

2021年のオフィス トレンド予測

各社に最適なオフィス選択とは？

コロナ禍でのオフィス戦略とは？

会社概要 / 登壇者プロフィール

会社名
住友不動産株式会社

設立
1949年12月1日

本社
東京都新宿区西新宿二丁目4番1号 新宿NSビル

事業内容
ビルの開発・賃貸
マンション・戸建住宅の開発・分譲
宅地の造成・分譲
海外不動産の開発・分譲・賃貸 ほか

従業員数
13,530名（2021年3月31日現在・連結）

住友不動産株式会社
ビル事業本部 ビル営業二部 部長
兼松 公彦

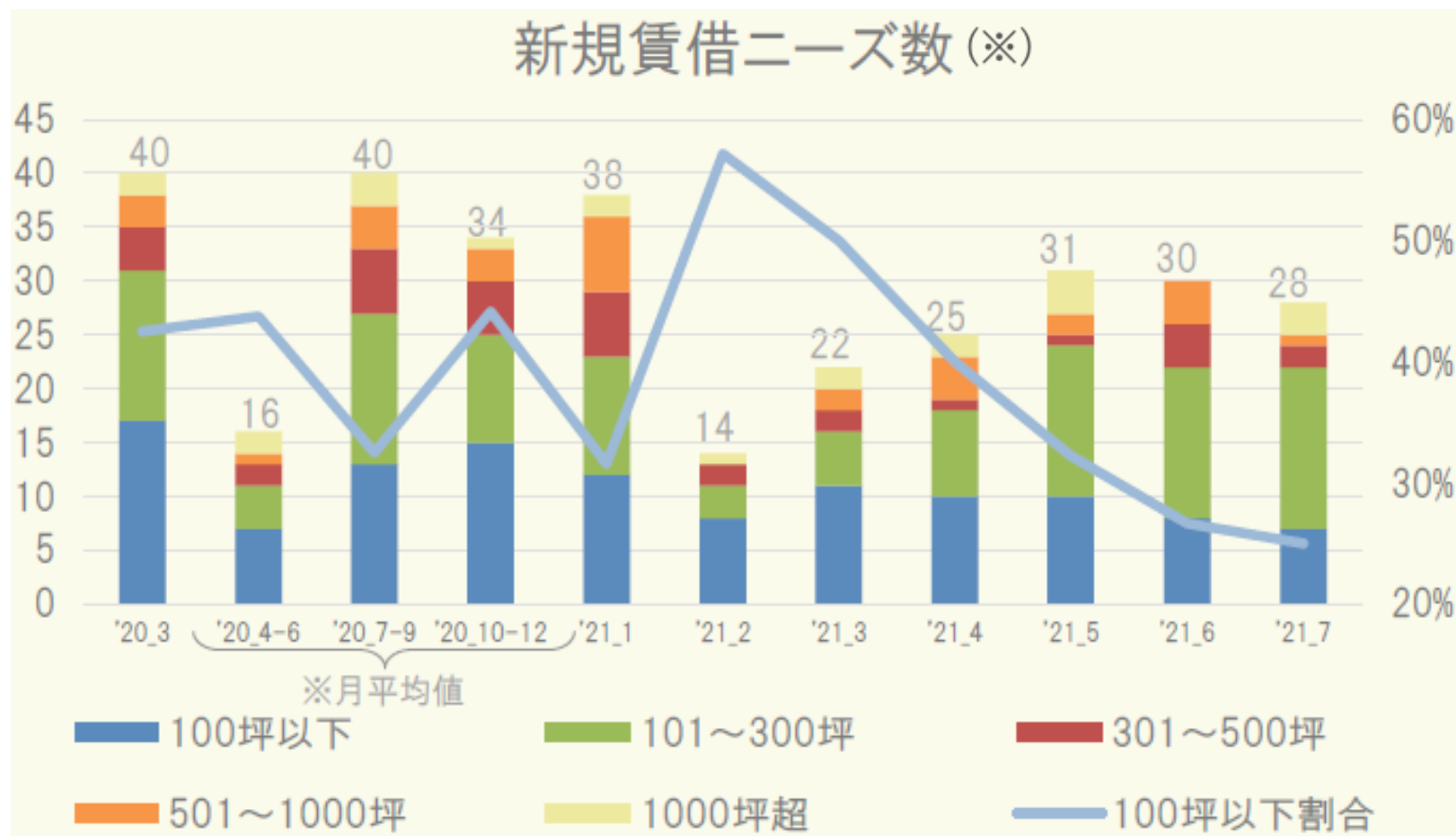


1989年に慶應義塾大学を卒業後、住友不動産に入社。同社のビル事業本部営業部門及び管理部門にて20年以上従事し、常にビル事業の第一線に携わり数多くのテナント誘致やビル管理運営を行う。これまで大企業から中小企業、ベンチャー企業に至るまで多岐に渡りオフィス移転を手がけ、企業の事業成長に深く貢献。ビル事業のプロフェッショナルとして、長年の経験と幅広い人脈により、オフィス市況やテナント動向に精通する。

