 3,477 | 170 | 10/B3 | 2021/4 |
| ⑥ | TOKYO TORCH 常盤橋タワー | 千代田区大手町2 | 44,165 | 780 | 38/B5 | 2021/6 |
| ⑦ | （仮称）神田錦町一丁目計画 | 千代田区神田錦町1 | 2,450 | | 10/B1 | 2021/6 |
| ⑧ | KABUTO ONE | 中央区日本橋兜町 | 11,849 | 574 | 15/B2 | 2021/6 |
| ⑨ | 日比谷フォートタワー | 港区西新橋1 | 31,936 | 720 | 27/B2 | 2021/6 |
| ⑩ | ザ・竹芝再開発 | 港区海岸1 | 2,993 | 300 | 7 | 2021/6 |
| ⑪ | 住友不動産神田和泉町ビル | 千代田区神田和泉町1 | 3,031 | 301 | 8/B1 | 2021/8 |
| ⑫ | （仮称）表参道AOKIビル | 港区北青山3 | 1,860 | | 12/B1 | 2021/9 |
| ⑬ | （仮称）港区海岸3丁目計画 | 港区海岸3 | 1,573 | | 12/B1 | 2021/10 |
| ⑭ | 日本橋三丁目スクエア | 中央区日本橋3 | 4,277 | | 12/B1 | 2021/12 |

出所：各社資料より作成

大阪賃貸オフィスマーケット

大阪中心部の賃貸オフィスマーケットは、平均空室率が5月以降上昇傾向にあり、3%台まで上昇している。

東京同様、オフィス縮小や解約の動きが増え、空室率の増加につながっているが、大阪中心部ではこれまでのひっ迫感を背景にオフィスビルの新規開発計画が相次いでおり、オフィス需要の減退が続く中、開発が進めば一転、供給過剰になる可能性もある。

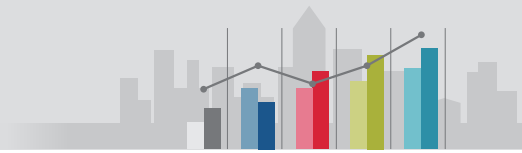


同じく平均募集賃料は12,000円近辺で小幅な増減で推移している。中小企業を中心とした企業業績の悪化により、中小企業の立地が多いエリアから影響が現れ始め、長期間続いた上昇トレンドは横ばいから緩やかな下落に転じていくと考えられる。



