

働き方改革で変わる オフィスのあり方

(株)ザイマックス不動産総合研究所 代表取締役社長 中山 善夫

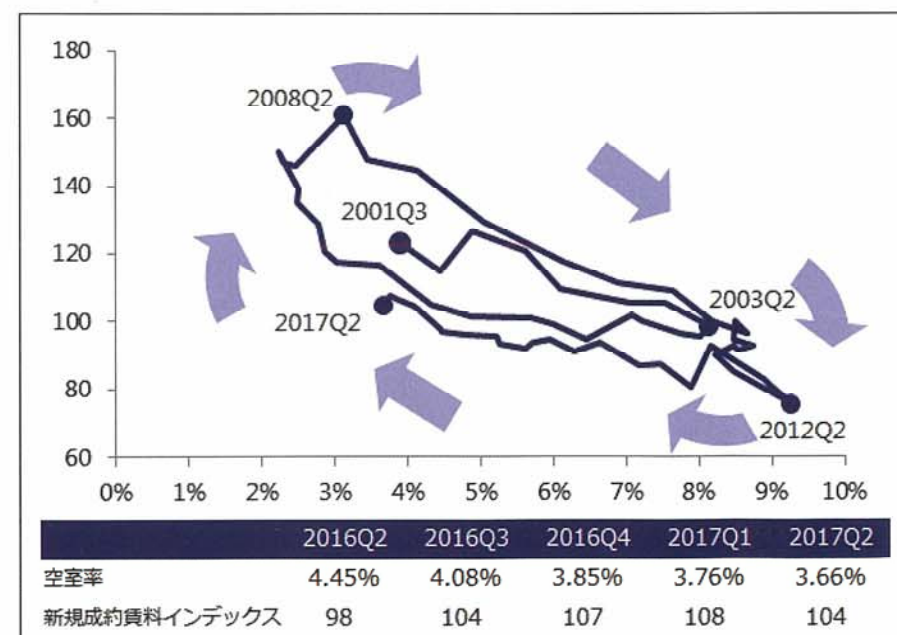
最近の東京オフィス マーケットの状況

最初に東京のオフィス賃貸マーケット（スペースマーケット）の現状について確認したいと思います。マーケットの状況は、「需要」と「供給」で決まてきますが、「需要」はオフィス空間に対する需要であり、「供給」はオフィスストックと新規供給になります。需給のギャップは空室率で示され、マーケットが好調かどうかの判断材料になります。空室率が下がり続けると賃料の上昇が始まり、逆に空室率が上がり続けると賃料下落へとつながります。

空室率の動きを見てみると、2012年後半以降、一貫して下がり続けており、当時9%を超える水準から直近（2017年Q2）では、半分以下の3.66%になっています。新規成約賃料インデックスで賃料水準の動きを見てみると、2012年Q2が「76」に対し、2017年Q2は「104」と緩やかな上昇を示しています。このような空室率の低下や賃料の上昇の背景には、供給に対して、オフィス需要が上回ったことがあり、企業の業績回復と人材採用の増加などが主要因になります。マーケットの改善・好調は、東京の中心部から徐々に周辺部に広がってきている状況です。2001年Q3から現在までの空室率と新規成約賃料の関係を示したものが【図表1】です。

それでは、これからの東京のオフィスマーケットはどうなるのでしょうか。過去のトレンドの延長線上で楽観視して

いてよいのでしょうか。私は決してそうではないと思っています。需要面及び供給面で様々な変化が生じていますので、これらに注視する必要があると考えます。需要面については、別項で詳しく述べますが、量的・質的な変化があります。一方、供給面については、2018年以降、東京中心部でオフィスの大量供給が続くこととなります。過去においても、2003年、2007年、2012年と通常よりも大量の供給があった年もありますが、各翌年の供給量は少なかったりと、単年だけの大量供給でした。来年から始まる大量供給は、数年にわたるスケールのもので、東京中心部の特定エリアでの大型複合開発になります。今後は、開発の進捗に応じて、活性化するオフィスエリアとそうでないエリアに二極化する可能性があるでしょう。



