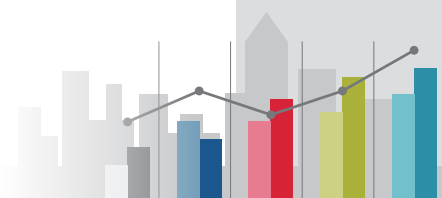


## Office Market Watch





[ オフィスマーケットウォッチ2021 Vol.4 ]

## CONTENTS

<b>Topics 「変化する働き方とワークプレイス」</b>	<b>02</b>
<hr/>	
サテライトオフィスの時間借り。.....	03-10
・はじめに —“身の丈ABW”のすゝめ— .....	03
・オフィス床の貸し借りがリアルタイムになる？ .....	04
・時間借りって結局割高でしょ？ .....	04-05
・時間借り、長期貸借、自社ビル.....	06-07
・社員が、お客さんが、帰ってくる場所をつくるには .....	08
・時間借りを提供しているシェアオフィス一覧 .....	08-10
・まとめ：着替えるように、旅するように .....	10
オフィス移転に関する考察 .....	11-19
・2020年10～12月期に本社移転に関する開示件数が大幅増 .....	11
・オフィスの集約、面積縮小の動きが活発に .....	12
・シェアオフィス、サテライトオフィスの活用も .....	13
・まとめ .....	14
・コロナ危機収束後のワークプレイスの方向性 .....	15
・テレワークによる仕事の効率の変化 .....	16
・オフィス事例：ぐるなび本社オフィス／S&I東京本社／ Faber Company (ファベルカンパニー) 東京本社 .....	17-19
<b>Market Review</b>	<b>20</b>
<hr/>	
東京賃貸オフィスマーケット .....	21
東京オフィスマーケット2021年冬— 長期的傾向 .....	22
東京オフィスマーケット2021年冬— 最近の動き .....	23
東京オフィスエリア 最新オフィスビル .....	24
大阪賃貸オフィスマーケット .....	25
大阪オフィスマーケット2021年冬— 長期的傾向 .....	26
大阪オフィスマーケット2021年冬— 最近の動き .....	27
大阪オフィスエリア 最新オフィスビル .....	28
東京のオフィス賃料予測 (2020～2025年) .....	29-30
大阪のオフィス賃料予測 (2020～2025年) .....	31-32

# Topics

## 変化する働き方とワークプレイス

---

### サテライトオフィスの時間借り。

- はじめに —“身の丈ABW”のすゝめ—
- オフィス床の貸し借りがリアルタイムになる？
- 時間借りって結局割高でしょ？
- 時間借り、長期貸借、自社ビル
- 社員が、お客さんが、帰ってくる場所をつくるには
- 時間借りを提供しているシェアオフィス一覧
- まとめ：着替えるように、旅するように

### オフィス移転に関する考察

- 2020年10～12月期に本社移転に関する開示件数が大幅増
- オフィスの集約、面積縮小の動きが活発に
- シェアオフィス、サテライトオフィスの活用も
- まとめ
- コロナ危機収束後のワークプレイスの方向性
- テレワークによる仕事の効率の変化
- オフィス事例



## サテライトオフィスの時間借り。

### はじめに ―”身の丈ABW”のすゝめ―

ABWという言葉を知っているだろうか。

オランダで提唱された言葉で、アクティビティ・ベースド・ワーキング (activity-based working) の略語だ。人は日常さまざまなアクティビティを実行している。

これらのアクティビティを効果的に実行するには、

適切なテクノロジーと文化に支えられた、

それぞれに適した作業環境が必要、という考え方らしい。

遠い国のおしゃれな考え方だと思っていた。しかし、ある日思いがけない方法でABWを認識することになった。



**娘：パパ、明日会社に行くの？**

**私：行くよ。**

**娘：なんで？**

…なぜかと考えた。「郵便物がたまっていそうだから」「部下と直接話そうと思って」「契約書に捺印」…どれも、ちゃんと答えになっているではないか。

これも、ABWなのではないか？

一年前なら確実に「仕事。」と答えていた。今の僕は、それでは「〇〇さん、休日は何してるんですか？」と聞かれて「休んでます。」と言っているのと同じことだと気付いている。

ABWは、仕事の内容によって分けられた「10のふるまい」によって環境を変えることを奨めている。

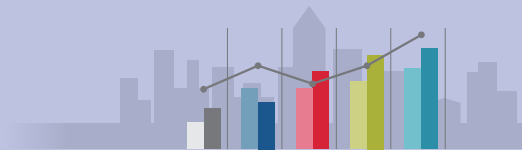
しかし休日なら、食事のためにはレストランに行く。映画のためには映画館に行く。ひとりになりたければサウナだ。平日も、社長に会いたければエレベーター前で張る。ある程度の作業は自宅でOK。自由に考えたいときはカフェだ。

今や僕らのふるまいと、ABWの言う「10のふるまい」は、いわば地続きなのではないか？

仕事の内容によって10の環境を渡り歩くことは、ほぼ達成できているのではないか？

今後も会社は一定の在宅勤務率を保つらしい。だとすれば、これからも今と同様に、環境を自分中心にセットしたくなる。しかし、もしこれを口に出せば、きっと総務部から「皆さんのわがまを全部聞いていたら、オフィスがどれだけあっても足りません！」という悲鳴が聞こえてくるだろう。こういうトピックこそ、ITでなんとかならないか。

この一年、オフィスのニューノーマルを模索してきたが、今回は、身の丈に合ったABWと、オフィスコストの適正化の両立点を探ってみたい。キーワードは、“時間借り”だ。



## オフィス床の貸し借りがリアルタイムになる？

前例がありません！と言いたくなる気持ちを理解しよう。そしてできれば軟着陸しよう。

まず、オフィスの見直し、言い換えると、本社移転や分散は、どの程度トレンドになっているのか。東京商工会議所が昨年8月に行ったアンケート調査を見ると、なんと回答企業の約半数が分散を実施しているようだ。

先のアンケートで「実施している」と回答した企業のなかには、在宅勤務をその理由に挙げた社も多い。よって、東京全体の半数とは言えないかもしれないが、社会情勢の変化を見据えたIT企業や、業績に応じたリアルタイムな事業転換が苦にならない企業などから、返せる床は返そうという動きが出てきていると言っていい。

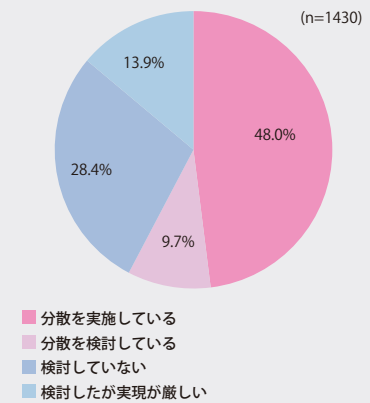
今さらサテライトの議論か？と思ったが、どうやら今どきのオフィス分散・サテライト化はITによるサポートもあり、格段に敷居が低くなり、利用の際の選択肢が増えているらしい。選択肢の最たるものが時間借りなのだとか。

さて、ここでふたつの疑問が浮かぶ。

オフィスの時間借りはお得なのか？どうすればお得になるのか？

従業員は減っていない。彼らが帰ってくる場所をどう作るのか？

●就業場所の分散の実施状況



東京商工会議所調べ（2020年9月）よりオファーズ作成  
<http://www.tokyo-cci.or.jp/file.jsp?id=1023019>

## 時間借りって結局割高でしょ？

まず不動産と経済に詳しい論客に聞いてみた。



エコノミストさん教えて

### サテライトオフィスの時間借りはお得なの？

サテライトオフィスと、時間借り。両者を分けて考える必要があります。

まず、時間借りについて考えます。借りている瞬間、瞬間だけを見ると、割高に見えます。しかし、私達は一年後に自社のビジネスがどうなるか、どれだけワークスペースが必要かわからないという意味で、将来の不確実性がある世界に生きて





います。このように、将来という時間の概念を入れると、オフィスを借りるコストに可変性を持たせることには、経済的合理性があると言っていいでしょう。逆に、そもそもビジネスの規模を agile に変化させることに馴染まないような業種・業態、あるいはオフィス内の造作や設備などに個別性が強く求められるような企業においては、固定のオフィスを借りた方が合理的

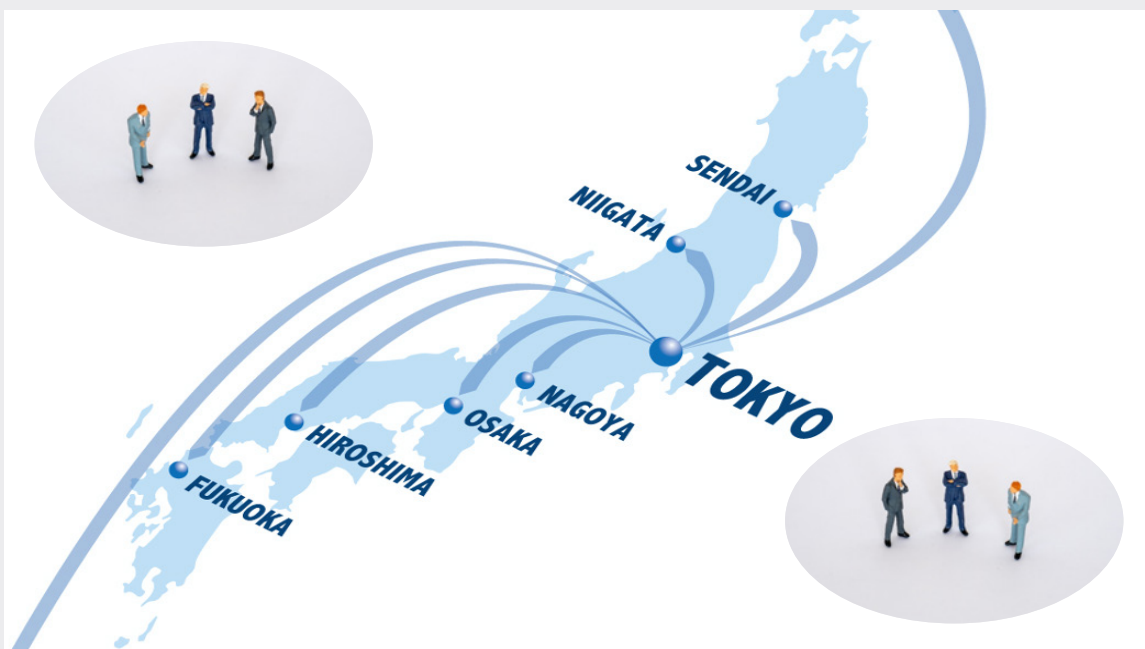
と言えます。このように、状況に応じて選択するのがよろしいでしょう。

次に、サテライト化、つまり、ワークスペースを地理的に分散させることのメリット・デメリットを考えます。サテライト化は、ワーカーにメリットを与える行為です。

逆に、オフィスの集積は、企業にメリットを与える行為です。

そもそも企業が都心に集積してきたのは、「集積の外部性」を享受せんがための選択の結果でした。集積の外部性とは、①顧客やパートナー企業と会いやすい”マッチング”効果、②都市アメニティはもちろん、多様で層の厚い専門サービスを楽しむ”シェアリング”効果、③対面でのイノベーションや集合知の共有などの”ラーニング”効果を指します。一方で、集積の結果、ワーカーには、通勤可能なエリアの、比較的高額の住居を選択せざるを得ないという負荷や、通勤の負荷がかかってきました。いま、もし、オフィスが地理的に分散した場合、②については、本社ごと移転しない限りさほど大きな影響を与えないと言われてはいますが、①と③は、一般に、大きな影響を与えることが予想されます。

