

# 多様化するワークプレイス、オフィス空間の将来像

株式会社ザイマックス不動産総合研究所 主任研究員 石崎 真弓  
株式会社ザイマックス不動産総合研究所 研究員 山崎 千紗

## オフィス需要の変化

東京のオフィスマーケットは長い間、企業が移転しようとしても空室が見つからないほどの活況であったが、新型コロナウイルスの感染拡大によって経済活動が抑制されたことをきっかけに下降局面を迎えた。ザイマックス不動産総合研究所（以下、ザイマックス総研）が四半期に一度公表しているオフィスマーケットレポートによると、東京23区の空室率は2020年第1四半期（1～3月）の0.71%を底に上昇に転じ、最新の2021年第4四半期（10～12月）は前期と比べ0.17ポイント増加して3.58%となった。賃料の下落傾向も続いている。

ただし、今回の空室率上昇の背景にあるものは、必ずしも業況悪化によるオフィスコスト削減といった財務上の理由だけではないと考えられる。ザイマックス総研「最近の空室率上昇を読み解く」によると、2020年には企業の移転理由として「経費削減」の件数割合が大幅に増加しており、コロナ禍による経営への打撃がうかがえるものの、2021年には「業務効率化」が最多となり、「経費削減」は2020年から減少している【図1】。コロナ禍発生後に移転を決めた企業の動機は、目のオフィスコスト削減から、ニューノーマルの働き方へと変わっているのかもしれない。

した「首都圏企業調査」では、出社率を50%未満に制限している企業は約4割に上り、コロナ禍収束後の意向についても、出社率100%（完全出社）に戻す企業は約2割と少数派であることがわかった【図2】。コロナ禍収束後には、都心オフィスへの出社と郊外（自宅付近）で

した「首都圏企業調査」では、出社率を50%未満に制限している企業は約4割に上り、コロナ禍収束後の意向についても、出社率100%（完全出社）に戻す企業は約2割と少数派であることがわかった【図2】。コロナ禍収束後には、都心オフィスへの出社と郊外（自宅付近）で

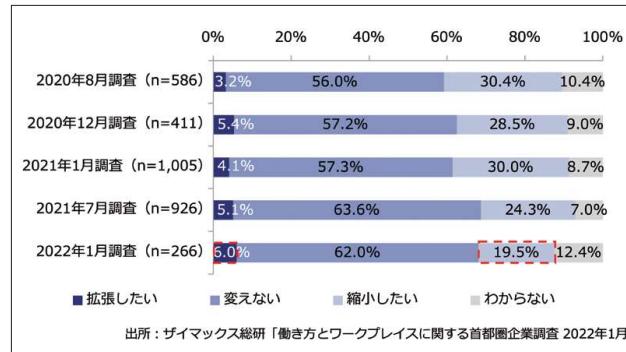
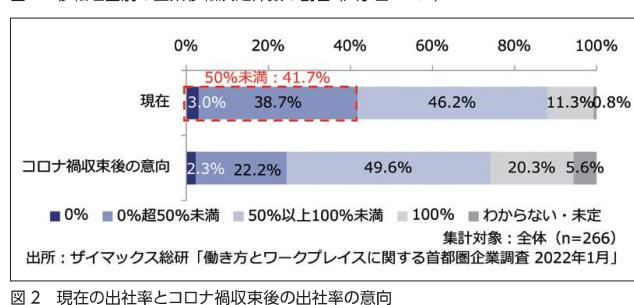
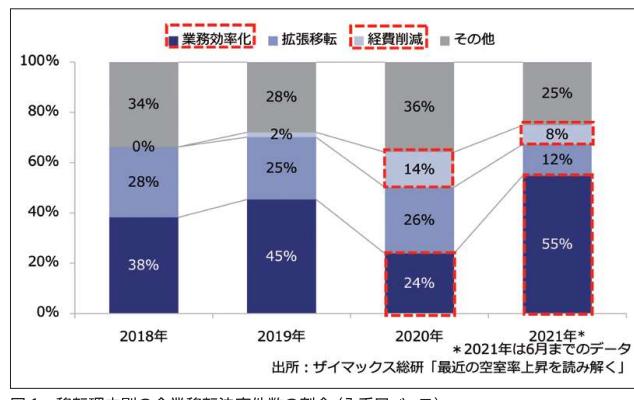


図3 コロナ禍収束後のオフィス面積の意向

のテレワークを使い分ける「ハイブリッド戦略」がワークスタイルの主流となるだろう。

企業がハイブリッド戦略を採用した場合、従来の完全出社を前提としたオフィス計画ではスペースが余り、コストの無駄が発生するため、多くの企業ではオフィス面積の効率化を検討することになる。前述の首都圏企業調査では、コロナ禍収束後は、自宅に代わるテレワークのためのワークプレイス需要が「縮小したい」（19.5%）と回答した割合が「拡張したい」（6.0%）を上回った【図3】。なお、コロナ禍発生直後の調査結果から比べると「縮小したい」の割合に減少傾向がみられる。これは、コロナ禍発生から2年以上が経過し、すでにオフィスの縮小を完了した企業もあるためと考えられる。

