

新型コロナウイルスの感染拡大によってテレワーク利用が拡大、伴ってDX(デジタル・トランスフォーメーション)推進を加速させる動きが顕著となり、大手企業のワークプレイスの考え方にも影響を与えている。また、情報通信業の企業を中心にシェアオフィスへの本社移転が散見されている。本稿ではこれらの動向を整理するとともに、企業によるワークプレイスの見直しが賃貸オフィス市場に与える影響を考察した。

大手企業の一部ではテレワーク普及やDX推進を背景にオフィス縮小等の動き

コロナショックを契機に賃貸オフィス需要は減少傾向にある。背景には、景気悪化による企業業績の悪化とテレワーク利用の拡大があると考えられる。前者に関して、賃貸オフィス市場は過去、国内景気と高相関で推移しており^{※1}、今回のコロナショックによる景気悪化局面でも賃貸オフィスの平均稼働率は低下している。

後者のテレワークに関してはコロナショックを契機に新たに顕在化したものと言える。足元では、テレワーク利用の拡大やそれに伴って顕在化したDX(デジタル・トランスフォーメーション)推進を加速させる動きが顕著となっており、これらを背景にワークプレイスの見直しを進める大手企業が複数みられる[図表 1]。

※1: 2005年1月～2020年3月(コロナ拡大前)における東京都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の賃貸オフィス平均稼働率(三鬼商事(株)「オフィスデータ」を用いて「1-平均空室率」で算出)とCI遅行指数の相関係数は0.88。なお、相関係数は-1から1の数値で示され、絶対値が大きいほど相関性が高いことを表す。

情報通信業を中心にシェアオフィスへの本社移転がみられるように

新型コロナ前からシェアオフィスをサテライトオフィスや一時的な立寄り(ドロップイン)として活用する事例は多くみられていた。新型コロナを契機にテレワーク利用が拡大した状況下、情報通信業の企業を中心に、賃貸借契約による一般的な床貸しのオフィスからシェアオフィスへ本社を移転する動きが散見されている[図表 2]。こうした動きの背景として、情報通信業ではテレワークとの親和性の高い業種特性もあり、テレワークが特に普及していて余剰となったオフィス床が多いことやアフターコロナでもテレワークを恒久的な制度として採用しやすいことなどが考えられる。移転に関するリリース資料等では、シェアオフィスに移転する効果として、テレワーク利用の拡大で必要とするオフィス面積が減少したことによる固定費(ファシリティコスト)の削減、一般的な床貸しの賃貸借契約と比べて移転や増床、一部返室のハードルが低いシェアオフィスは利用企業にとって事業環境への変化に対応しやすいことなどが挙げられている。

シェアオフィスへ本社移転した企業の多くは、テレワーク主体の働き方を継続させていく中でも社員間や他企業とのリアルなコミュニケーションの重要性も認識しており、かかるコミュニケーションの場としてシェアオフィスを活用するとしている。また、他拠点のシェアオフィスも活用し、フレキシブルな働き方を推進している事例もある。

なお、シェアオフィスに本社移転した企業では、情報管理の観点から、書類保管等のための専用スペースをシェアオフィス内に確保したり、大規模のシェアオフィスを移転先として選定して1フロア全体を借りるなどの事例がみられる。

業容拡大や人員増加等を理由とする拡張移転はベンチャー企業が目立つ

他方、成長途上のベンチャー企業やコロナ下でも好業績をあげている企業を中心に、業容拡大や人員増加などを理由に、オフィス面積の拡張や高スペックビルへの移転も散見されている。成長途上のベンチャー企業が業容拡大や人員増加などを理由に移転する動きは新型コロナ前からみられたものであり、足元の動きもそれと同種のものと位置付けられる。