よって、サテライト化すべきかどうかは、自社にとって①～③の効果がどの程度事業にインパクトを与えるのか、また、代替手段が見込めるのかを検討した上で慎重に判断するのがよろしいでしょう。



## 時間借り、長期貸借、自社ビル

では、時間借りトレンドが来ているとして、それは企業にとって良いことなのか？公認会計士さんに聞いてみた。



会計士さん教えて

### 家賃＝固定費と、時間借りサテライトオフィス＝変動費の違いについて

**Q：両者は会計上何が違うのですか？**

**A：**財務会計の科目は変わりませんし、会計上どちらかが有利だとか、節税効果がある、などの違いはないと言っていいでしょう。

それよりも事業を円滑に進める上で（管理会計上で）両者の違いを整理しておくことは役に立ちます。

時間借り、一般的に単価は高いですが、必要な分だけ利用するので、月極で契約するよりトータルでは安くなることもあります。

この、利用量に応じてコントロールできることが一番のメリットです。下のイメージ図のとおり、家賃などの固定費は売上に関わらず一定です。これは業績減退期に、重い負担となることがあります。業績減退期はオフィス空間の利用が連動して減ると考えるのが自然ですから、この観点から、利用量に応じた課金制サービスを活用することが戦略的に得策だと言えます。



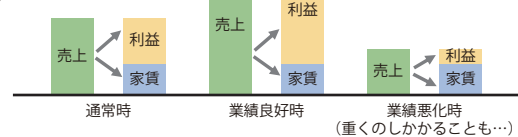
**Q：逆に固定費にしておいた方がいい場合はあるでしょうか。**

**A：**逆の場合を考えてみましょう。

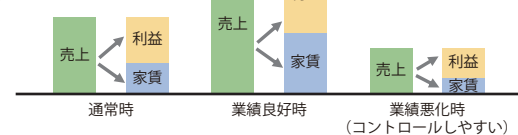
お話ししてきた通り、売上が2倍3倍と増えても家賃は一定なので、売上増加が長期間確実に見込める場合は、固定費にしておくメリットもあります。また、大家さんから「賃料を増やしたい」と言われたときに「ちょっと待ってください」などと交渉できる余地があるのも、

固定の賃料をしっかりと払っているテナントならではの利点です。時間借りの場合は、交渉するイメージはわきにくいですからね。

#### ●定額家賃の場合 (イメージ)



#### ●時間借りオフィスの場合 (イメージ)



**Q：自社ビル所有と変動費の違いはあるでしょうか。**

**A：**自社ビル所有は、固定費の考え方からいくと、固定賃料よりもさらに硬直的です。購入価格を基礎

として、減価償却費が毎年計上されます。減額交渉の余地もありません。ただし、トータルで考えると一般的には家賃よりも安いので、業績の見通しや地域の相場も合わせて選びたいものですね。最近ではフジテレビが東京都から建物の底地を買いました。地代を払うより買ってしまった方が安いからでしょう。

**Q：自社ビルとして買った方がいい場合もあるのですね。**

**A：**もちろん一概には言えませんが、地方へ行けば土地・建物ともに都心より安く、余裕をもって建設できます。近年パソナの本社移転が話題になりましたね。また、自社所有の不動産を担保に借入もできます。既に自社ビルを担保に根抵当などを設定している企業は、自社ビル売却が事業に与える影響を考える必要があります。

**Q：ニューノーマルでオフィスを借りるときの注意点はありますか？**

**A：**先にお話したように、会議室・応接室・ウェビナールームなど、使用頻度の低いものについて、変動費化することには賛成です。この時注意したい「隠れ費用」がふたつあります。一つ目は、在宅勤務、二つ目は、経費精算コストです。多くの企業は、まだ社員の在宅勤務について、賃料相当額・水道光熱費・通信費などを支払う仕組みができていません。在宅勤務手当、という形で支払う企業が出てきています。この固定費（隠れ費用）と変動費のどちらが健全かを、ウォッチしていくことが求められます。次に、経費精算コストです。使う度に精算していたのでは、経理事務がパンクしてしまいます。集約ツールなどをうまく活用することをオススメします。



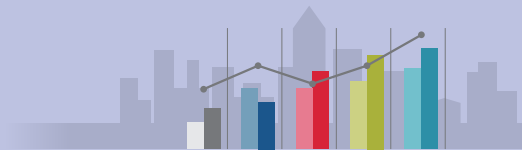
更に将来の話になりますが、今は時間借りがまだ安定せず、あちの借り会議室、自宅近く的时间借りと柔軟に計上していますが、このワークスタイルが定着し「安定期」がやってくると、可視化した毎月の平均利用量を元に固定費化した方が安くあがるケースも出てくるでしょう。

このように、「業績」「在宅勤務」「変動」を前提に、各社が良いバランスを検討していくのがいいでしょう。難しく聞こえるかもしれませんが、過年度のコストを眺めていくと、自ずから見えてくる部分もあるんですよ。

パソナのように、本社を移転した会社がある。電通のように、本社移転と言わずに流動性を上げる策を取った会社もある。逆に、フジテレビのように底地を買った会社もある。オフィスのリアルタイム展開＝常勝、というわけではなかったが、大企業も自社の戦略に応じて変化に対応しようとしている。それに、時間借りが割高、というのは、例えば丸の内の同じフロアを固定費と時間借りで比べた結果であって、ワーカーは「よし時間借りなら自宅近くに」、と分散するだろう。結果として、実際に安く済むかもしれない。

主役は人だ。ウチの会社も、身の丈ABWをニューノーマルにしたいようになってきた。





## 社員が、お客さんが、帰ってくる場所をつくるには

チームメンバーにアンケートしたら予定調度がゼロだった。清々しさと、在宅勤務長期化のリスクと、会社の希望を見た気がした。

さて、自社のオフィス空間を分散したり、流動化したとしても、リモートワーク社員が”帰ってくる場所”を確保しておきたい。それは日々のサイクルにおいてもそうだし、月に数回、年に数回、結束するための場所も必要だろう。社員が帰ってくる場所、というと、サクッとWeWorkでもなんでも借りればいいのか、と思うが、コトはそう簡単にはいかない。WeWorkかどうかに限らず、どこか一箇所を借りて、「ハイここに出社して」というのは、身の丈ABWと逆だ。ようやくABWの意味もつかめてきたし、昨今「オフィスは共創の場です」が流行っている。そこで、「共創と集中の両立」をテーマに、理想のオフィスについて、チームメンバー数名に聞いてみた。

- きれいでかっこよくて使い勝手の悪いオフィスはちょっと古くなってきたかなと思います。(40代)
- ボックス席がいいです！遮音性重視です。(30代)
- 喫煙ブースでちょこっと仕事したい。でもタバコのおいしさは苦手です。(30代)
- ボックスに入るとなぜかほっとしてしまう。ある程度人の目があつた方が集中力を保てます。(20代)

共創はどうした…結局一巡して個室重視の流れなのか。一年間在宅勤務した結果が回答に表れているのか。集中できる環境は人それぞれ、という当然の結果か。近年まれに見るほど、頭脳労働を要求した結果なのか。今のweb会議量が続くとしたら、納得の答えかもしれない。しかし、このまま集中に偏る環境づくりに企業の成長リスクが隠れている気がしないか。やはり、帰ってくる場所を意識した方が良くはないか。

エコノミストさんも言っていた。主役はワーカーだ。ワーカーに選択権・主導権を与えよう。選択肢は多い方がいい。少し反省しつつ、外の環境をメンバーに紹介しよう。そして、グループセッションなどでコミュニケーションの機会を増やした方がよさそうだ。

## 時間借りを提供しているシェアオフィス一覧

書を捨てよ、町へ出よう。(寺山修司)

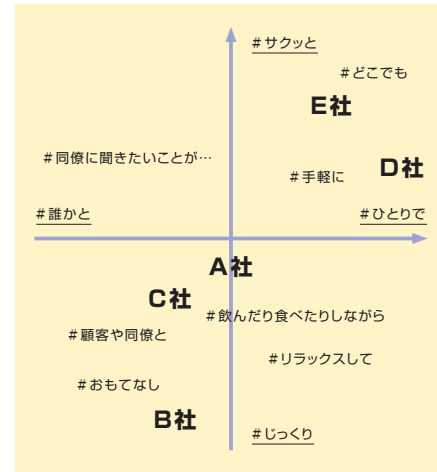
選択肢は多い方がいい。今やシェアオフィスサービスの多くが時間借りビジネスも展開している。そこで、一般的な時間借りオフィスのニーズと各社のサービスをふわっとまとめてみた。

- お客さんには背伸びしたい、豪華なところで仕事したい
- 顧客と自社の間、自社と自宅の間でワンバウンドしたい
- とにかくサクッと借りたい
- 集中したい

- 飲んだり食べたりしながら仕事したい
- 家の近くにあればそれでいい
- 家の近くにゆったりしたスペースがあればそれでいい

**【A社：バランス型で基準点的立ち位置の、真ん中】**

全面的に時間借りを打ち出しているのがA社。本格的なサテライトオフィスのプラン、グループワークや外部との対面会議も可能なプラン、個人のテレワークに特化したプランと、3つのサービスプランで利便性を高める工夫をしている。個人のタイムシェアプランが一番伸びているそうだ。バランス型で、真ん中に置いてみる。