図表 1

そもそもそれだけの新規供給を吸収できるだけの需要がマーケットに存在するのかについても注視していく必要があるでしょう。

オフィス需要の“量的”変化

オフィスの需要はどのように定義づけられるのでしょうか。基本的には「需要＝オフィスワーカーの数×1人あたりオフィス面積」で示されます。後者については、ザイマックス総研で毎年調査しており、過去8年間は3.8坪～4坪前後で推移しており、大きな変化はありません。つまり、オフィス需要を量的な側面から見れば、オフィスワーカーの数で概ね決まることとなりますが、企業の採用増、女性の活躍や定年延長などのプラス要因もあるため、中長期的には生産

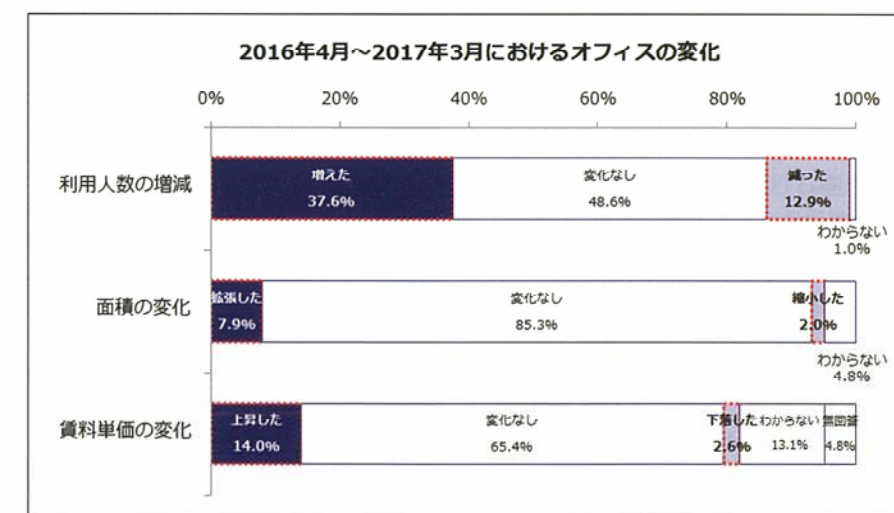
年齢人口の減少があるものの、足元の経済は堅調です。

ザイマックス総研では、マーケット状況やオフィスストック、新規供給に加えて、需要に関する調査を定期的を実施・発表しています（※HPで全てのレポートが閲覧可能です）。2017年春の調査（「大都市圏オフィス需要調査2017＜需要動向編＞」）によれば、過去1年間を振り返ってみると、オフィスの利用人数を増やし、また床面積も拡張した企業の割合が減少・縮小した企業の割合を上回っていました（【図表2】参照）。また、今後の人数や面積についても増加あるいは拡張すると回答した企業の割合が、減少あるいは縮小と回答した企業の割合を上回りました。企業規模

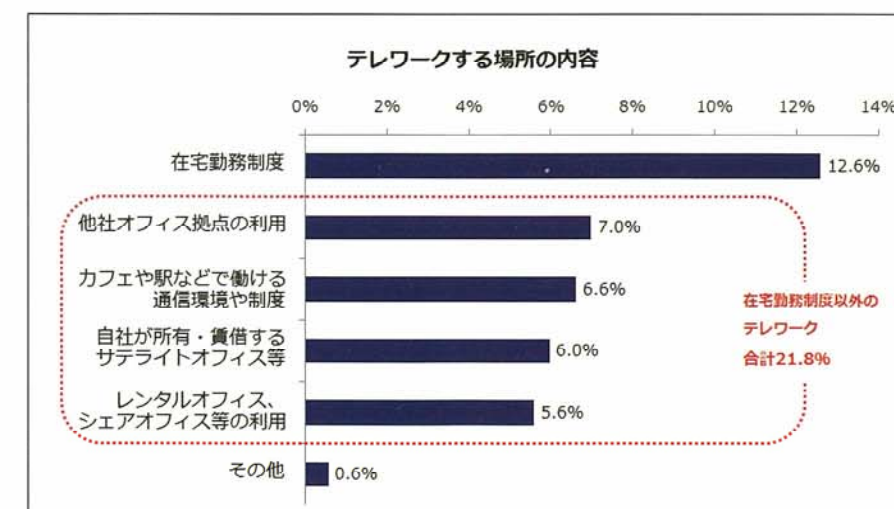
別にみると、1,000人以上の大企業は中小企業に比べて、今後の拡張意欲が比較的低下していることがうかがえました。