しかし、賃貸オフィスビルの空室率が上昇(空室が増加)し、それに伴い募集賃料が下落している状況下、オフィス面積の拡張や高スペックビルへの移転を検討する企業(テナント)にとっては、移転先候補の選択肢がコロナ前と比べて増加しているとみられ、賃料面も含めて以前より好条件で移転先を確保しやすい状況にあると考えられる。

[図表 1] 大手企業によるワークプレイス見直しに関する主な事例

業種・従業員数	取組概要
電気機器 連結126,371名	・新型コロナで生じたニューノーマルにおいてDX企業への変革を加速させる取組の一環として、勤務形態はテレワーク勤務を基本とするほか全席をフリーアドレス化することを通じて2022年度末までにオフィスの規模を50%程度に最適化することを2020年に公表した。 ・直近では、同社保有のサテライトオフィスの一部を社外にも開放して協創、ネットワーキングの場づくりを進めるほか、2021年7月に入居した賃貸オフィスビルを実証実験の場として社内外のテクノロジーの導入なども行っており、DX推進の取組に合わせてオフィスの在り方を見直す。
情報通信 単体7,167人	・新型コロナウイルスの感染拡大を受けて出社率を1割程度に抑えている中、在宅勤務を軸にした新たな働き方の定着に向け、オフィスのあり方を抜本的に見直し、東京都内のオフィスを4割縮小すると報じられた。
機械メーカー 連結41,605名	・在宅勤務の拡大を受けて、東京都内にあるグループ各社の拠点を東京本社が入るビルに集約し、オフィス面積を3割減らす（賃料は年3億円減）と報じられた。部門単位でのフリーアドレスの導入や資料の電子化も進め書類の保管場所を削減するほか、不要になるオフィスは解約する。
飲料品メーカー 連結1,510名	・2020年8月から事務・営業職を中心にリモートワークを基本とした新しい働き方を標準としてきたことをふまえ、グループ3社の全国の営業拠点を55ヶ所から26ヶ所へ順次集約する。集約先の一部は3社でシェアする「グループシェアオフィス」とし、グループ社員同士の交流やディスカッションの活性化を図るほか、営業担当者同士の幅広いコミュニケーションにより、共通顧客への提案時における新たな視点の獲得などのシナジー効果を目指す。
情報通信 連結706名	・2021年度のリモートワーク実施率は9割超（4月～8月の出社率を基に算出）と高い水準を保っており、業務を行う場がオフィスからインターネットへと変化したことから、本社を移転した。 ・オフィス面積は従来の約2,800㎡から10分の1になったと報じられている。
小売（百貨店運営） 連結8,983名	・グループ中核会社とともに2022年夏に本社オフィス（大阪市）を移転することを公表した。 ・ノートPCやスマートフォンを徹底的に活用し、フリーアドレスやリモートワークを推進、業務環境の見直しと固定電話の廃止、在席管理ツールの導入などにより出社率を60%以下に抑え、ペーパーレス化を徹底して、梅田地区にオフィスを集約することでオフィス面積4割削減を目指す。