**【B社：重厚なラウンジで”おもてなし”】**

会議室も含めて時間借りに柔軟に対応してくれるのがB社。シェアワークスペースは日単位のようなのだが、一日3,000円なら選択肢に入ってくるのでは。会議室自体は一般的なサウンドセキュアな個室という印象だが、特筆すべきはラウンジの重厚感だ。ホテルか空港のラウンジのようだ。このラウンジで少し雑談してから商談に入るのには良いアイディアかもしれない。招かれる側からしても、「わざわざ確保してもらった」感があるのでは。#じっくり 話せる #おもてなし 型、ということで、下の方に鎮座。



**【C社：100人で行っても、ダイジョーブ？】**

不動産開発業のC社は電力系など各社と提携。オープンスペースからブースタイプの個室まで4種類に分かれており、作業の内容に応じて選択できる。それぞれ15分単位の明朗会計。2027年度までに自社+提携で、国内約300 拠点を目指す目標値は、シェアオフィス拠点としては日本最大となる見通しだとか。インフラ二大事業社が、次世代インフラを模索している。バランス型の中でも、ブースよりはオフィス型を志向し、大人数で言っても大丈夫そうなので、やや、#誰かと の側に位置。

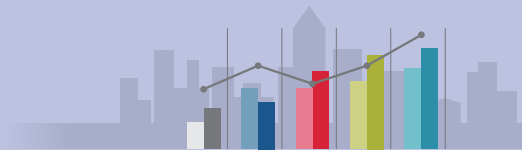
**【D社：とにかく一人で。買ってでも、ひとりで。】**

オフィスサプライだけでなく工場など、多様なワークシーンにオフィスソリューションを提供してきたD社は、遮音性能ブースの多拠点展開を進めている。駅ナカだけでなく、大規模複合ビルの一階などにも設置するなど、鉄道会社との差別化を図っている。またブースの購入にも応じている。賃貸マンションの共有部に置くための引き合いもあるとか。#ひとりで に特化したブースで、尖っている。



**【E社：数の勝負+直営ホテルで途中下車がこじれる？】**

鉄道会社も負けていない。E社は駅構内を中心に時間借りの作業ブー



スを展開している。定期区間で途中下車して駅建物内のブースを予約、執務の後はぶらぶらと…など、多様な選択肢が生まれそうだ。駅ブース含めて全国1,000箇所を展開予定とは、さすが鉄道会社、規模が違う。#どこでも と#手軽に で、尖っている。さらに、直営のホテルとも提携、快適性アップにも期待度大だ。

ここで紹介したサービスはいずれもITの力で経理処理の負担をかなり軽減できているようだ。また、どれも似ているようで、各社特色がある。完全従量制ならどれでも選び放題だが、ここで紹介したサービスは法人契約が多く、基本料金+従量制のサービスもある。(※) 今後チームでわいわい投票していくつか選んでみようか。

※個人向けサービスも盛況だ。本誌vol.3「オフィス不要論に抗ってみた」も合わせて参照されたい。

## まとめ：着替えるように、旅するように

この一年旅らしい旅をしていない。旅行雑誌ばかり読んでいるせいか、思考がTRANSITみたいになってきたのか。

今回は、ニューノーマルに適切な環境作りである身の丈ABWと、オフィスコストの適正化の両立点を探ってきた。東京で言えば、都心5区は今後も80㎡以上の住宅供給は少ないだろうし、手が届かない。よってワーカーにとっては、都心に自宅を持ち、かつ、ゆったりとした執務空間を備えるのは限度がある。平日に最も多くの時間を過ごす執務スペースを、着替えるように、旅するように、自由に選んでいきたいものだ。

さて、結局残ったのは、「自社のワークスペースと各社のサービスを横断して選ぶのが面倒」というユーザーの問題だ。サテライト時間借りオフィスに横たわる、いわばラスト1マイル問題。これこそITを使って、シームレスで選びたい。そんな仕組みはないか。

例えばスマホの画面を開くと、自社の会議室の下に、近場のWeWork会議室が併記されている。そのまま「今から予約」をポチッ。ビルのエントランスを出て、そのままWeWorkへ。となりのビルは何する者ぞ、が当たり前だったが、これで向こう三軒両隣、となるか。

ともあれ、この一年、大きな環境変化のなか、メンバーの皆はよくやってくれたと思う。

そして、ニューノーマルの春が来る。

新しい環境と新しいサービスが身の丈に合ったものになりつつある。

見知らぬ人との距離感が変わる。そこにイノベーションが生まれる予感がする。

身の丈ABWに衣替えしてみよう。



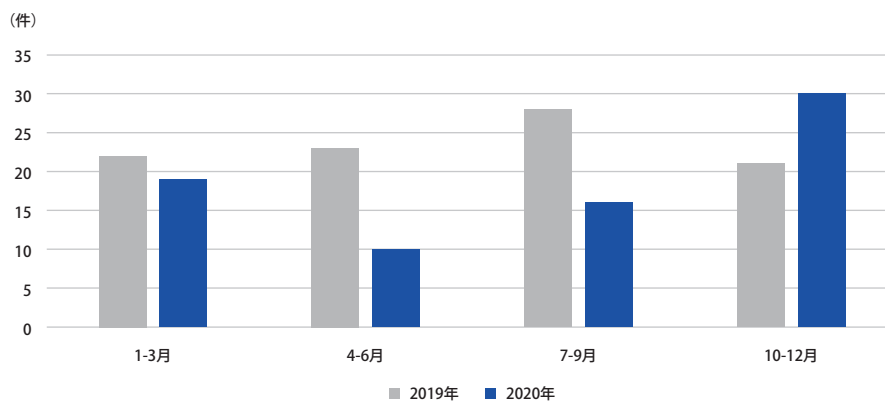
# オフィス移転に関する考察

## 2020年10～12月期に本社移転に関する開示件数が大幅増

【図表1】は2019～2020年に公表された、上場会社等の本社移転に関する適時開示情報の件数を四半期ごとに集計したものである。2020年1～3月期は前年同期比微減したものの、概ね同水準であったといえる。1回目の緊急事態宣言期間を含む2020年4～6月期は前期比、前年同期比ともに大幅に減少した。必要最小限の業務に抑えて開示を見送ったことや、社会・経済情勢の先行き不透明感による移転検討の様子見姿勢などが要因となった可能性が考えられる。2020年7～9月期は前期と比べると増加したものの、前年同期と比べるとおよそ半分の水準にとどまった。

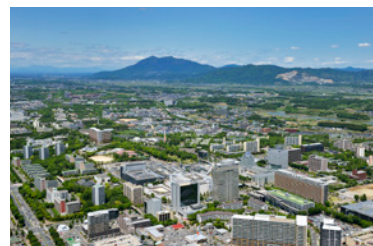
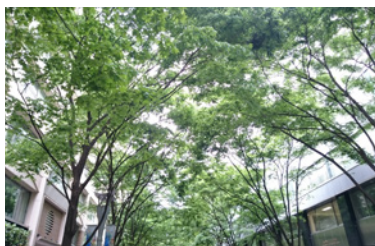
一転して2020年10～12月期は大幅に増加した。当期に開示された移転理由をみると、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を挙げるものが相当数あった。具体的には、固定費縮減やテレワーク体制を前提とする体制構築のためのオフィスの集約や面積を縮小させる移転が目立った。コロナショックによるオフィスの集約、面積縮小は、感染拡大初期の2020年春頃には中小規模の情報通信業を中心にみられた動きであったが、足元では情報通信業以外の業種や大手企業にもこうした動きがみられるようになってきている。

● 【図表1】 本社移転に関する適時開示情報の開示件数



※開示日ベースでの集計であり、同一の移転に関して複数の開示がなされた場合は最初の開示日で集計した。グループ会社を含む複数企業の本社移転を同時に開示した場合は1件とカウント。また、登記上の移転のみで、実際のオフィス移転は伴っていない事例（推定を含む）は集計から除いた。

出所：株式会社東京証券取引所「適時開示情報伝達システムデータベースサービス」から情報抽出の上、集計





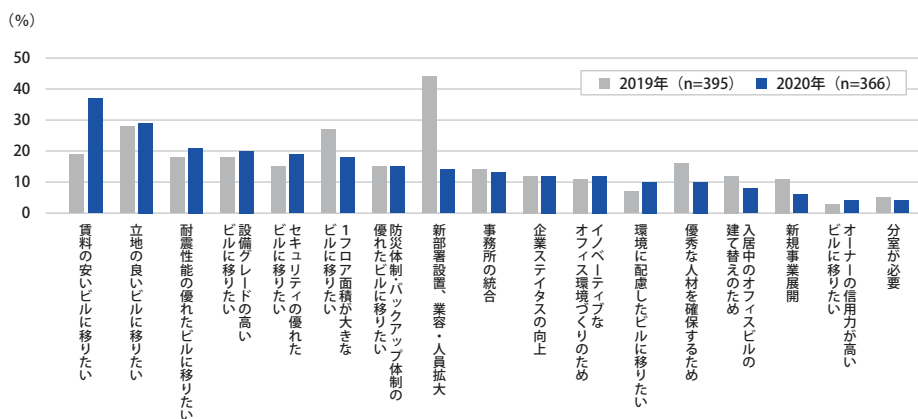
## オフィスの集約、面積縮小の動きが活発に

先述のとおり、足元では固定費圧縮を理由とする移転（集約、面積縮小）が相当数みられるようになっている。

企業がオフィスを新規賃借する理由として、2020年は「賃料の安いビルに移りたい」が前年と比べて大幅に増加し、最多の理由となった。また、2019年に最多の理由であった「新部署設置、業容・人員拡大」は大幅に減少した〔図表2〕。コロナショックによる景気の低調さに伴う企業業績の悪化が背景にあるとみられる。

〔図表3〕は、概ね2020年10月以降にオフィスの集約や面積縮小の実施が公表された企業におけるオフィス空間整備に関する主な取組みをまとめたものである。足元のオフィスの集約、面積縮小の背景には、テレワークを前提とした勤務体制を挙げているものが複数あり、こうした企業では社員がメインオフィスに出勤する頻度は以前と比べて減少しているものと推測されるが、メインオフィスではこのコミュニケーションの活発化のために専用スペースを設ける、業務効率の向上のために業務に応じたエリア分けを行ったり、集中作業用のボックス席を設ける、快適性、健康性の向上のためにリラクゼーションスペースやリフレッシュスペースを設けるなど多様な取組みがみられる。テレワークが進展しているなどによりメインオフィスの面積は減らす企業においても、オフィス空間の再構築に当たっては、リアルなコミュニケーションや快適な執務環境を重視する企業は多いとみられる。