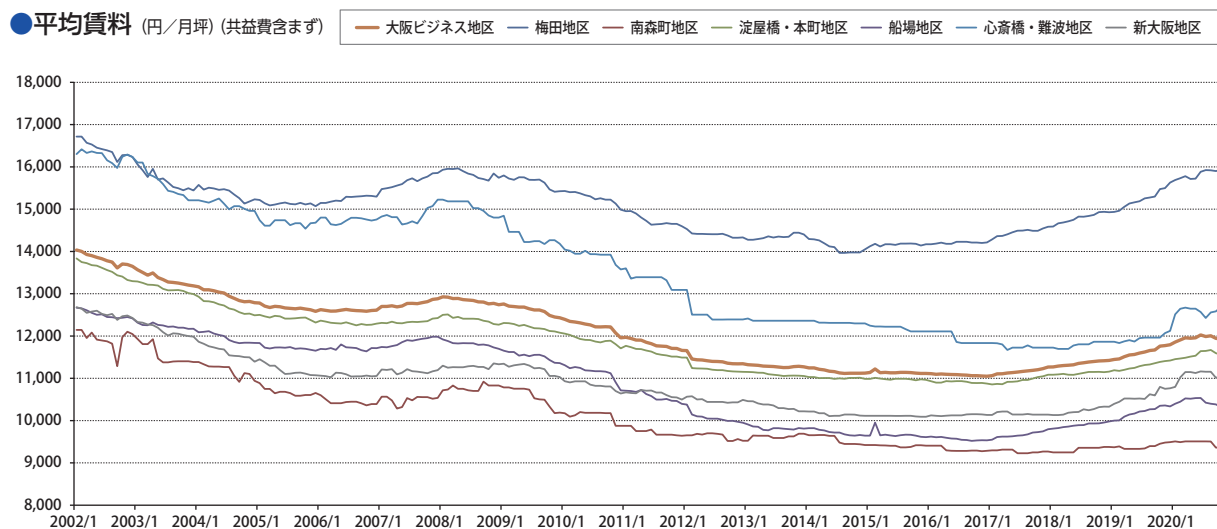
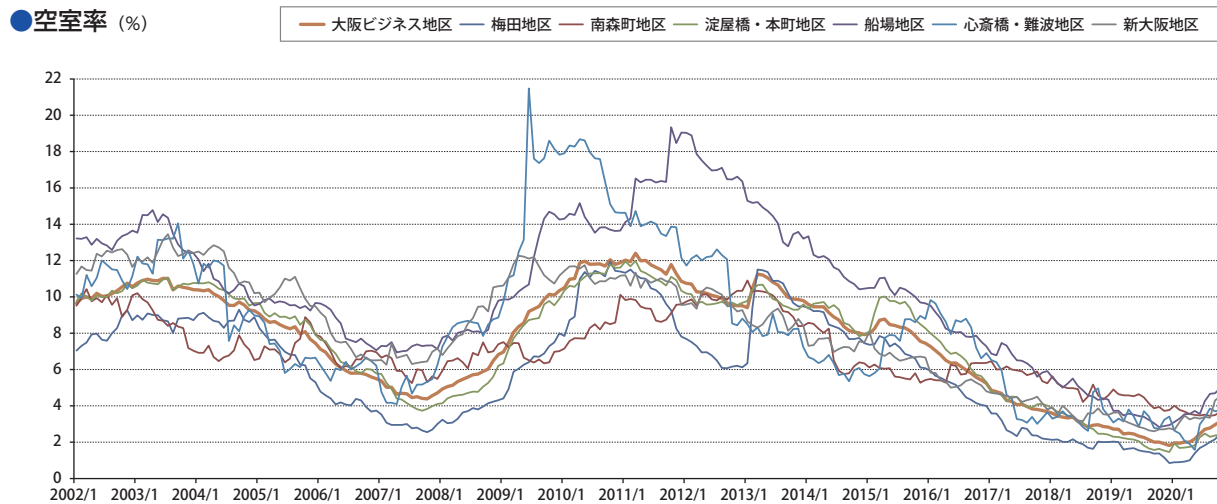
2025年には大阪万博の開催が予定されており、足もとのコロナ危機を脱した後の市場の回復、さらには成長も期待される。

OSAKA



— 大阪オフィスマーケット2020年秋 — 長期的傾向

- 大阪ビジネス地区の平均空室率は過去最低水準から、新型コロナウイルス感染症の拡大を受けて上昇基調に転じている。
- 同平均募集賃料は上昇基調から横ばい、または小幅な下落の動きとなっている。



出所：三鬼商事株式会社

— 大阪オフィスマーケット2020年秋 — 最近の動き

- 大阪ビジネス地区の10月時点の平均空室率は3.14%、前月比0.18ポイント上昇した。上昇は6ヵ月連続となる。6地区すべてで平均空室率が上昇しており、船場地区と新大阪地区は4%台にある。オフィスの縮小や閉鎖、店舗の閉店などによる解約の動きが続いている。
- 大阪ビジネス地区の10月時点の平均賃料は11,928円、前月比0.13%(16円) 下落した。梅田地区と心斎橋・難波地区、新大阪地区で上昇し、南森町地区と淀屋橋・本町地区、船場地区で下落した。南森町地区と船場地区の賃料は前年同月の水準を割り込んだ。