オフィス需要の“質的”変化

最近では、新聞などで「働き方改革」というキーワードを見ない日がないほど、大きな話題となっています。その最大の目的は、生産性の向上です。製造業では、技術革新、あるいは原材料や人件費の安い場所での生産などを通じて、生産性を高めることが可能ですが、サービス業の場合、事業はもっぱら人に頼っており、機械化しにくく、したがって、すぐに生産性を向上すること



図表 2

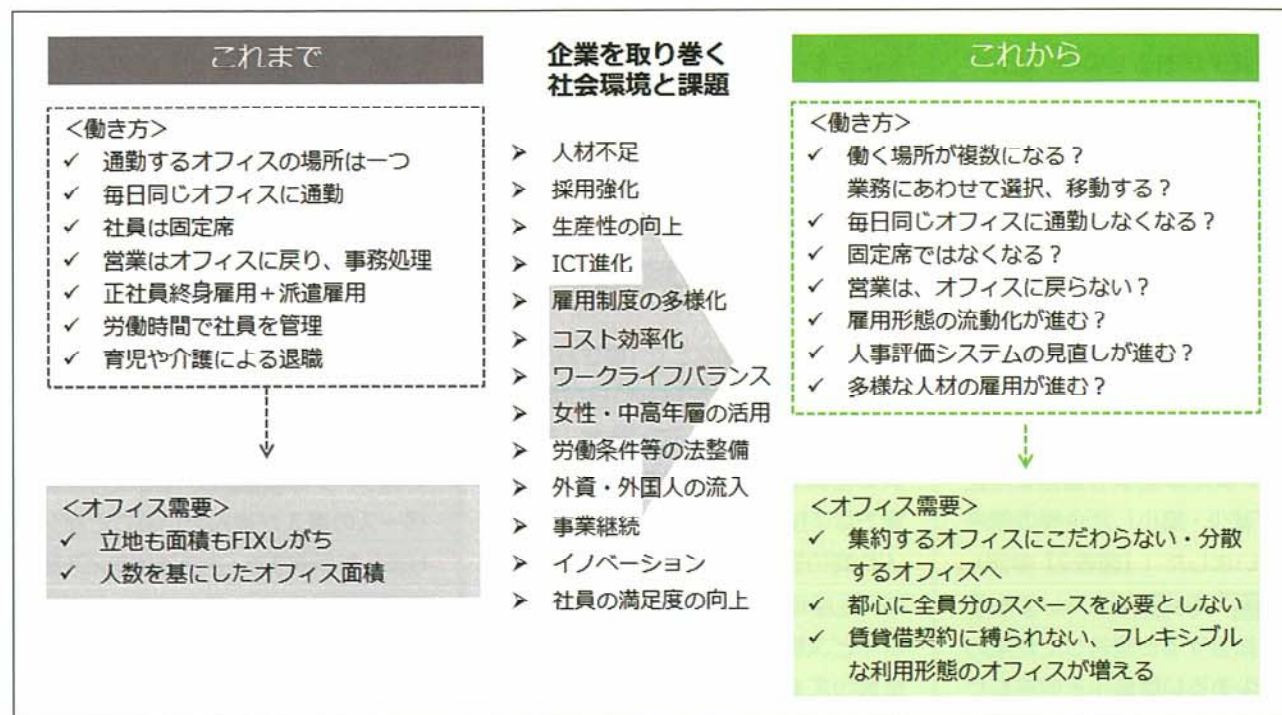


図表 3

が難しい状況です。サービス業の場合、安く多く作るのではなく、より付加価値の高いことが要求されます。いわば知的生産性の向上がポイントです。企業にとっては、いい人材を採用すること、そしてその能力が最大限に発揮できる環境を作ることが大切です。

弊社の調査によると、過去1年で、企業はリフレッシュスペースやオープンなミーティングスペースなどを増やしており、多様な目的で利用可能なスペースの導入が進んでいることが分かりました。一方で、主たるオフィス以外の場所での変化を見てみると、従業員が働く場所として、在宅勤務制度を導入しているほか、自宅以外の場所でテレワークする場所（例：レンタルオフィスやシェアオフィスの利用）を整備している企業の割合は2割を超えており、多様な場所で働けるような整備が進んできていることが分かります（【図表3】参照）。