● [図表2] 新規賃借する理由



※複数回答可。回答企業の総数を100とする。

出所：森ビル株式会社「2020年 東京23区オフィスニーズに関する調査」

● [図表3] 集約、面積縮小後のオフィス空間整備に関する主な取組み

目的（推定含む）	取組み
コミュニケーションの活発化	執務エリアの壁や仕切りを少なくし、コミュニケーションを取りやすくする。
	フロアの中央にコミュニケーションスペースを設置
業務効率の向上	オフィス内を「フリーアドレスエリア」「アクティビティ・ベースド・ワーキング（ABW）エリア」「会議エリア」の三つに分ける。
	ボックス席を設置し、執務席以外でも集中した作業やオンラインミーティングなどができるようにする。
快適性、健康性の向上	リラクゼーションスペースやドリンクサーバーを設置
	リフレッシュルームや救護室を設置

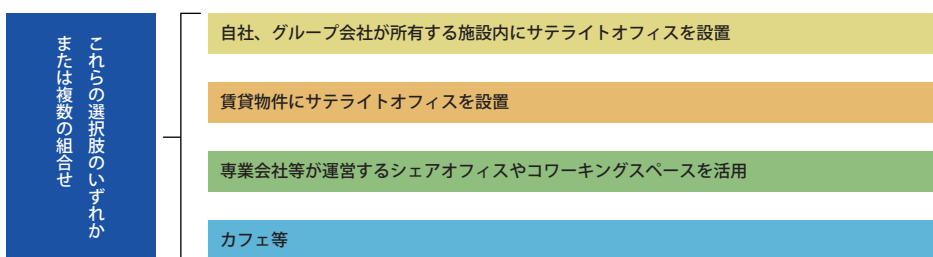
出所：企業のプレスリリース等の各種公表資料を基に作成

## シェアオフィス、サテライトオフィスの活用も

オフィスの集約や面積縮小に伴って、シェアオフィスやサテライトオフィスを導入、または以前から利用していたものを更に積極的に活用する事例がみられる。シェアオフィス、サテライトオフィス等の活用、設置に関する主な方法については〔図表4〕のように分類される。自社、グループ会社が所有する施設または賃貸物件にサテライトオフィスを設置する事例は主に大手企業でみられるものである。専業会社等が運営するシェアオフィスやコワーキングスペースを活用する事例は企業規模を問わず活発になっている。

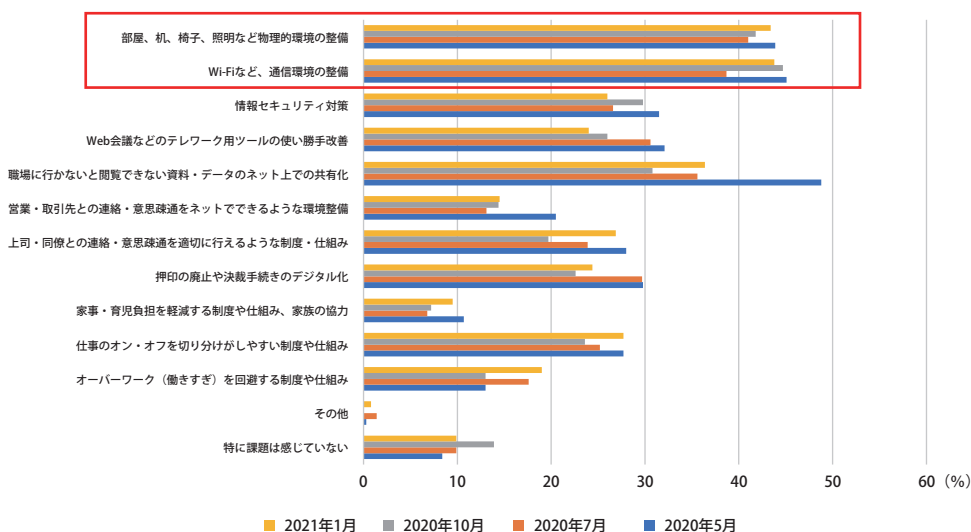
企業が活用するシェアオフィス等の立地に関して、都心に加えて郊外部が目立つようになってきている。外出前後の立ち寄りに加えて、自宅周辺での勤務を可能とする体制を構築することが主な目的とみられ、背景の一つとして自宅環境を理由に在宅勤務が難しい社員の存在が考えられる〔図表5〕。

●〔図表4〕シェアオフィス、サテライトオフィス等の活用、設置に関する主な方法

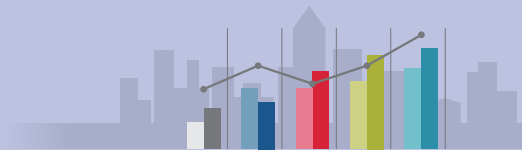


出所：企業のプレスリリース等の各種公表資料を基に作成

●〔図表5〕雇用者が抱えるテレワークの課題



出所：公益財団法人日本生産性本部「第4回働く人の意識に関する調査」



## まとめ

新型コロナウイルスの感染拡大の影響から、オフィスの集約や面積縮小を行う企業が増加している。かかる動きは感染拡大当初、情報通信業のようにテレワークとの親和性が高い業種や、比較的早期の意思決定が可能な中小企業によるものが多かったが、足元では、製造業などの情報通信業以外の業種や、大手企業にも広がってきている。コロナショック以前は都心部を中心にオフィス床にまとまった空きが僅少な状況が続いてきたが、コロナショックを契機にオフィス空室率が上昇している中、オフィス床を探す企業側にとっては以前と比べて床の選択肢が増えている状況であるといえる。

働く場所は従来型のオフィスのほか、在宅勤務やシェアオフィス等も活用する流れが一層活発になっている。在宅勤務やシェアオフィス等を活用する企業では、メインオフィスを集約、面積縮小させる動きが多くなってきているが、メインオフィスではリフレッシュスペース、社員食堂・カフェテリア、社外との協業スペースを重視する企業が増加するなど、リアルコミュニケーションや働く場所の快適性、健康性を重視する傾向がみられる。

働く場所や働き方に対する考え方は、その企業の業種や規模、営業エリア等によって異なるものとみられる。また、足元でオフィスの移転や再構築に大きな影響を与えている新型コロナウイルスの感染状況に関しては、一部の者を対象にワクチン接種が開始されたものの、感染拡大を抑える効果があるのか、効果がある場合でもそれがいつ達成されるのかなど、今後の見通しに関してはいまだに不透明な点もあり、企業の対応も多様化している状況である。

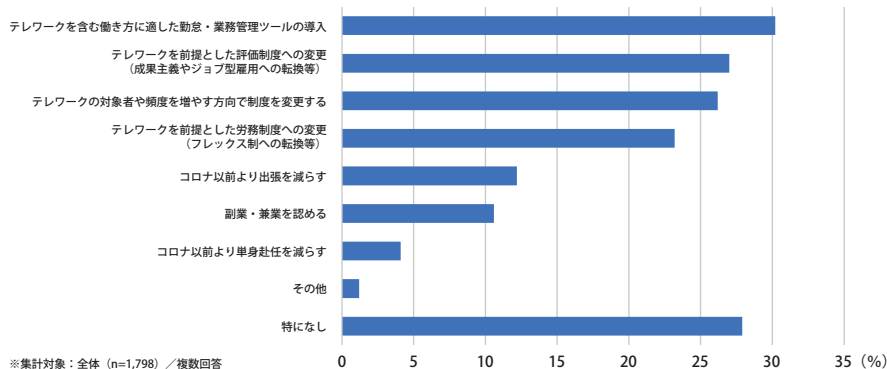
しかし、コロナショックを期に感染拡大防止策として見出されたテレワークは、コロナショック以前は働き方改革としての側面が強い、すなわち、生産性の向上や社員のモチベーション向上のための環境を整備し、企業業績を向上させることを目的に活用されることが多かった。いま一度この点に立ち返り、中・長期的な視点をもって働く場所や働き方を考えることも肝要といえるのではなかろうか。



## コロナ危機収束後のワークプレイスの方向性

株式会社ザイマックス不動産総合研究所の調査によると、コロナ危機収束後、働き方に関して興味のある施策を聞いた結果、「テレワークを含む働き方に適した勤怠・業務管理ツールの導入」(30.2%)や「テレワークを前提とした評価制度への変更(成果主義やジョブ型雇用への転換等)」(27.0%)などが上位となった。

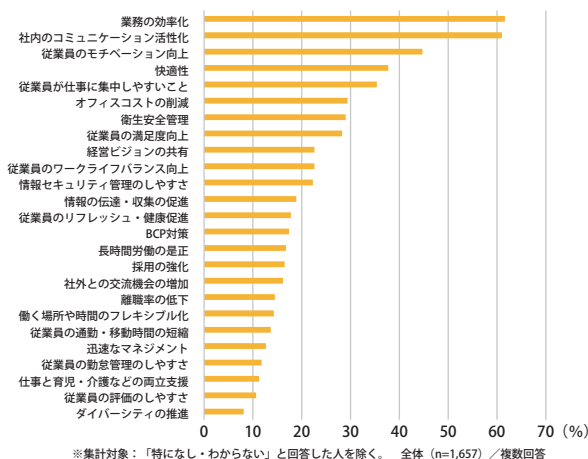
### ●働き方に関して興味のある施策



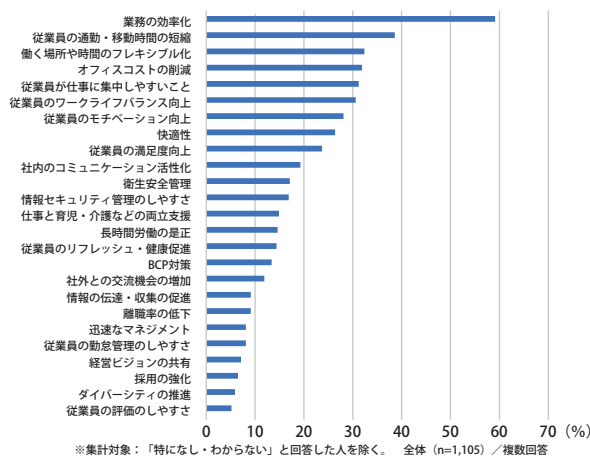
出所：株式会社ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」