Today's Menu

- 01** **最新**のオフィス動向
- 02** **コロナ前**のオフィス市況は史上空前の高稼働
- 03** **Withコロナ**においては企業が求めるオフィスニーズが多様化
- 04** **今後**のオフィス動向

最新のオフィス動向



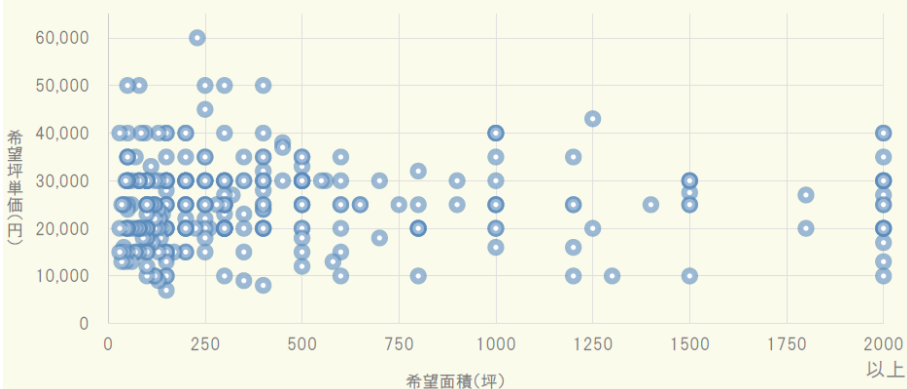
- 新規賃借ニーズは横ばい傾向が継続。2021年に発令された緊急事態宣言の影響は微減(※)
- 新規賃借ニーズ数は5月以降は横ばいとなっているが、100坪以下のニーズの割合は低下しており、大型化している傾向あり(※)

※ 三菱UFJ信託銀行株式会社 2021年7月16日 オフィス賃貸ニーズリサーチ (2021年7月号) より

最新のオフィス動向

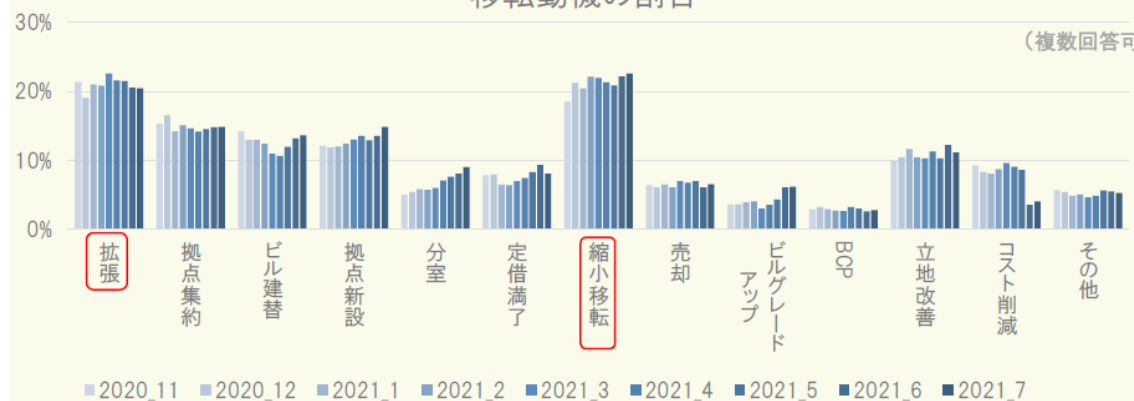
ニーズ相関図(予算:面積)7月

(首都圏ニーズ310件を対象)