企業は、働き方改革の取り組みとしてまず在宅勤務制度の導入から着手しているケースが多く見受けられますが、一様に自宅で仕事をさせればよいというシンプルな問題でもないようです。ザイマックス総研が昨年実施した首都圏オフィスワーカーに対するテレワークの実態調査をみると、自宅でのテレワークは、自宅以外の場所に比べて、オンオフの切り替えがしづらい、また長時間労働になる懸念が高くあげられています。そういう意味では、メインのオフィスでもなく、自宅でもない、第3の場所、いわゆる「サードプレイスオフィス」が注目されてきており、企業が自ら賃貸借契約を結んで必要な場所を全て固定的に借りるのではなく、専門業者が提供するサービスをフレキシブルに使う方向も増えつつあります。このようなサードプレイスオフィスで、個人またはチーム単位で利用して働くことに対して、若年層ほど意向が高い結果も出



図表 4

ており、企業にとってサードプレイスオフィスは採用・雇用戦略的にも有効な選択肢となりえると言えます。

今後のオフィスのあり方

働き方とオフィスについて、これまでとこれからを取りまとめたものが【図表4】です。従来は、オフィスは固定的であったため、オフィス面積はオフィスワーカー数×1人あたり面積で計算できました。これからは、オフィスワーカーの働き方が多様に、時間、場所がフレキシブルになる可能性が高まってくると思います。従来のオフィスだけでなく、ワーカーが自宅やサードプレイスオフィスなどを、その日の業務やスケジュール、また個人の都合などに合わせて選択して働くようになれば、時間の効率化、業務効率化が可能となり、生産性の向上につながります。

今までは、オフィスの好条件は「近・新・大」と言われてきましたが、前述のとおり、供給としては、都心に大型ビルが大量に開発される予定であり、一方で、需要側は分散化する傾向にあ

るという状況です。今後、分散化が進めば、従来は好立地と思われなかった周辺あるいは郊外のオフィスの価値が見直されたり、ニーズが高まったりする可能性もあると思います。いずれにしても、ビルオーナーにとっては、テナント企業であれ、サードプレイスオフィス事業者であれ、彼らに選ばれるビルである必要があり、そのための条件としては、オフィスビルが安全（耐震性を充足）であり、良好に維持管理され、快適性が担保されていることが必要だと思っています。

今後、働き方改革が進むにつれて、集約するセンターオフィスだけではなく、分散させるサードプレイスなどの選択肢をミックスしていくなど、企業のオフィス戦略そのものも多様になっていくと思われます。さらにその先には、IoTやビッグデータ、AIなどのテクノロジーがますます進化すれば、すべての業種業態の働き方に新たなパラダイムシフトを起こすこととなり、働く場所もオフィスだけではなく、住まいやコミュニティのあり方も変わってくるといいます。

中山 善夫

(株)ザイマックス不動産総合研究所
代表取締役社長

1985年に一般財団法人 日本不動産研究所に入所し、数多くの不動産鑑定、コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券審査部にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。2012年12月にザイマックスグループの役員に招聘され、不動産全般に係る調査研究やグループの国内外のPR等を担当。不動産業界の次世代リーダー育成の「からくさ不動産塾」塾頭。不動産鑑定士、CRE（米国不動産カウンセラー）、FRICS（ロイヤル・チャータード・サバイヤーズ協会フェロー）、MAI（米国不動産鑑定士）、CCIM（米国商業用不動産投資アドバイザー）、ARES証券化マスター試験委員。早稲田大学ビジネススクール招聘講師。日本大学大学院非常勤講師。ニューヨーク大学大学院修了。

平成29年度 新会員紹介

賛助会員

日本建築住宅センター

（会社名） 株式会社 日本建築住宅センター

（住 所） 東京都中央区晴海一丁目8番12号 オフィスタワー Z4 階

（代表者） 代表取締役社長 菊田 利春

（担当者） 不動産事業部次長 須藤 千香子

（事業の内容） ・不動産賃貸とまちづくり支援

・住まいづくりサポート活動

・建築・住宅関連技術の研究開発促進支援

・その他

（紹介者） 三井不動産(株)