また、テレワークの進展に伴い、従来の集まるオフィスだけでなくテレワーク拠点となるサテライトオフィスなどの利用も広がり、働く場所の多様化が進んでいる。そこで、メインオフィスとサテライトオフィスについて、企業としてそれぞれに求める価値・役割を聞いた結果が以下の図表である。どちらも1位は「業務の効率化」であったが、メインオフィスは「社内のコミュニケーション活性化」や「従業員のモチベーション向上」などが続いた。対してサテライトオフィスは、「従業員の通勤・移動時間の短縮」や「働く場所や時間のフレキシブル化」などが高く、両者に求められている役割の違いが浮き彫りとなった。

### ●メインオフィスに求める価値・役割



### ●サテライトオフィスに求める価値・役割



出所：株式会社ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」

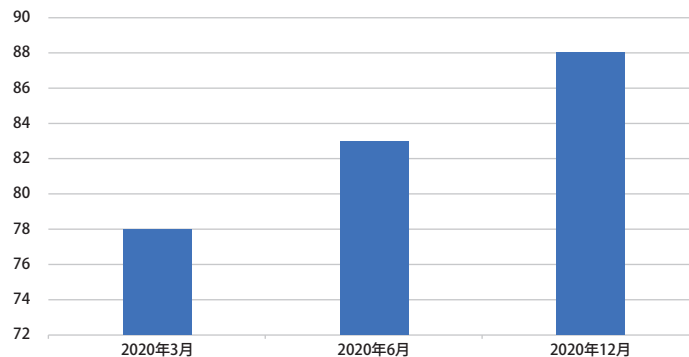


## テレワークによる仕事の効率の変化

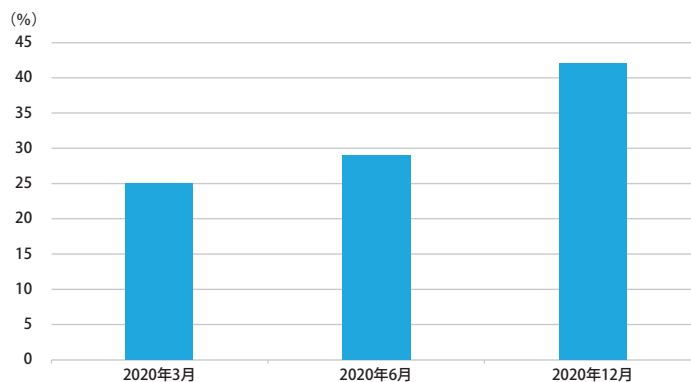
慶應義塾大学経済学部大久保敏弘研究室、公益財団法人NIRA総合研究開発機構が実施した「第3回テレワークに関する就業者実態調査」(アンケート調査)によると、通常通り勤務していた場合の成果を100とした場合のテレワークによる仕事の時間あたりの仕事のパフォーマンス(仕事の効率)の平均値は2020年3月時点で78、同年6月時点で83、同年12月時点で88となっており、徐々に高まっている。また、仕事効率を100と回答した人の割合は2020年3月時点で25%、同年6月時点で29%、同年12月時点で42%となっており、6月から12月にかけて大幅に増えている。

これらのことから、通常通り勤務していた場合と同様の成果がテレワーク勤務でもできているという認識をもつ人が増え、効率性が低下したという認識をもつ人が減ったことがわかる。その理由として、2020年6月から12月にかけて、テレワークを利用している人は職場での仕事の頻度を増やしており、テレワークと職場での仕事をうまく組み合わせることで、仕事の効率性が改善している可能性や、個々の就業者のテレワークによる経験やノウハウが蓄積してきており、テレワークによる仕事自体が効率化していることも考えられると指摘されている。

### ●テレワークを利用している人の仕事効率の平均値 (通常勤務と変わらない=100)



### ●仕事効率を100とした人の割合



出所：慶應義塾大学経済学部大久保敏弘研究室、公益財団法人NIRA総合研究開発機構「第3回テレワークに関する就業者実態調査」

## オフィス事例 1 ぐるなび本社オフィス

出所：株式会社ぐるなび プレス資料

新型コロナウイルス感染症の拡大により、テレワークと時差出勤を活用した働き方を継続した結果、テレワークでの業務遂行にスムーズに移行できている状況を「新しい働き方」への転換のチャンスと捉え、ハード面、ソフト面において様々な施策の導入を進め、2020年11月から新しい本社オフィスの運用を開始。

### 目的

テレワークへの移行がスムーズにできていることをふまえ、ハード面・ソフト面を刷新し、社員の価値創造性・生産性の向上を目的に、「新しい働き方」を推進。

### 特徴

- 本社オフィスをフリーアドレス化。
- コミュニケーションを活性化させるハドルスペース、フレキシブルスペースの設置。
- ソフト面の取組みとして、経営層とのコミュニケーション強化や「新しい働き方手当」の支給等を実施。



#### フリーアドレス

自宅より質の高い設備環境により、作業を効率化させるスペース



#### バル

偶発的なコミュニケーションを促し、社員同士の信頼を蓄積するスペース



#### ハドルスペース

複数人が集まって短時間のミーティングをするなど、組織が異なる社員とも気軽にコミュニケーションが取れるスペース



#### フレキシブルスペース

研修や勉強会、ワークショップなど、クリエイティブなアイデアを生み出すスペース



#### オープンミーティング

プロジェクトなど、複数人が集まってひとりでは出来ないことを成し遂げるスペース



#### ライブラリー

情報を得たり、自身が持っていないリソースを蓄えることで、ひらめきを掴む資料閲覧スペース

情報通信サービス業の同社は、2020年11月に竣工した新築ビル（京阪神 虎ノ門ビル）に移転。「面白く、楽しく、空間と時間を共有する“基地”」という新オフィスのコンセプトの下、社員同士、顧客、パートナーとも自由にコミュニケーションを取れる場所を構築。

## 目的

- これまでは、会社は毎日通う場所であり、一部フリーアドレス制が導入されていたものの、座る席もほぼ固定されているという働き方であったが、新型コロナウイルスの影響で一気にテレワーク導入が進み、2020年11月時点で社員の半数以上がテレワークを実施。
- 移転後のオフィス面積は従前の3分の2となり、限られたスペースを有効活用しながら、社員の生産性を向上させるオフィス、毎日顔を合わせなくても、社員同士がつながっていると実感できるオフィスを目指す。

## 特徴

- コミュニケーションの活発化を図るため、オフィスを3つのエリアにゾーニングし、それぞれ異なる機能を持たせる。

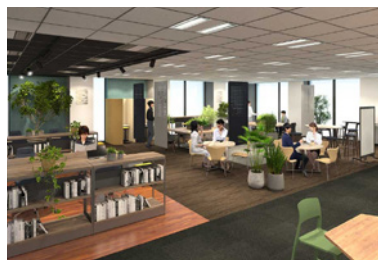
**ZONE A**：9F 受付入ってすぐのエリア。10名以上の収容が可能な会議室、コーヒーやお茶、定後はアルコールも提供するバーカウンター、誰でも自由に使えるオープンスペースで構成。ちょっとしたMTGやリフレッシュの場として利用可能。

**ZONE B**：9F ZONE A を通ってガラスの向こうにあるエリア。顧客を迎えて使える商談スペースや、セミナーにも使えるフリーエリアで構成。ZONE A よりも仕事に集中できる、部署の垣根を超えて、立ち話から真面目な話まで対応できるスペース。

**ZONE C**：8Fに位置するZONE Cは、社員のためのワークスペースとして、個人作業や社内MTG専用のブース、ロッカースペース/ワードローブなどで構成。



ZONE A



ZONE B



ZONE C

## オフィス事例 3 Faber Company（ファベルカンパニー）東京本社

出所：株式会社Faber Company プレス資料

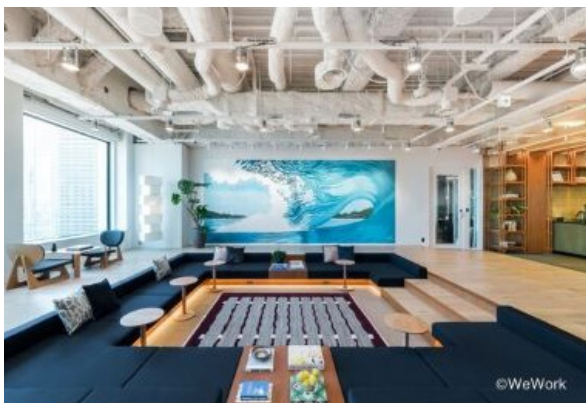
企業のWebマーケティングを支援する同社は、2012年から入居し、4フロアを抱えていた赤坂の本社をすべて撤収し、2020年12月に「WeWork 神谷町トラストタワー」に移転。

### 目 的

- コロナ禍でDX化が進み、デジタル業界は競争が激化しており、クライアント数、従業員数とも増加が見込まれる中、そして海外への本格進出を前に、自社オフィスの増床にもすぐ対応できる環境は現段階でメリットと判断。
- コロナ禍でオフィスの役割が「行かなければならない場所」から、「集いたい場所」に変わったと実感し、これは自社にとっても環境を変えるチャンスと認識。新プロダクトや新機能の発想はいつも対話から始まるため、対話を増やしたいと考える中、リモートワークだけでは未経験の20代の適性開発や精神面での成長に限界があると感じ、部署単位で一定期間WeWorkに入居した結果、対話の生まれやすい環境があると実感。
- 人材育成の面からも、他者・他社とも有益につながりあえるWeWorkコミュニティから受ける刺激に期待して移転を実施。

### 特 徴

- 専用スペースのネットワークセキュリティは従来どおり自社独立であるが、内装・什器、固定電話、清掃、フリードリンク・消耗品、水道光熱費などに費やしていた手間・コストを減らし、仕事に集中できる環境を整備





# Market Review

---

- 東京ビジネス地区の平均空室率は  
11カ月連続で上昇
- 大阪ビジネス地区の平均空室率は  
9カ月連続で上昇

(2021年1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、2020年3月以降、11ヵ月連続で空室率の上昇が続いている。新型コロナウイルスの感染拡大が収まらない中、テレワークへの切り替え、オフィスの移転や縮小の動きが継続している。港区の空室率は6%台に達しているが、港区にはIT企業が多く大規模なオフィスも多いことから、オフィス改革が進む大企業の解約の増加も影響しているとみられる。