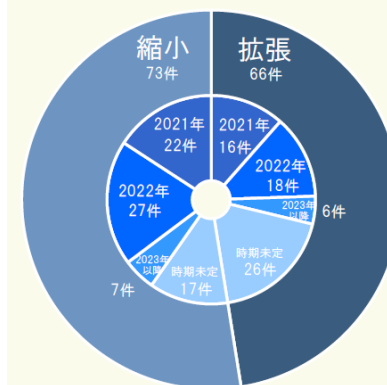


移転動機の割合

(複数回答可)



移転希望時期別の拡張・縮小ニーズ件数比較



- 予算は坪30,000円以下を希望するニーズが多い一方で、坪30,000円超も約15%あり(※)
- 希望面積は250坪以下が多いが、1,000坪を超えるニーズも増えている(※)
- 縮小移転が引き続き多い状況であるが、拡張移転もほぼ同水準あり(※)
- 2022年までを移転希望時期とするニーズは、縮小移転においては約7割を占めている一方、拡張移転は5割程度にとどまる(※)

国内動向

- 1、オーナー企業、中小企業中心にオフィスの見直しが始まっている**
- 2、大企業はまだ様子見の段階**

海外動向

**今年の夏頃から、続々とオフィス再開の方向へ
(facebook、Google、ゴールドマンサックス、JPモルガン・チェースなど)**

※8/10収録以降、海外オフィス動向は刻々と変化しており、本日現在はコロナウィルスの影響により、オフィス再開は来年以降に延期と発表する企業が増えております

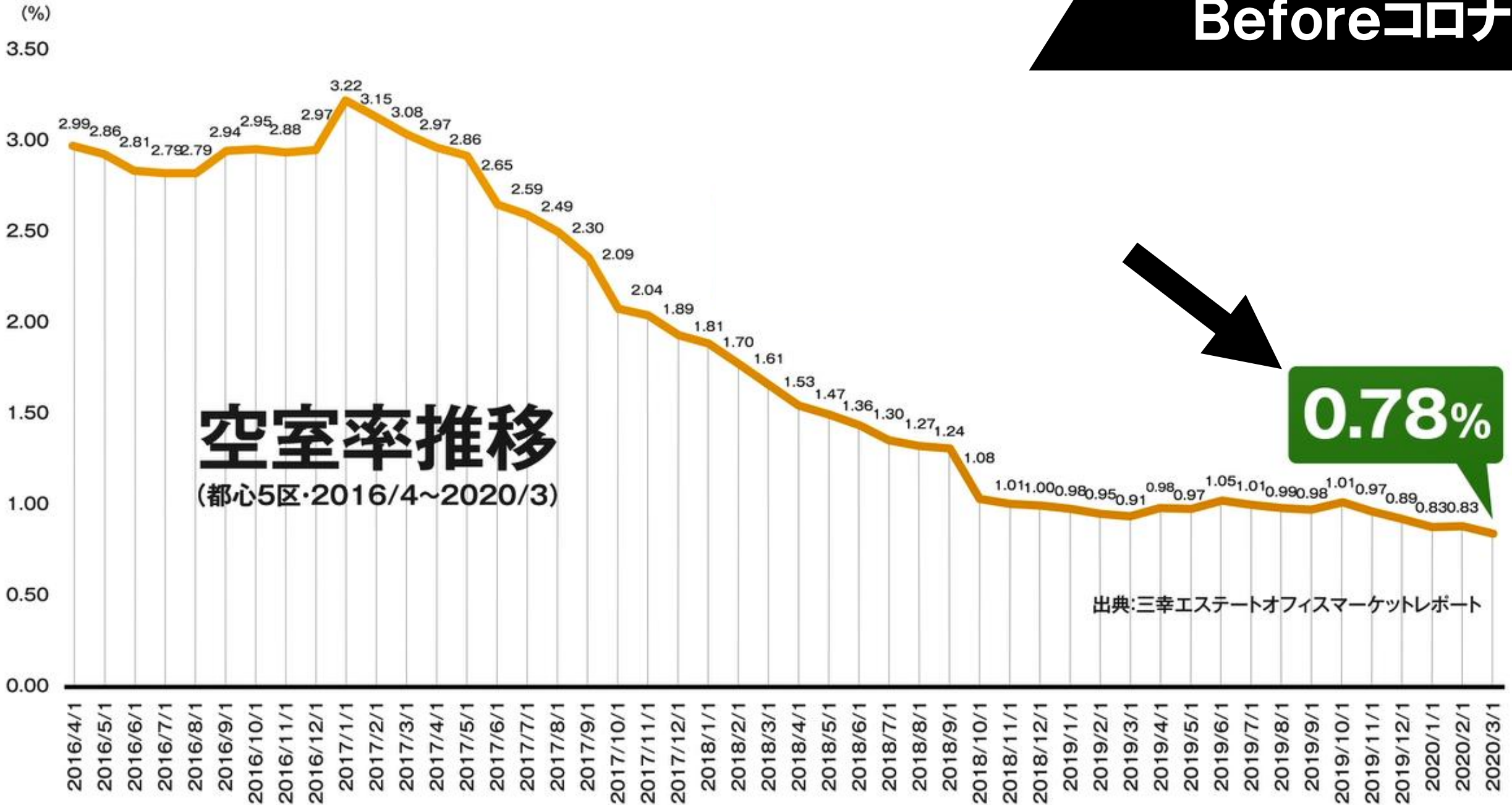
02

Beforeコロナ

コロナ前のオフィス市況は 史上空前の高稼働

- ①空室率は1%を切り、必要なスペースが借りられない。
企業は事業の成長・採用活動などに支障をきたす状況。

Beforeコロナ



02

Beforeコロナ

コロナ前のオフィス市況は 史上空前の高稼働

→ ①空室率は1%を切り、必要なスペースが借りられない。
企業は事業の成長・採用活動などに支障をきたす状況。

→ ②分散したオフィスの集約が主流。
Sクラスビル・メガフロアに人気が集中。

Beforeコロナ

メガフロアへの集約が主流



イメージイラスト



image

Beforeコロナ

都心×Sクラスビルが人気



※六本木グランドタワー外観写真
(2016年3月撮影)



※泉ガーデンタワー外観写真
(2002年10月撮影)



※麻布十番ビル外観写真
(2017年1月撮影)

03

Withコロナにおいては企業が求める オフィスニーズが多様化