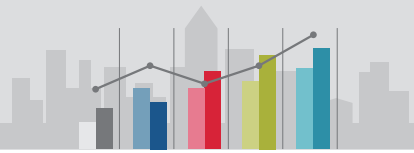
●空室率

| 空室率 (%) (前月との差) | 2019 | | | | | | 2020 | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 大阪ビジネス地区 | 2.26 | 2.13 | 2.00 | 2.00 | 1.91 | 1.82 | 1.96 | 1.94 | 2.00 | 2.00 | 2.18 | 2.46 | 2.71 | 2.78 | 2.96 | 3.14 |
| | -0.07 | -0.13 | -0.13 | +0.00 | -0.09 | -0.09 | +0.14 | -0.02 | +0.06 | +0.00 | +0.18 | +0.28 | +0.25 | +0.07 | +0.18 | +0.18 |
| 梅田地区 | 1.49 | 1.46 | 1.37 | 1.38 | 1.15 | 0.85 | 0.89 | 0.90 | 0.93 | 1.00 | 1.39 | 1.68 | 1.83 | 2.01 | 2.16 | 2.47 |
| | -0.06 | -0.03 | -0.09 | +0.01 | -0.23 | -0.30 | +0.04 | +0.01 | +0.03 | +0.07 | +0.39 | +0.29 | +0.15 | +0.18 | +0.15 | +0.31 |
| 南森町地区 | 4.46 | 4.13 | 3.86 | 3.94 | 3.72 | 3.77 | 4.01 | 3.78 | 3.68 | 3.55 | 3.50 | 3.47 | 3.51 | 3.45 | 3.49 | 3.67 |
| | -0.18 | -0.33 | -0.27 | +0.08 | -0.22 | +0.05 | +0.24 | -0.23 | -0.10 | -0.13 | -0.05 | -0.03 | +0.04 | -0.06 | +0.04 | +0.18 |
| 淀屋橋・本町地区 | 1.81 | 1.65 | 1.57 | 1.63 | 1.53 | 1.46 | 1.93 | 1.68 | 1.70 | 1.74 | 1.83 | 2.27 | 2.47 | 2.29 | 2.37 | 2.40 |
| | -0.24 | -0.16 | -0.08 | +0.06 | -0.10 | -0.07 | +0.47 | -0.25 | +0.02 | +0.04 | +0.09 | +0.44 | +0.20 | -0.18 | +0.08 | +0.03 |
| 船場地区 | 3.39 | 3.22 | 3.04 | 2.83 | 2.89 | 2.94 | 3.11 | 3.29 | 3.54 | 3.55 | 3.72 | 3.55 | 4.26 | 4.66 | 4.69 | 4.98 |
| | -0.05 | -0.17 | -0.18 | -0.21 | +0.06 | +0.05 | +0.17 | +0.18 | +0.25 | +0.01 | +0.17 | -0.17 | +0.71 | +0.40 | +0.03 | +0.29 |
| 心斎橋・難波地区 | 3.71 | 3.41 | 2.78 | 2.74 | 3.23 | 3.41 | 2.63 | 2.48 | 2.07 | 1.90 | 1.58 | 2.98 | 3.36 | 3.85 | 3.70 | 3.75 |
| | +0.86 | -0.30 | -0.63 | -0.04 | +0.49 | +0.18 | -0.78 | -0.15 | -0.41 | -0.17 | -0.32 | +1.40 | +0.38 | +0.49 | -0.15 | +0.05 |
| 新大阪地区 | 2.77 | 2.65 | 2.60 | 2.70 | 2.71 | 2.76 | 2.68 | 3.10 | 3.46 | 3.25 | 3.36 | 3.29 | 3.39 | 3.34 | 4.30 | 4.52 |
| | -0.07 | -0.12 | -0.05 | +0.10 | +0.01 | +0.05 | -0.08 | +0.42 | +0.36 | -0.21 | +0.11 | -0.07 | +0.10 | -0.05 | +0.96 | +0.22 |

●平均賃料 (共益費含まず)