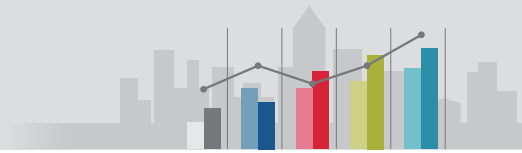


同じく平均募集賃料は2020年8月以降、緩やかな下落が続いている。テレワークの浸透や従来からのオフィスのあり方を見直す動きなどから、貸主が中長期的に需要が減退する可能性を考慮し、テナント確保のために賃料を引き下げて提示するケースが増えているとみられる。



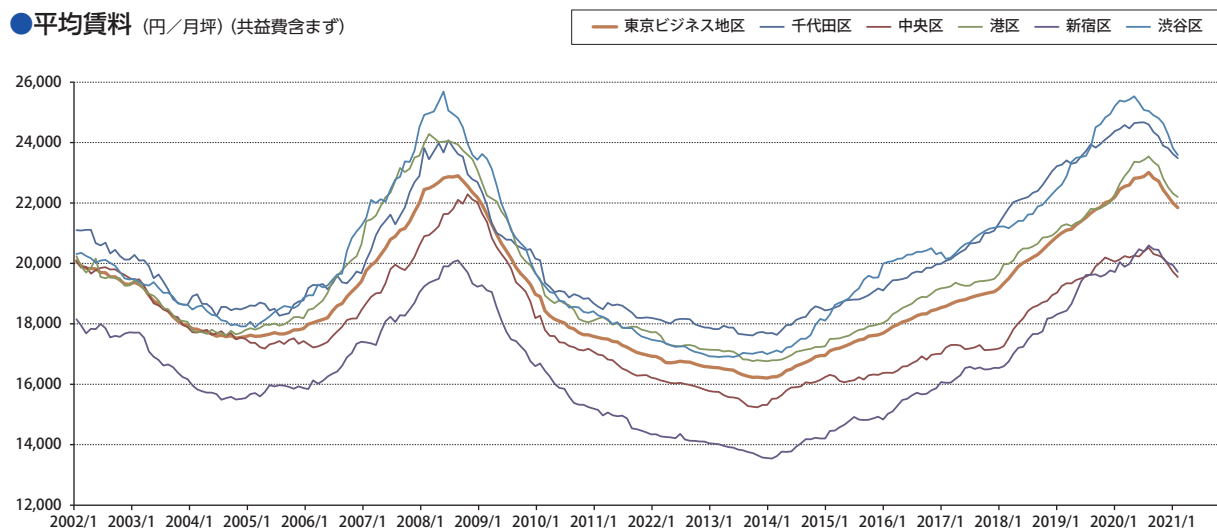
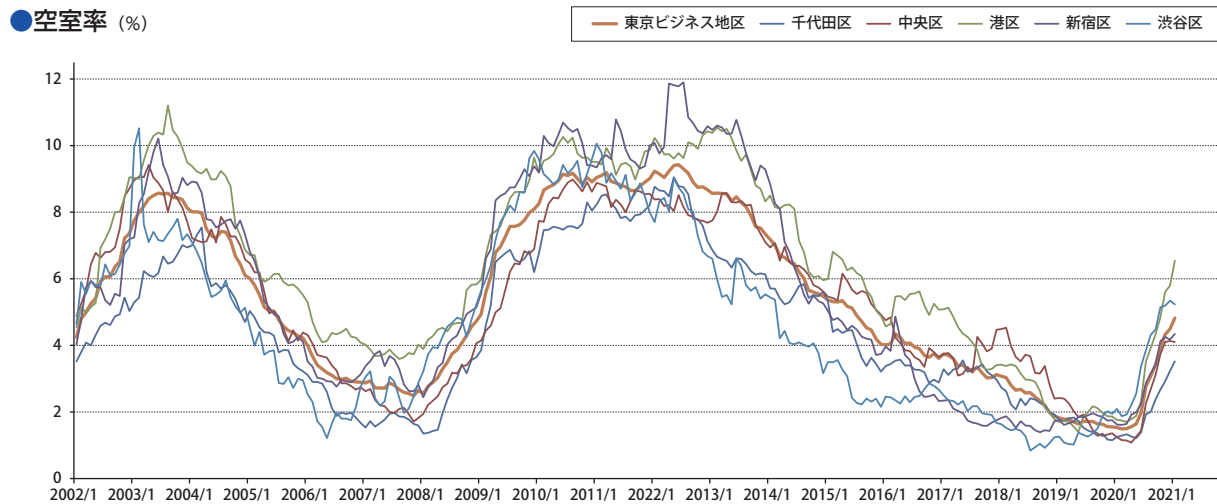
新型コロナの流行第3波を背景に、景況感が悪化しており、時短要請の対象となった飲食関連を中心に、家計動向関連が大幅に低下している。感染者数の増加を受け自粛ムードが強まったことで、個人消費が一層冷え込んでおり、飲食・宿泊など個人向けサービス業種は厳しい状況が続く。

# TOKYO



## — 東京オフィスマーケット2021年冬 — 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により急上昇を見せている。
- 同平均募集賃料は上昇トレンドから2020年6～7月頃をピークに下落が続いている。



出所：三鬼商事株式会社

## — 東京オフィスマーケット2021年冬 — 最近の動き

- 東京ビジネス地区の1月時点の空室率は4.82%、前月比0.33ポイント上昇し、11ヵ月連続の上昇となった。中央区と渋谷区は前月比低下するなど、上昇に落ち着きもみられるが、比較的高い上昇幅が続いている港区は6%台まで上昇した。募集開始の影響やオフィスの集約などに伴う解約の動きが続いたことで、空室面積が拡大している。
- 東京ビジネス地区の1月時点の平均賃料は21,846円。前月比0.70%(153円)、前年同月比2.68%(602円) 下落した。平均賃料は6ヵ月連続で下落した。

### ●空室率

空室率 (%) (前月との差)	2019			2020												2021
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
東京 ビジネス地区	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	4.33	4.49	4.82
	-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	+0.40	+0.16	+0.33
千代田区	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	2.92	3.23	3.52
	+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	+0.25	+0.31	+0.29
中央区	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	4.10	4.13	4.10
	-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	+0.37	+0.03	-0.03
港区	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	5.61	5.79	6.54
	-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	+0.77	+0.18	+0.75
新宿区	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	4.25	4.17	4.34
	-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	+0.13	-0.08	+0.17
渋谷区	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	5.19	5.34	5.23
	+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	+0.05	+0.15	-0.11

### ●平均賃料 (共益費含まず)

平均賃料 (円/坪) (前月との差)	2019			2020												2021
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
東京 ビジネス地区	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	22,223	21,999	21,846
	+155	+56	+140	+242	+100	+46	+226	+16	+44	+134	-192	-89	-299	-211	-224	-153
千代田区	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	23,818	23,622	23,485
	+148	+125	+157	+67	+129	-110	+176	+17	+8	-74	-250	-134	-321	-74	-196	-137
中央区	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	19,962	19,723	19,554
	+160	-74	-68	+77	+111	-48	+62	-31	+171	+121	-208	-51	-76	-222	-239	-169
港区	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	22,524	22,316	22,201
	+82	+114	+262	+342	+256	+199	+274	-12	+76	+111	-180	-127	-426	-282	-208	-115
新宿区	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	20,016	19,943	19,719
	+66	+138	-51	+328	-154	+96	+271	+215	-76	+200	-130	-15	-300	-135	-73	-224
渋谷区	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	24,271	23,816	23,588
	+223	+112	+271	+178	-33	+67	+106	-211	-245	-27	-144	-91	-178	-364	-455	-228

出所：三鬼商事株式会社



## 東京オフィスエリア 最新オフィスビル

### TOKYO TORCH 常盤橋タワー

- 東京駅日本橋口前で建設が進められている「大手町二丁目常盤橋地区第一種市街地再開発事業」、街区名称「TOKYO TORCH」において、6月に「常盤橋タワー」が竣工する予定。
- 「常盤橋タワー」は地下1階～3階が店舗、3階にカフェテリア、8階がラウンジ・カンファレンスルーム、そして9～37階がオフィスフロアとなる。



#### 開発地区概要

名称	TOKYO TORCH 常盤橋タワー
事業主体	大手町二丁目常盤橋地区第一種市街地再開発事業 施行者 三菱地所株式会社
所在地	東京都千代田区大手町二丁目 中央区八重洲一丁目
最寄駅	東京メトロ 大手町駅 JR東日本 東京駅
敷地面積	約31,372㎡(約9,500坪)
延床面積	約146,400㎡(約44,300坪)
建物規模	地上38階、地下5階
竣工	2021年6月末(予定)

#### オフィス仕様

事務所貸室面積	約75,300㎡(約22,800坪)
基準階面積	約2,580㎡(約780坪)
基準天井高	2,850mm
基準床荷重	基準階事務室：500kg/㎡ (ヘビーデューティゾーン：800kg/㎡)

出所：三菱地所株式会社

<https://office.mec.co.jp/tokiwabashi/>

---

## 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、5月以降、空室率の緩やかな上昇が続いている。東京同様、オフィス縮小や解約の動きが増え、空室率の上昇につながっているものの、低水準にある。また、2021年の新規供給には大規模物件がなく、テナント誘致に時間がかかる状況にあっても空室率に与える影響は限定的とみられる。

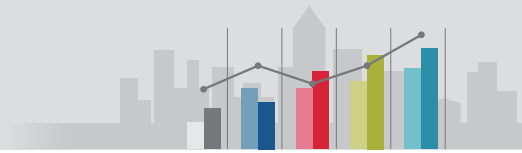


同じく平均募集賃料は、8月以降は11,900円近辺でほぼ横ばいで推移している。空室率の上昇が緩やかに進む間は、賃料水準は横ばいから緩やかな下落で推移すると考えられる。