- ①企業の業績も様々。オフィスや働き方に対する考え方も多種多様に！

増床

分散・時差
出勤

オフィス
と
働き方の
多様化

在宅勤務

縮小

全員出社

サテライト
オフィス

業績の
二極化

○ DX・ゲーム・
EC etc

× 飲食・旅行・
エンタメ etc



マスコミも 多様な論調

テレワーク推進企業認定 都、7日から申請受け付け

東京都はテレワークを正式サイトを開設して申請する都内企業を認定する制度「テレワーク東都」を受け付け、1万社の認定を目指す。

認定を目指す企業は働き方改革や人材活用などが、都が開催する「テレワークデー」の設定やオンラインセミナーなどを実施する。認定企業は働き方改革や人材活用などが、都が開催する「テレワークデー」の設定やオンラインセミナーなどを実施する。

認定企業を「実践企業」として公式サイトに掲載するほか、優れた取り組みの表彰もする。低利融資は中小企業が利用でき、利率1.1〜1.8%

日本経済新聞 (2020年12月4日掲載)

会社として 対応しないといけない たくさんの 課題に直面

都心オフィス、空室率上昇 10月3.93%、渋谷は5%超

オフィスビル仲介大手「三鬼商事(東京・中央)」が12日発表した10月の都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の空室率は前月から約0.14ポイント上昇し、3.93%となった。渋谷区は需要が落ち、空室率は前月から約0.14ポイント上昇し、5%を超えた。

企業が事業所を撤退する例が出てきたため、解約に踏み切った。昇幅が最大だ。新築は0.71%上昇し、12%となった。それに伴って空室が増え、賃料の下げも加わっている。5区の平均賃料は3.3平方メートル当たり434円と、前月は3.3平方メートル当たり429円(2.9%)上昇した。9月が前年同月の水準を回復した。

日本経済新聞朝刊 (2020年11月13日掲載)

オフィス選びで 考えないといけない 要素がたくさん 出てきた

働き方は社員が決める

「働き方改革」が推進されている中、企業は社員の働き方を決めるのではなく、社員が働き方を選ぶようになってきた。企業は社員の働き方を決めるのではなく、社員が働き方を選ぶようになってきた。