賛助会員

フューチャーウィンドウズ

（会社名） 株式会社 フューチャーウィンドウズ

（住 所） 茨城県水戸市酒門町 226-1

（代表者） 代表取締役 高田 恭良

（担当者） 専務取締役 袴田 正人

（事業の内容） ・建築物の開口部に係る温熱環境の研究、製品・機器の開発、製造、販売、施工

・開口部の省エネルギー化に関するコンサルティング

・インナーガラスユニット「トロポス」の販売、施工

（紹介者） (株)懇和会館

新規会員の紹介をお願いします

東京協会では、会員増強に向け、新規会員の募集を積極的に展開しています。ホームページを通じ、また講演会や見学会など協会行事を紹介するリーフレットの配布により、協会活動や会員メリットをPRしてまいります。会員におかれましては、入会をお薦めいただく企業のご紹介を事務局までお願いいたします。

東京ビルディング協会 事務局 ☎ 03 (3212) 7845

エグゼクティブサロン報告

ビルキョウサロン、2003年9月にスタート

「2003年問題」といわれ、新規ビルの大量供給による極端な需給の不均衡がもたらすオフィスマーケットへの悪影響が懸念されていた当時、東京ビルデング協会では、厳しい事業環境を乗り切るため、会員相互の交流と情報交換を図る場を提案した。

それが「ビルキョウサロン」で、2003年9月16日（火）にスタートした。「ビルキョウサロン」は、ビル経営に役立つミニ講演とその後の講師を囲んでの懇親会で構成され、会員と賛助会員が交流し、情報交換を行う貴重な場となっていた。月1回、8月を除く年間11回のペースで開催していったが、毎月第3火曜日に開催することから、三火会とも呼ばれるようになり、東京ビルデング協会の活動として定着していった。

ビルキョウサロンでのミニ講演は、ビルの設備機器や運営管理に関わる内容から、修繕やリニューアル、リノベーションなど多岐にわたっている。特徴的なのは、2011年3月の東日本大震災を契機に、安全・安心といった防災や省エ



組織・広報活動委員長の森隆氏

ネ・節電といった環境に対する意識の高まりを反映し、耐震工法の紹介、防災対策の提案、省エネ商品やシステムの紹介といったプレゼンテーションの機会が多くなった。

エグゼクティブサロンの誕生

活発に行われているビルキョウサロンではあるものの、ミニ講演の内容がビルの管理運用に携わる実務者向けが主体となっているのは否めない。会員から「社会経済全般にわたるテーマでの講演の場がほしい」、「ビル経営に役立つ講演を企画してほしい」などの声が協会事務局に寄せられるようになった。

そして、ビルキョウサロンを管掌する組織・広報活動委員会（委員長：森隆・近三商事(株)社長）の会合において、ビ

ル経営や社会経済全般をテーマとする「エグゼクティブサロン」の開催が決まり、2015年2月20日（金）、東京・パレスホテルで第1回目の講演会が開催された。

エグゼクティブサロンの開催概要

エグゼクティブサロンは、冬と夏の年2回のペースで開催しており、2015年2月から今年8月まで計6回の実績を重ねている（これまでの開催実績は表を参照）。

第1回目の講師を務めたのは、リスクマネジメントの第一人者である金沢工業大学客員教授の武井勲氏。グローバル化の進展で海外での事業機会や外資系企業との取引が増加し、ビジネス上のトラブルリスクが高まる中、リスクマ

表 エグゼクティブサロンの開催実績

開催日	テーマ	講師
第1回 (2015.2.20)	「不動産におけるリスクマネジメント」	金沢工業大学 客員教授 武井 勲 氏
第2回 (2015.7.30)	「ITを活用した不動産経営」 ～クラウドコンピューティングから ビッグデータ活用まで～	プロパティデータバンク(株) 代表取締役 板谷 敏正 氏
第3回 (2016.3.1)	「組織に必要なリーダーシップとは」	プロ野球解説者 宮本 慎也 氏
第4回 (2016.8.2)	経営安定・事業承継に役立つ知識	公認会計士 中野 威人氏 東京中小企業投資育成(株) 執行役員 田嶋 幹也 氏
第5回 (2017.1.27)	「不動産業界、オフィスビル市場の今後を占う」	(株)不動産経済研究所 社長 高橋 幸男 氏 三幸エーステート(株) チーフアナリスト 今関 豊和 氏 (株)オフィスビルディング研究所 代表取締役社長 本田 広昭 氏
第6回 (2017.8.1)	「変わる働き方、将来のオフィス需要の方向性」	(株)ザイマックス不動産総合研究所 代表取締役社長 中山 善夫 氏