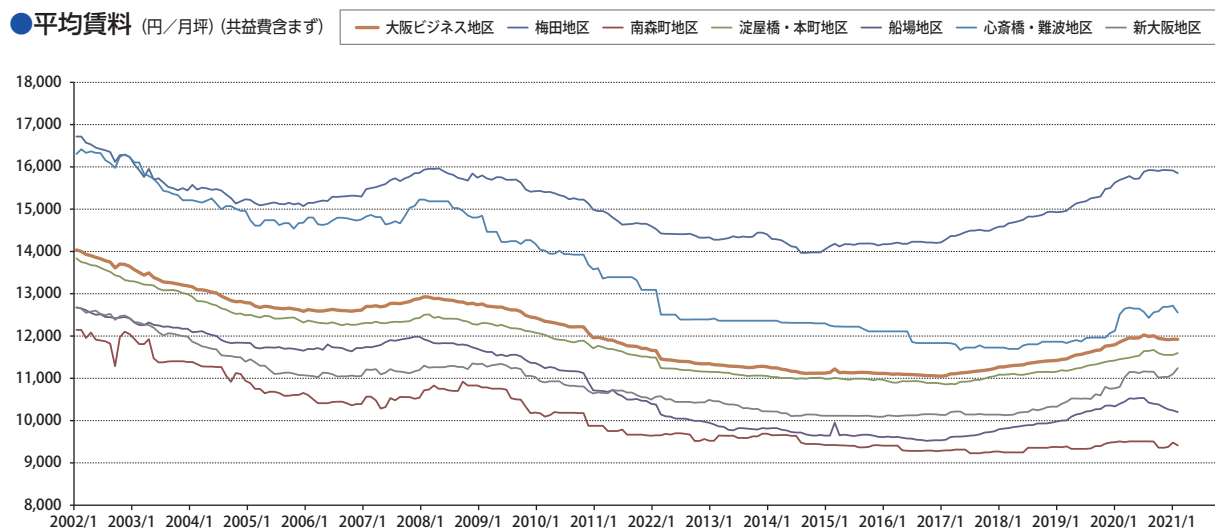
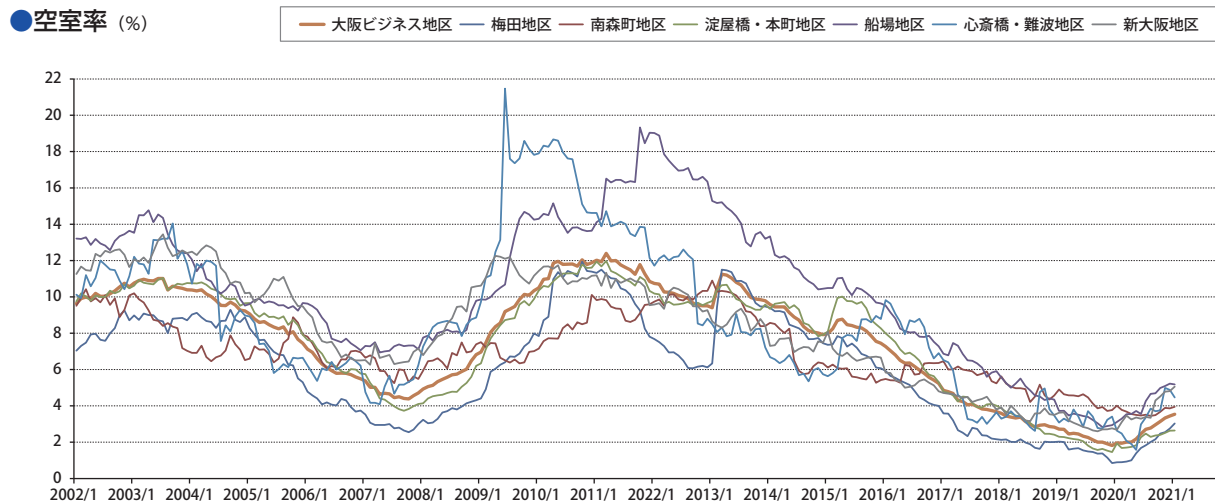
2025年には大阪万博の開催が予定されており、足もとのコロナ危機を脱した後の市場の回復、さらには成長も期待される。

OSAKA



## — 大阪オフィスマーケット2021年冬 — 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が、横ばいや下落もみられる。
- 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2021年冬 — 最近の動き

- 大阪ビジネス地区の1月時点の平均空室率は3.54%、前月比0.10ポイント上昇した。上昇は9カ月連続となる。船場地区と心斎橋・難波地区では低下したものの、梅田地区が3年10カ月ぶりに3%台まで上昇するなど、オフィスの縮小や店舗の撤退などに伴う解約の動きが出ていたことや、大型空室の募集開始の影響がみられた。
- 大阪ビジネス地区の1月時点の平均賃料は11,922円、前月比0.03%(3円)とわずかに下落した。梅田地区や心斎橋・難波地区などは同下落したが、淀屋橋・本町地区や新大阪地区では同上昇した。

### ●空室率

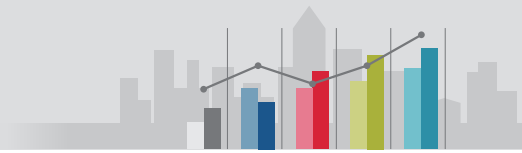
空室率 (%) (前月との差)	2019			2020													2021
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	
大阪ビジネス地区	2.00	1.91	1.82	1.96	1.94	2.00	2.00	2.18	2.46	2.71	2.78	2.96	3.14	3.33	3.44	3.54	
	+0.00	-0.09	-0.09	+0.14	-0.02	+0.06	+0.00	+0.18	+0.28	+0.25	+0.07	+0.18	+0.18	+0.19	+0.11	+0.10	
梅田地区	1.38	1.15	0.85	0.89	0.90	0.93	1.00	1.39	1.68	1.83	2.01	2.16	2.47	2.55	2.75	3.03	
	+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	+0.08	+0.20	+0.28	
南森町地区	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	3.89	3.86	3.95	
	+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	+0.22	-0.03	+0.09	
淀屋橋・本町地区	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	2.51	2.63	2.64	
	+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	+0.11	+0.12	+0.01	
船場地区	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	5.09	5.22	5.18	
	-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	+0.11	+0.13	-0.04	
心斎橋・難波地区	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	4.99	4.88	4.46	
	-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	+1.24	-0.11	-0.42	
新大阪地区	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	4.78	4.81	5.06	
	+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	+0.26	+0.03	+0.25	

### ●平均賃料 (共益費含まず)

空室率 (%) (前月との差)	2019			2020													2021
	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	
大阪ビジネス地区	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	11,913	11,925	11,922	
	+90	+14	+20	+62	+51	+50	-10	+10	+69	-38	+18	-62	-16	-15	+12	-3	
梅田地区	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	15,922	15,914	15,850	
	+177	+23	+131	+62	+42	+48	-65	+7	+161	+40	-5	-18	+25	-3	-8	-64	
南森町地区	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	9,375	9,481	9,414	
	+57	+27	+9	+19	-19	+19	+0	+0	+0	+0	-2	-144	-6	+19	+106	-67	
淀屋橋・本町地区	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	11,551	11,551	11,597	
	+32	+19	+14	+31	+15	+18	+28	+21	+108	+4	+23	-74	-38	-6	+0	+46	
船場地区	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	10,264	10,240	10,202	
	+79	+8	-22	+63	+46	+79	-6	+14	+3	-112	-25	-15	-64	-55	-24	-38	
心斎橋・難波地区	11,962	12,068	12,122	12,513	12,645	12,671	12,646	12,646	12,567	12,427	12,557	12,584	12,689	12,689	12,718	12,554	
	+0	+106	+54	+391	+132	+26	-25	+0	-79	-140	+130	+27	+105	+0	+29	-164	
新大阪地区	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	11,031	11,099	11,242	
	+203	-46	+12	+34	+225	+125	+0	-23	+40	-8	+0	-142	+17	+0	+68	+143	

出所：三鬼商事株式会社





## 大阪オフィスエリア 最新オフィスビル

### 神戸三宮阪急ビル

- 「神戸三宮阪急ビル」は、神戸三宮駅の駅ビル「神戸阪急ビル東館」の建替えと、隣接する阪急神戸三宮駅の高架下店舗のリニューアルによる施設の名称で、4月26日に開業する。
- 神戸阪急ビル東館は、商業施設、オフィス、ホテルなどで構成され、地上29階、地下3階、高さ約120m、延床面積約28,850㎡の規模となる。
- オフィスフロアは4階～15階で基準階面積は約600㎡。
- 15階には企業・大学などが集まる知的交流拠点「ANCHOR KOBE（アンカー神戸）」が開設される（神戸市記者資料2020年10月28日より）



#### 開発地区概要

名称	神戸三宮阪急ビル	
	神戸阪急ビル東館の建替	高架下店舗のリニューアル
事業主体	阪急電鉄株式会社	
所在地	神戸市中央区加納町4-2-1	
最寄駅	阪急神戸線 神戸三宮駅 阪神本線 神戸三宮駅 神戸市営地下鉄・神戸新交通 三宮駅 JR神戸線 三ノ宮駅	
敷地面積	約7,100㎡	
延床面積	約28,850㎡	約5,500㎡
建物規模	地上29階、地下3階	地上2階、地下1階

#### オフィス仕様（神戸阪急ビル東館建替え）

オフィス部延床面積	約11,900㎡
基準階面積	約600㎡
基準天井高	2,700mm
基準床荷重	一般：500kg/㎡ (ヘビーデューティーゾーン：800kg/㎡)

出所：阪急阪神不動産株式会社

## 東京のオフィス賃料予測（2020～2025年）

### 東京ビジネス地区の予測結果 （※）賃料指数は2010年を100とする。

東京のオフィスは、新規大量供給の2次空室と新型コロナによる企業業績停滞等で2021年まで空室率が上昇し、2023年新規大量供給の影響で2024年まで空室率がほぼ横ばい、2025年は空室率が低下する。賃料は、2021年から下落し、2025年から上昇に転じる。

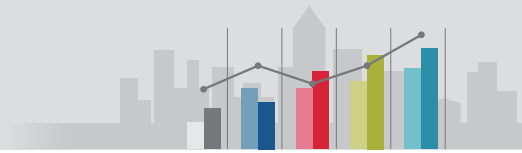
- 2020年は新型コロナの影響等で空室率が上昇（3.7%）、賃料指数はほぼ横ばい（128.0）。
- 2021年は企業業績停滞で空室率が上昇（4.5%）、賃料指数は下落（125.8）。
- 2022年は企業業績停滞が続き、空室率は横ばい（4.5%）、賃料指数は下落（122.0）。
- 2023年は空室率が横ばい（4.5%）。2024年以降、空室率は微増（4.6%）するが、2025年は空室率がわずかに低下。賃料指数は2024年が底（118.4）で2025年から経済回復とともに上昇（119.1）の見込み。

#### ①短期予測（2020～2021年）

- 2020年は新型コロナによるマクロ経済の停滞と新規大量供給の2次空室増加の影響で、空室率が上昇する（3.7%）。賃料指数は、新規供給の多くが事前にテナントが内定される等上半期の強い需要の影響でほぼ横ばいになる見込み（128.0）。
- 2021年は前年の新型コロナによる企業業績の停滞で空室率が上昇（4.5%）、賃料指数は下落する（125.8）。