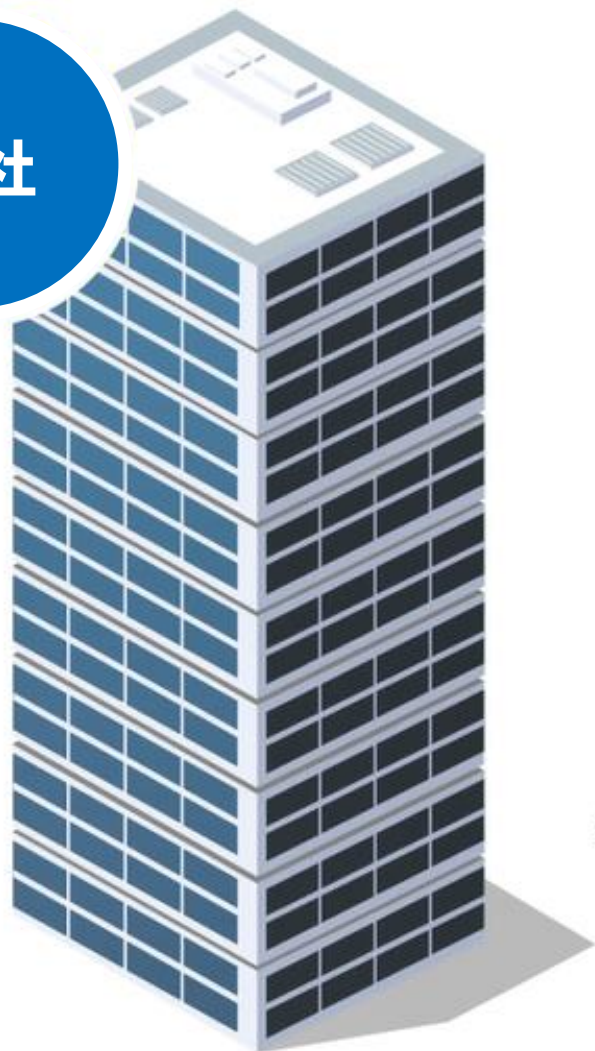
「働き方改革」が推進されている中、企業は社員の働き方を決めるのではなく、社員が働き方を選ぶようになってきた。企業は社員の働き方を決めるのではなく、社員が働き方を選ぶようになってきた。

日本経済新聞朝刊 (2020年12月1日掲載)

テレワークへの対応、分散出社、
コミュニケーション活性化など

様々な社員の働き方に対応する
働く場所が求められるように。

出社



ヘッドオフィス

分散



サテライトオフィス

在宅



自宅

03

Withコロナにおいては企業が求める オフィスニーズが多様化

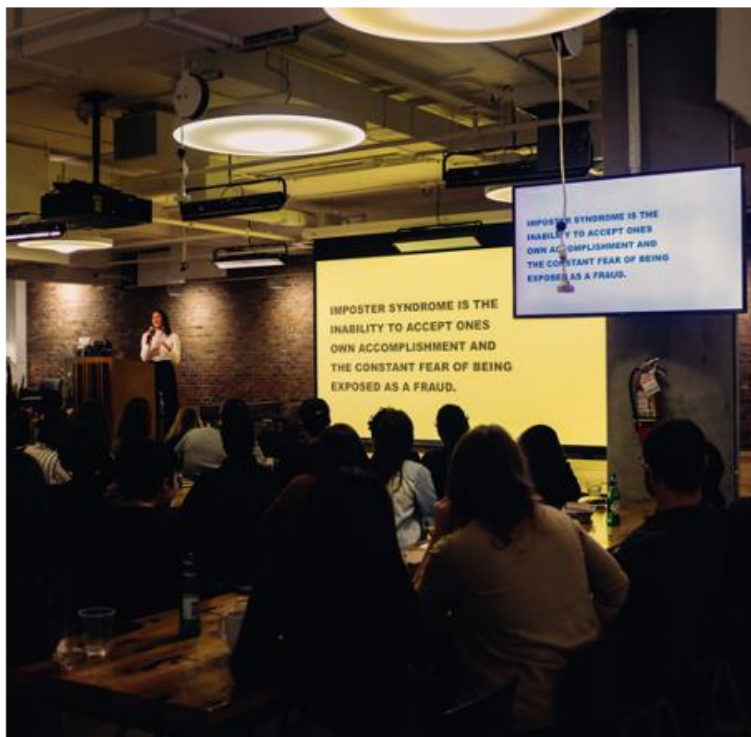
- ➔ ①企業の業績も様々。オフィスや働き方に対する考え方も多種多様に！
- ➔ ②Withコロナで求められるオフィスの価値

オフィスの価値は明確に

チーム交流/新入社員受入れ



企業方針の確認



大人数のブレスト



03

Withコロナにおいては企業が求める オフィスニーズが多様化

- ➡ ①企業の業績も様々。オフィスや働き方に対する考え方も多種多様に！
- ➡ ②Withコロナで求められるオフィスの価値
- ➡ ③Withコロナでのオフィスについて4つの傾向が見えてきた。