ネジメントの考え方や具体的な手法について解説した。

第2回エグゼクティブサロンでは、ITを活用した不動産運用管理について、プロパティデータバンク代表取締役社長の板谷敏正氏が講演した。また、第3回エグゼクティブサロンは、アテネや北京の両オリンピックで侍ジャパンのキャプテンを務めた経験を持つ野球解説者の宮本慎也氏を講師に迎え、「組織に必要なリーダーシップ」をテーマにしたトークショーを行った。

第4回エグゼクティブサロンでは、中小ビルオーナーにとって大きな課題となっている事業承継について、公認会計士の中野威人氏、国の政策実施機関として株式の引受等によって中堅・中小企業の経営をサポートしている東京中小企業投資育成(株)執行役員の田嶋幹也氏の両氏が講演した。

第5回目となったエグゼクティブサロンは、これまで「ビルキョウサロン特別版」として1月の新春に行っていた今後のオフィス市況をテーマにしたセミナーと融合を図った形で開催。『不動産業界、オフィスビル市場の今後を占う』を総合テーマに、(株)不動産経済研究所代表取締役社長の高橋幸男氏が「不動産業界の変遷と今後の未来像」、三幸エーステート(株)チーフアナリストの今関豊和氏が「テナントオフィスビル市況～2017年の行方」、(株)オフィスビルディング研究所代表取締役の本田広昭氏が「首都圏主要ビルのテナント募集

率と賃料の変化」について講演した。

働き方改革にスポット当てた第6回サロン、大盛況

第6回エグゼクティブサロンは、今年8月1日、東京・丸の内の日本工業倶楽部で開催された。今後のオフィス需要に大きな影響を及ぼすとみられる「働き方改革」にスポットを当て、『変わる働き方、将来のオフィス需要の方向性』をテーマに、(株)ザイマックス不動産総合研究所代表取締役社長の中山善夫氏が講師を務めた。



公演中の中山氏

同社は、賃貸オフィスビルの管理運営に関する調査・研究に加え、賃貸オフィスマーケットの動向、とくにテナント動向など需要サイドの調査・分析に実績があり、中山氏は同社が独自に調査・集計・分析したデータをもとに、働き方改革がもたらすオフィス需要の変化を解説していった。

働き方改革の浸透に伴って、オフィス内でフリーアドレス席やオープンな

ミーティングスペース、リフレッシュスペースが増えてきている一方、オフィス以外に働く場所として企業が整備・用意しているスペースとして、中山氏は「企業規模（従業員数）に関係なく、過去1年でモバイルワークオフィス^{※1}が増えているほか、大企業だけではなく、従業員100人未満の企業でも在宅勤務制度の整備が進んでいる」と指摘。在宅勤務のほか、関連会社や協力会社など他社のオフィス拠点やモバイルワークオフィス、サテライトオフィス^{※2}といった“サードプレイスオフィス”の利用が増えてきていることを紹介した。

中山氏は、センターオフィスとしての従来のオフィス、在宅勤務する自宅でもない、第三の場所としてサードプレイスオフィスを導入する企業が増えてくると強調した（詳細は本号2頁～4頁参照）。

講演の後、講師を囲んでの懇親会へと移ったが、講師の中山氏の周りに聴講した会員が集まり、大いに盛り上がった。

※1 モバイルワークオフィス＝従業員が、都心のターミナル駅周辺で、主たるオフィスと同様な環境で働けるオフィス（レンタルオフィスなど他社がサービスとして提供するオフィスの利用を含む）。

※2 サテライトオフィス＝従業員が、主に郊外で主たるオフィスと同様な環境で働けるオフィス（企業が自前で用意、あるいは他社がサービスとして提供するオフィスの利用を含む）。



講演会の様子



懇親会の様子