## 拡張するワークプレイス

企業はすでに、テレワークと出社を使い分けるハイブリッドなワークスタイルを前提に、オフィスの再構築を検討し始めている。そうすると、現在のテレワークは在宅勤務を中心に行われてい

るため、テレワークに移行した分のオフィス需要が純減してしまう印象を受けるかもしれない。しかし、在宅勤務によってパフォーマンスや心身の健康が維持できるか否かは個人の適性や自宅・家族環境などの影響が大きく、全社員に一律で自宅だけでテレワークをさせるのは現実的ではない。そのためコロナ禍収束後は、自宅に代わるテレワークのためのワークプレイス需要が高まると予想される。

具体的には、テレワークのメリットである職住近接を叶える郊外立地で、個人宅よりも仕事に適した環境を整えたワークプレイスが求められるだろう。オフィス需要の面でみると、都心のオフィスビルに一極集中していた需要が、より人の多く住む周辺部に浸み出す可能性があるといえる。

実際に、郊外でワークプレイスを提供する動きは活発化している。ザイマックス総研「フレキシブルオフィス市場調査2022」によると、東京23区内の法人向けフレキシブルオフィスは拠点数ベースで70.5%が都心5区に集中しており、周辺18区の拠点は29.5%に留ま

るが、2021年に開業した拠点だけに絞ると周辺18区の割合が42.2%まで高まっている。直近1年間で、周辺18区における出店が加速しているということだ。

従来、「（オフィス）ワークは都心、ライフは郊外」と明確に分離されてきた「職」と「住」が物理的に接近すると、ワーカーのワークライフバランス向上やストレス軽減などにつながり、ワーカーにとってはもちろん、企業にとっても人材確保や生産性向上などの点でメリットが大きい。また、育児・介護・闘病などの制約がある人の労働参加のハードルを下げることになり、少子高齢化を背景とした労働人口減少という課題を抱える日本社会が目指すべき方向性に合致する。働く人の満足度やウェルビーイングといった指標は近年、SDGsの観点からも重要度が増しており、職住近接・職住融合を実現できるテレワークプレイスの整備を検討する企業は今後も増えるだろう。

こうした潮流の変化は、長らく「近・新・大」（立地・建築年数・規模）という画一的な要素で語られてきたオフィスビルの競争力にも影響を与えうる。東京23区の空室率をエリア別・規模別でみると、コロナ禍発生以降、エリア別では都心5区と周辺18区との差がなくなり、規模別では大規模ビルと中小規模ビルとの差がなくなっていることがわかる【図4】。コロナ禍収束後のマーケットがどう動くかは未知数であるものの、テレワークプレイスのような新たな需要が生まれたことにより、都心部や大規模物件であれば競争力が期待できるといえるような単純な状況ではなくなりつつあるのかもしれない。今後はマーケットが細分化され、エリアや規模によらず、物件単位の競争力が鍵にな

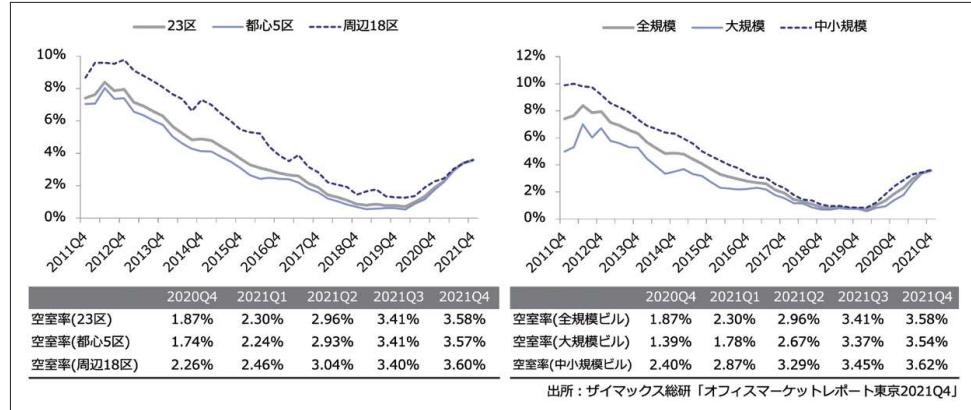


図4 &lt;エリア別・規模別&gt;東京 23 区の空室率

る可能性もある。

が変動しても過不足なく対応できるフレキシビリティをオフィスに求めるようになると考えられる。具体的には、ビル内の専用区画外に設置された貸会議室やシェアスペースを、必要に応じて従量課金制や月額制などで無駄なく利用できるようなテナント向けサービスなどがあるだろう。