4つの傾向

パターン①

コロナ禍でも**最高益更新**



オフィス**拡張**

パターン②

業績大打撃・**コスト削減**待ったなし



オフィス**閉鎖・縮小**

パターン③

通勤のしやすさ・**感染リスク**回避



センターオフィス+サテライト分散

パターン④

テレワークの大幅な普及



副次効果でオフィス**立地改善・面積圧縮**

パターン①

コロナ禍でも最高益更新

オフィス拡張

パターン②

業績大打撃・コスト削減待ったなし

オフィス閉鎖・縮小

パターン③

通勤のしやすさ・感染リスク回避

センターオフィス+サテライト分散

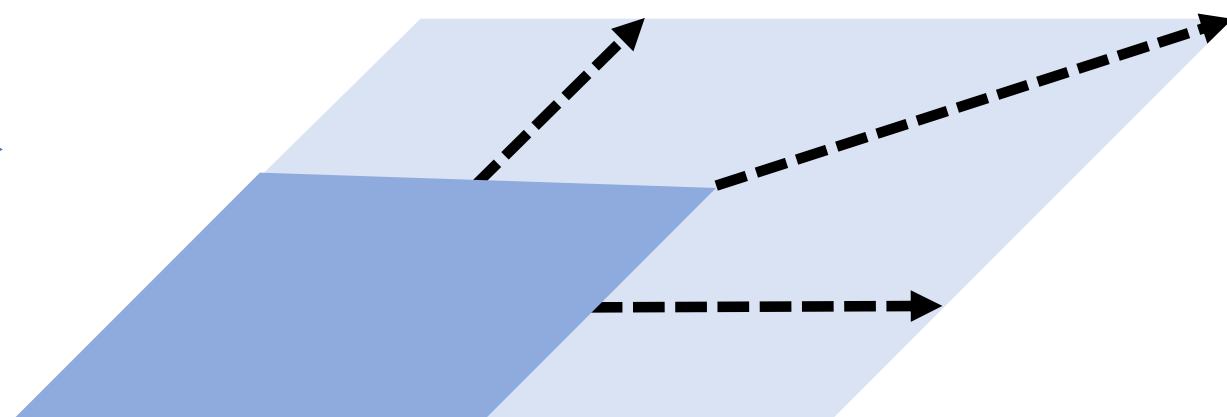
パターン④

テレワークの大幅な普及

副次効果でオフィス立地改善・面積圧縮

Withコロナ

パターン①



コロナ禍でも最高益更新

オフィス拡張

パターン① コロナ禍でも最高益更新

オフィス拡張

パターン② 業績大打撃・コスト削減待ったなし

オフィス閉鎖・縮小

パターン③ 通勤のしやすさ・感染リスク回避

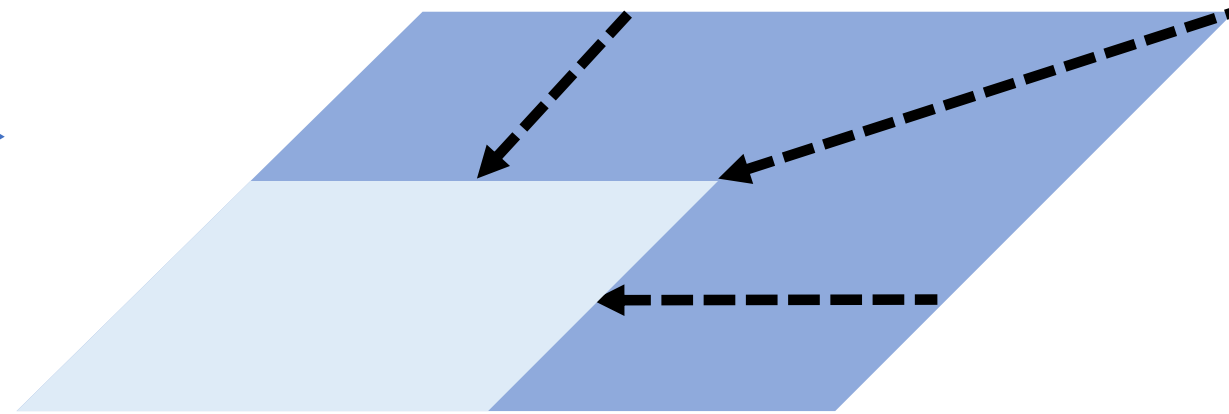
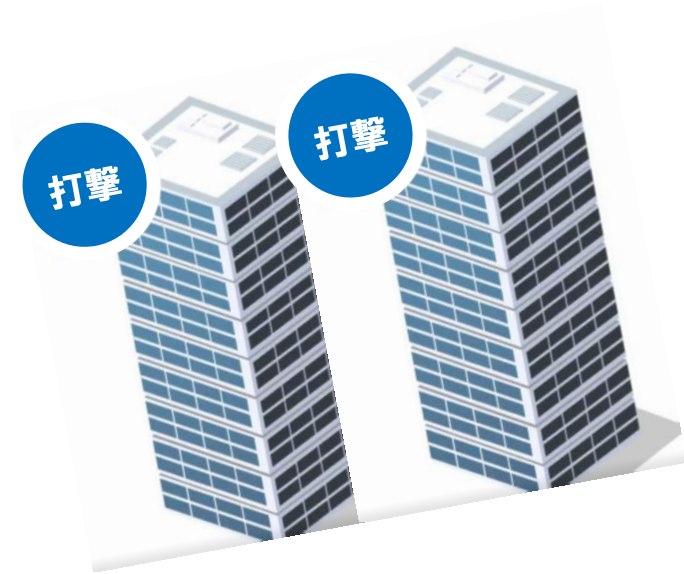
センターオフィス+サテライト分散