| 空室率 (%) (前月との差) | 2019 | | | | | | 2020 | | | | | | | | | |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 大阪ビジネス地区 | 11,623 | 11,657 | 11,670 | 11,760 | 11,774 | 11,794 | 11,856 | 11,907 | 11,957 | 11,947 | 11,957 | 12,026 | 11,988 | 12,006 | 11,944 | 11,928 |
| | +26 | +34 | +13 | +90 | +14 | +20 | +62 | +51 | +50 | -10 | +10 | +69 | -38 | +18 | -62 | -16 |
| 梅田地区 | 15,255 | 15,275 | 15,297 | 15,474 | 15,497 | 15,628 | 15,690 | 15,732 | 15,780 | 15,715 | 15,722 | 15,883 | 15,923 | 15,918 | 15,900 | 15,925 |
| | +69 | +20 | +22 | +177 | +23 | +131 | +62 | +42 | +48 | -65 | +7 | +161 | +40 | -5 | -18 | +25 |
| 南森町地区 | 9,341 | 9,396 | 9,396 | 9,453 | 9,480 | 9,489 | 9,508 | 9,489 | 9,508 | 9,508 | 9,508 | 9,508 | 9,508 | 9,506 | 9,362 | 9,356 |
| | +10 | +55 | +0 | +57 | +27 | +9 | +19 | -19 | +19 | +0 | +0 | +0 | +0 | -2 | -144 | -6 |
| 淀屋橋・本町地区 | 11,315 | 11,327 | 11,356 | 11,388 | 11,407 | 11,421 | 11,452 | 11,467 | 11,485 | 11,513 | 11,534 | 11,642 | 11,646 | 11,669 | 11,595 | 11,557 |
| | +28 | +12 | +29 | +32 | +19 | +14 | +31 | +15 | +18 | +28 | +21 | +108 | +4 | +23 | -74 | -38 |
| 船場地区 | 10,228 | 10,266 | 10,271 | 10,350 | 10,358 | 10,336 | 10,399 | 10,445 | 10,524 | 10,518 | 10,532 | 10,535 | 10,423 | 10,398 | 10,383 | 10,319 |
| | +15 | +38 | +5 | +79 | +8 | -22 | +63 | +46 | +79 | -6 | +14 | +3 | -112 | -25 | -15 | -64 |
| 心斎橋・難波地区 | 11,962 | 11,962 | 11,962 | 12,068 | 12,122 | 12,513 | 12,645 | 12,671 | 12,646 | 12,646 | 12,567 | 12,427 | 12,557 | 12,584 | 12,584 | 12,689 |
| | +13 | +0 | +0 | +106 | +54 | +391 | +132 | +26 | -25 | +0 | -79 | -140 | +130 | +27 | +105 | |
| 新大阪地区 | 10,513 | 10,623 | 10,594 | 10,797 | 10,751 | 10,763 | 10,797 | 11,022 | 11,147 | 11,147 | 11,124 | 11,164 | 11,156 | 11,156 | 11,014 | 11,031 |
| | -8 | +110 | -29 | +203 | -46 | +12 | +34 | +225 | +125 | +0 | -23 | +40 | -8 | +0 | -142 | +17 |

出所：三鬼商事株式会社



大阪オフィスエリア 2021年竣工予定の新築オフィスビル



2021年に竣工予定の主なオフィスビル（他用途があるビルを含む）

| | 計画（物件）名 | 所在地 | 延床面積 (坪) | 基準階床面積 (坪) | 階数 | 竣工予定 |
|---|----------------|--------------|-------------|---------------|----|---------|
| ① | VPO本町セントラルビル | 大阪市中央区北久宝寺町4 | 1,151 | 86 | 10 | 2021/6 |
| ② | (仮称) 新大阪PJ | 大阪市淀川区宮原4 | 2,923 | | 12 | 2021/6 |
| ③ | (仮称) 本町サンケイビル | 大阪市中央区本町4 | 9,120 | 336 | 21 | 2021/8 |
| ④ | 淀屋橋PREX計画 | 大阪市中央区平野町2 | 1,496 | | 12 | 2021/9 |
| ⑤ | 関電不動産高麗橋ビル | 大阪市中央区高麗橋3 | 1,271 | 111 | 9 | 2021/9 |
| ⑥ | (仮称) 新大阪オフィス計画 | 大阪市淀川区宮原4 | 7,728 | | 13 | 2021/12 |

出所：各社資料より作成

会社概要

| | |
|--------|---|
| 社名(商号) | 株式会社オファーズ |
| 設立年月日 | 2018年(平成30年)1月15日 |
| 本社所在地 | 〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号 丸の内北口ビルディング12階 |
| 代表電話番号 | 03-5962-9355 |
| 代表者 | 代表取締役 大島 吾希洋 |
| 資本金 | 3.5億円 |
| 株主 | ソフトバンク株式会社 100% |
| 免許番号 | 宅地建物取引業/東京都知事(1)第101729号 一級建築士事務所/東京都知事登録第63572号 |
| 所属団体 | 公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 一般社団法人 東京都建築士事務所協会 |

お問い合わせ

株式会社 オファーズ

〒100-0005 東京都千代田区丸の内一丁目6番5号
丸の内北口ビルディング12階

[TEL] **03-5962-9355** [URL] <https://ofaas.jp/>