出所：取組概要は企業のプレスリリース資料や報道記事を基に都市未来総合研究所が作成、従業員数は各社の有価証券報告書またはweb サイトの会社概要

[図表 2] シェアオフィスへの本社移転に関する主な事例

主な事業内容	移転先 (シェアオフィス名)	移転 時期	移転規模、理由等
料理レシピ投稿サイト運営	WeWork オーシャンゲートみなとみらい	2021年 5月	・移転先は500席（推定）と報じられている。 ・移転先は拡張性の高い働き方を実現できる仕組みが整っており、メンバーがプロダクト開発を行う上で、オフィスに集まるメリットを最大限引き出す設計が迅速に実現できる環境であり、今後は社会状況に合わせた柔軟なオフィス運用を模索しながら一層の事業推進を行っていく。
アプリ開発・運営	WeWork 渋谷スクランブルスクエア	2021年 5月	・移転先では100席程度を借りたと報じられている。 ・リモートワークを軸にした生産性の追求として、課題や場面に応じてリモートワーク/出社の使い分け、出社日の設定（コロナの感染拡大の終息後、事業部/職種ごとに設定）等を推進している。
IT人材事業	WeWork 渋谷スクランブルスクエア	2021年 7月	・移転元の賃借面積は430坪（座席数250席）、移転先は280席と報じられている。 ・事業規模に応じた柔軟性の確保と出社する社員に対する利便性の高さや環境面の充実を目的に移転。リモートワークが浸透した中でも、適度な対面コミュニケーションの重要性も実感しており、グループ各社が同拠点に集まることで、社内外問わず様々な交流の実現を期待している。
ファイナンス事業 マーケティング事業 DX支援事業	WeWork 渋谷スクランブルスクエア	2021年 7月	・移転元の賃借面積は564坪、移転先は55席と報じられている。 ・移転先の選定理由として、アクセスのよさや設備・セキュリティ面の充実など利便性が高く、規模拡大といった変化にも柔軟に対応可能であることを挙げている。
モバイルゲーム開発・配信	WeWork 渋谷スクランブルスクエア	2021年 8月	・渋谷区内の賃貸オフィスをすべて返却（報道によると推定4,690坪）し、シェアオフィスに本社を移転した。 ・移転先の選定理由として、オフィスの縮小・拡張などにも柔軟に対応でき、WeWorkの国内外拠点を活用した多様な働き方も可能になること、1フロアの区画を全て利用することなどで入退室の制限などによるセキュリティを担保することが可能であることを挙げている。
障がい者支援を中心とした総合就職・転職サービス	クロスオフィス日比谷	2021年 9月	・移転元は90坪（今回の移転に伴う返却分）、移転先は7坪と報じられている。 ・社員がリモートワークをメインにして業務を行っている中、今まで同様のオフィス面積や本社機能を用意するのではなく、シェアオフィスを活用し、本社は規模を縮小させて移転した。 ・社員は約300のシェアオフィスから各自が利用しやすいところを自由に利用できるようにし、シェアオフィスを活用したリモートワーク主体の新しい働き方を実現させる。

出所：企業のプレスリリース資料や報道記事を基に都市未来総合研究所が作成

テレワーク普及やDX推進を契機とするワークプレイス見直しは今後も進む可能性

テレワーク利用に関しては、ウィズコロナ、アフターコロナの中でどの程度定着するかは未だ不透明な点が多いが、日本のデジタル競争力は世界先進国と比べて劣後していると言われており※2、企業のDX推進には更なる強化の余地があると考えられる。DXに関しては資金力のある大手企業が先導する形で進む蓋然性が高いと思われ※3、その流れの中で企業業績の悪化とは無関係または関係薄でオフィスの縮小や集約等が進む可能性がある。ワクチンの追加接種や経口薬の実用化・普及などによる新型コロナの収束で期待される今後の景気回復はオフィス需要を押し上げる要因となる一方、テレワーク普及やDX推進を背景とするワークプレイスの見直し（オフィス床の縮小や拠点集約など）が大規模なオフィスを構える大手企業で進むと、オフィス需要は景気の回復度合いほどは増加しない可能性がある。

※2:IMD(国際経営開発研究所:International Institute for Management Development)「世界デジタル競争力ランキング 2021」では、日本は第28位(対象は64の国・地域。G7の7か国の中では日本は6番目)

※3:総務省「令和3年版情報通信白書」によると、企業にDXの取組みを尋ねた結果、「実施していない、今後も予定なし」と回答したのは、大企業で約4割、中小企業で約7割であった。

公益社団法人 東京ビルメンテナンス協会会員 国土交通大臣免許(4)第6808号

(発行：2022年3月)

— みずほ信託銀行グループ —

〒103-0027 東京都中央区日本橋1丁目1番7号

FAX03-3271-8940

平成ビルディング株式会社 ☎ 03-3271-9715

〈土日・祭日休〉