#### ②中長期予測（2022～2025年）

- 2022年は、新規供給が少ないが、企業業績停滞が続き、空室率は横ばい（4.5%）、賃料指数は下落する（122.0）。
- 2023年は、新規大量供給（虎ノ門・麻布台プロジェクト等）と経済回復の影響が相まって、空室率は横ばい（4.5%）、賃料指数は下落し続ける（119.2）。
- 2024年は、前年の新規大量供給の影響で空室率は微増（4.6%）し、2025年は経済回復とともに空室率はわずかに低下する（4.3%）。賃料指数は、2024年が底（118.4）で、2025年から経済回復とともに上昇する（119.1）。

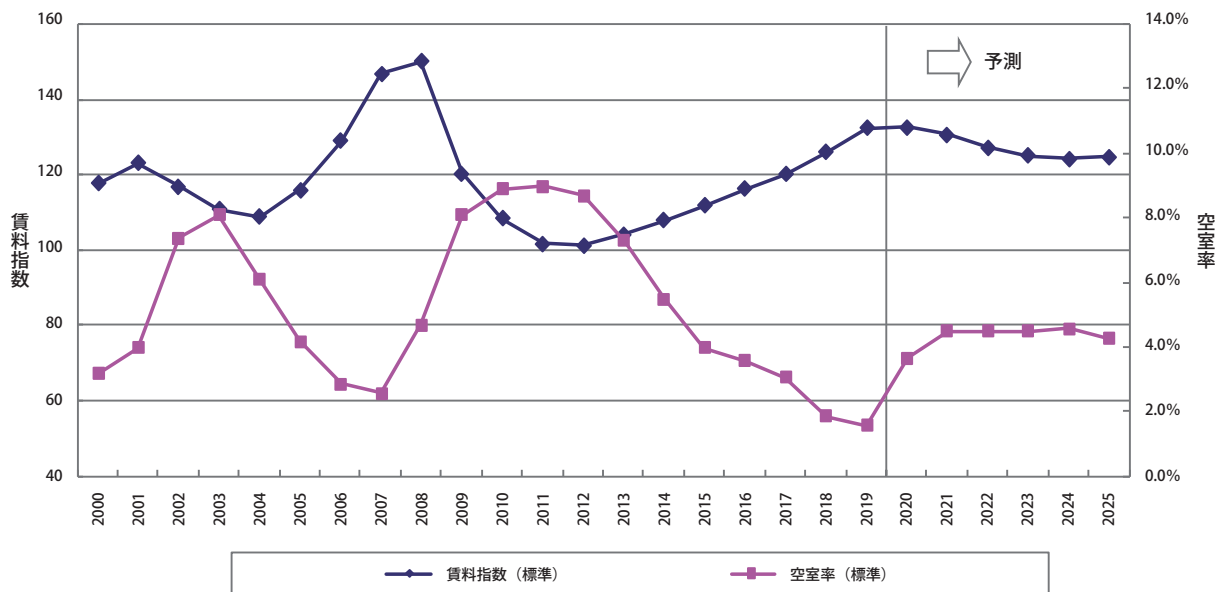


●東京ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果（2020年以降は予測値）

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
賃料指数	100.0	92.3	91.6	95.0	99.3	103.8	109.0	113.6	120.4	127.8	128.0	125.8	122.0	119.2	118.4	119.1
変動率	-12.2%	-7.7%	-0.8%	3.7%	4.5%	4.5%	5.0%	4.2%	6.0%	6.1%	0.2%	-1.7%	-3.0%	-2.3%	-0.7%	0.6%
空室率	8.9%	9.0%	8.7%	7.3%	5.5%	4.0%	3.6%	3.1%	1.9%	1.6%	3.7%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.3%

●東京ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果（2020年以降は予測値）

(2010年=100)



出所：「オフィス市場動向研究会（日本不動産研究所・三鬼商事株式会社）

東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測（2020～2025年）・2020 秋（2020年10月30日公表）」

TOKYO

## 大阪のオフィス賃料予測（2020～2025年）

### 大阪ビジネス地区の予測結果 （※）賃料指数は2010年を100とする。

大阪のオフィスは、新型コロナの影響と2022年新規大量供給で2022年まで空室率の上昇・賃料下落が続く。2023年以降は、空室率が低下する。賃料は、2023年以降、上昇する見通し。

- 2020年は新型コロナの影響で空室率が上昇（3.5%）、賃料指数は微増（126.6）。
- 2021年～2022年は新型コロナによる企業実績停滞と2022年の新規大量供給により空室率が上昇（2022年：5.0%）、賃料は下落し続ける（2022年：118.6）。
- 2023年以降、経済回復とともに空室率は低下（4.6%）、2024年ほぼ横ばい、2025年低下する（4.0%）。賃料指数は、2024年経済回復とともに微増して、2025年上昇（118.1）

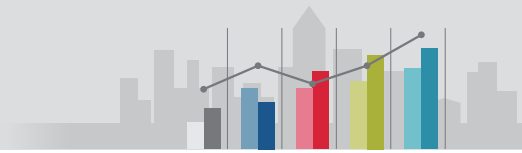
#### ①短期予測（2020～2021年）

- 2020年は、新型コロナによるマクロ経済の停滞で空室率は上昇（3.5%）、賃料指数は、新型コロナ流行前までの需給逼迫の影響で微増する（126.6）。
- 2021年は、前年の新型コロナによる企業実績停滞の影響で空室率が上昇する（4.4%）。賃料指数は下落する（121.2）。

#### ②中長期予測（2022～2025年）

- 2022年は、企業業績停滞が残る中で、新規大量供給（大阪梅田ツインタワーズサウス等）が予定されており、空室率は上昇（5.0%）し、賃料指数は下落する（118.6）。
- 2023年は、新規供給予定が少なく、経済回復とともに、空室率は低下する（4.6%）。賃料指数は下げ止まる（117.2）。
- 2024年は、経済回復が続くが、新規大量供給も予定されており、空室率がほぼ横ばい（4.5%）、2025年は、経済回復とともに空室率が低下する（4.0%）。賃料指数は、経済回復とともに2024年は微増し（117.5）、2025年は上昇する（118.1）。



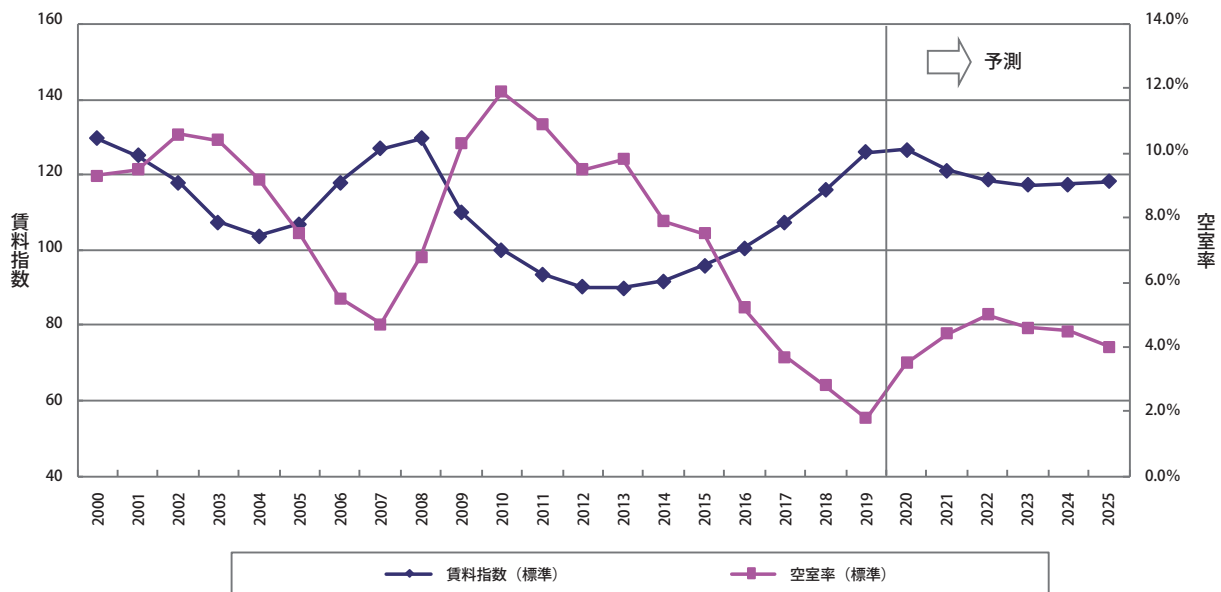


●大阪ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果（2020年以降は予測値）

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
賃料指数	100.0	93.6	90.1	89.9	91.8	95.8	100.5	107.4	115.9	126.0	126.6	121.2	118.6	117.2	117.5	118.1
変動率	-9.0%	-6.4%	-3.7%	-0.2%	2.1%	4.4%	4.9%	6.9%	7.9%	8.7%	0.5%	-4.3%	-2.1%	-1.2%	0.3%	0.5%
空室率	11.9%	10.9%	9.5%	9.8%	7.9%	7.5%	5.2%	3.7%	2.8%	1.8%	3.5%	4.4%	5.0%	4.6%	4.5%	4.0%

●大阪ビジネス地区の賃料及び空室率の予測結果（2020年以降は予測値）

(2010年=100)



出所：「オフィス市場動向研究会（日本不動産研究所・三鬼商事株式会社）」

東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測（2020～2025年）・2020 秋（2020年10月30日公表）」

OSAKA

# 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。



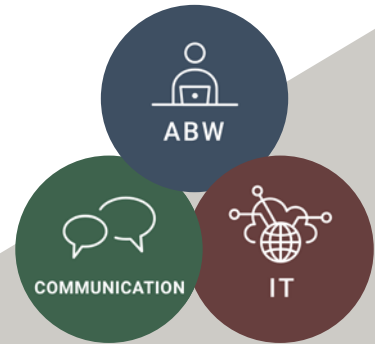
## 社員同士が交流しあえる空間

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

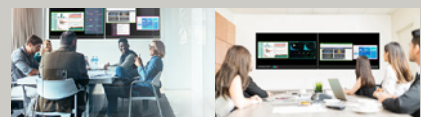
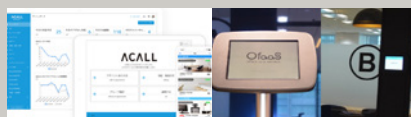
- リアルタイムに社員の所在や会議室の利用状況把握を実現
- 取得データ分析による働き方改革の推進を実現

### 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



## 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 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/>