特に最近では、多くの企業でオンライン会議が急増しており、テレワークだけでなくオフィス出社時にも快適にオンライン会議や集中作業ができる1人用個室や会議室といったファシリティについて、専

## これからのオフィスビルに求められる価値

では、これからのオフィスビルにはどのような価値が求められ、何が物件の競争力を左右するのか。キーワードは「フレキシビリティ（柔軟性）」と「アジリティ（敏捷性）」である。

コロナ禍発生以降、出社率の制限やテレワークの定着によってメインオフィス（従来の集まるオフィス）の利用人数は流動的なものとなり、従来の「在籍人数×1人あたりオフィス面積」というシンプルな計算式では必要なオフィス面積を捉え難くなっている。フリーアドレス制を導入し、在籍人数に対する座席数を100%未満にする企業も増えている【図5】。また、会議がオンラインに切り替わったことで会議室の利用が減るなど、働き方の変化によって必要なファシリティも変わってきた。

そこで企業は、利用人数や利用目的

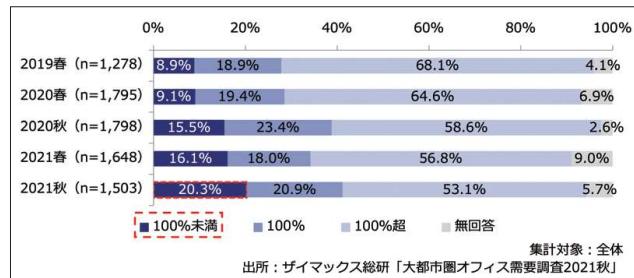


図5 オフィス在籍人数に対する座席数の割合

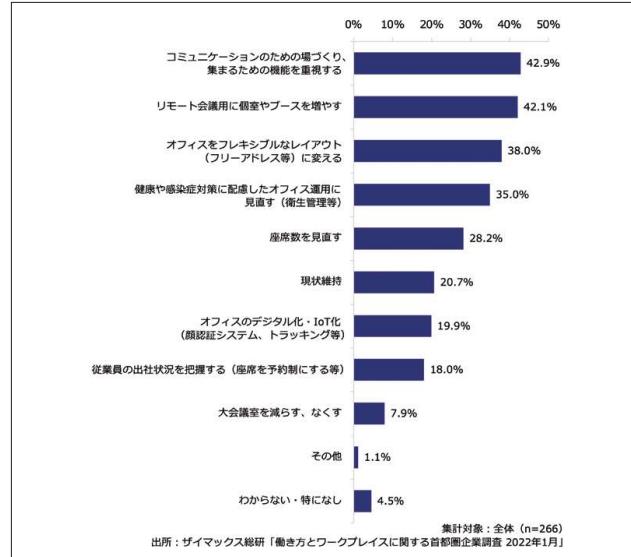


図6 コロナ禍収束後に興味のあるメインオフィスの施策

用区画内に抱え込まず工事も負担せず、同じビル内に外出できるメリットはテナント企業にとって大きく、こうしたサービスはすでに大規模オフィスビルを中心に広がりつつある。

また、世の中の不透明感の高まりや事業サイクルの短期化によりアジリティの重要性が高まり、2年単位の契約期間や原状回復義務といった賃貸借の慣例が企業のスピード感に適さなくなつたことを受け、内装工事が施された状態で貸す「セットアップオフィス」なども存在感を増している。従来の供給側の画一的な態度が変容し、不動産のサービス化が進むとともに、サービスの幅が広がりをみせ始めているのが現在の状況である。

ビル内のシェアスペースやセットアップオフィスといったサービスは、ビ

## おわりに

コロナ禍収束後の働き方として、ハイブリッド戦略は日本企業に広く定着していく可能性が高い。全従業員が毎日同じオフィスに集まる働き方が見直されていくなか、企業はワークプレイス戦略を再考し、オフィスを「人数分のデスクが置ければよいハコ」から「わざわざ訪れる価値ある場所」に進化させる必要に迫られている。それにともない、求められるオフィスビル像も変わっている。本稿では、まずフレキシビリティとアジリティへの対応が重要な要素となっている現状について述べてきた。

同時に、今後の物件選びで優先度が高まるのがESGの取り組みであろう。ESG投資の広がりから、企業はESGに配慮した行動を求められるようになっており、オフィスビル選択においても環境性能やワーカーの快適性、健康性、働きやすさなど、ESGの価値基準を満たすビルを選ぶ必要性が増している。ビル選択における関心事項は、賃料・立地・面積などに限られていた頃と比べて多様に変化し、それに応えられる物件が求められるようになっているのである。

企業が容易に移転できないほどの活況であったコロナ禍以前と違い、空室が増えた現在の東京オフィスマーケットは、移転してワークプレイスを再構築したい企業にとっては好環境であり、今後移転が活発化する可能性は充分にある。その際の物件選びの価値基準が変わりつつあると認識し、ポストコロナ時代のニーズに応える価値あるビルのあり方を、今から考え始める必要があるだろう。