パターン④ テレワークの大幅な普及

副次効果でオフィス立地改善・面積圧縮

Withコロナ

パターン②



業績大打撃・コスト削減待ったなし

オフィス閉鎖・縮小

パターン① コロナ禍でも最高益更新

オフィス拡張

パターン② 業績大打撃・コスト削減待ったなし

オフィス閉鎖・縮小

パターン③ 通勤のしやすさ・感染リスク回避

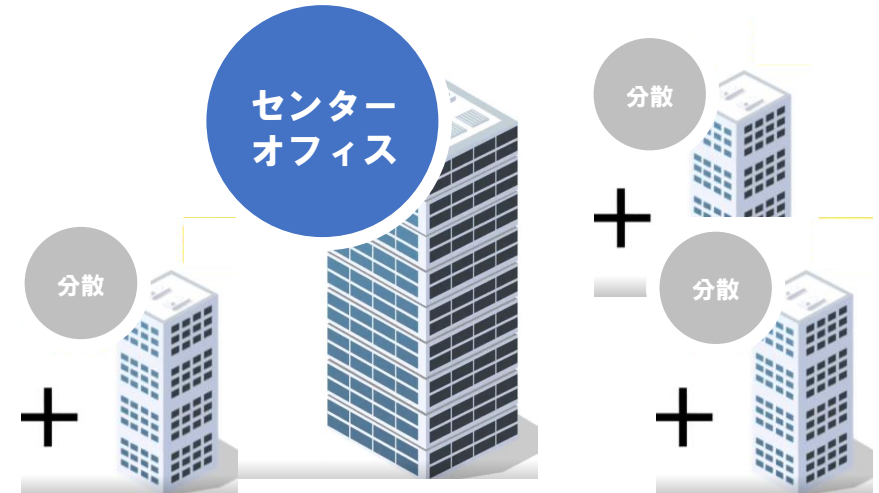
センターオフィス+サテライト分散

パターン④ テレワークの大幅な普及

副次効果でオフィス立地改善・面積圧縮

Withコロナ

パターン③



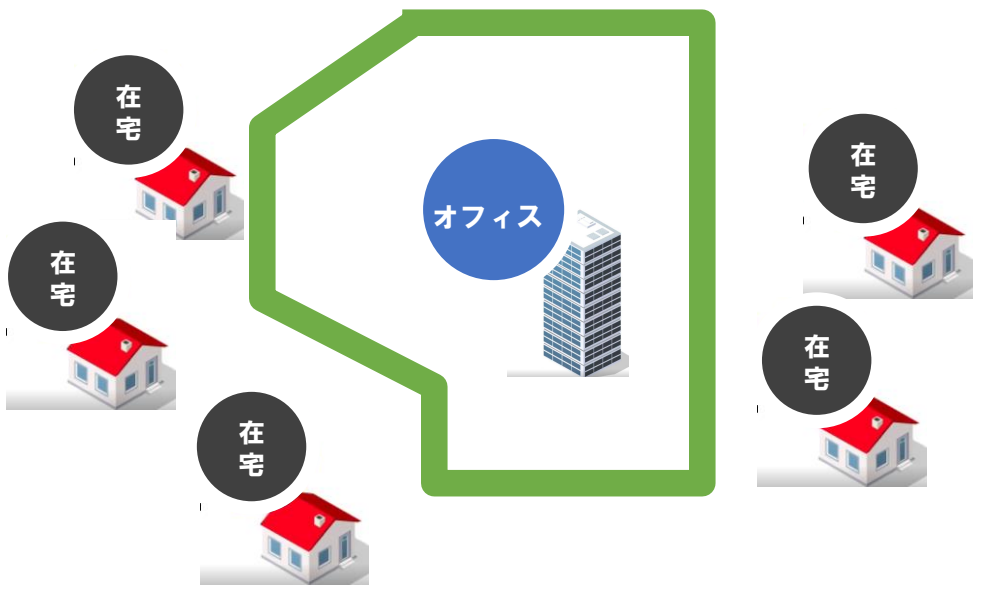
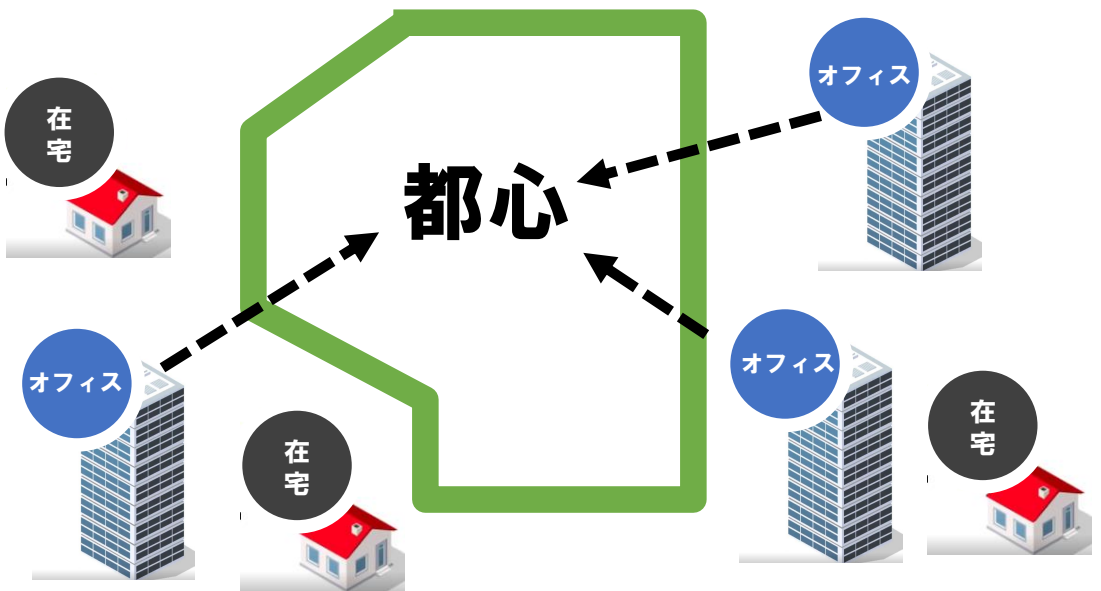
通勤のしやすさ・感染リスク回避

センターオフィス+分散

Withコロナ

パターン④

- パターン① コロナ禍でも最高益更新 オフィス拡張
- パターン② 業績大打撃・コスト削減待ったなし オフィス閉鎖・縮小
- パターン③ 通勤のしやすさ・感染リスク回避 センターオフィス+サテライト分散
- パターン④ テレワークの大幅な普及 副次効果でオフィス立地改善・面積圧縮**



テレワークの大幅な普及

立地改善・面積縮小

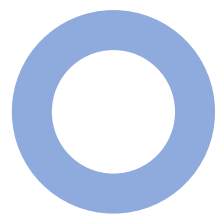
04

これから…

今後のオフィス動向

オフィス選びのチャンス到来！

- ➔ ①空室率は6%超、オフィス選びの**選択肢が広がる**。
- ➔ ②ほとんどの経営者がオフィスの**最適化を**考えている。
- ➔ ③経営者にとって、**オフィスや働き方の戦略を**考える**チャンスの到来と捉えるべき**。



経営者はどう見ているのか①

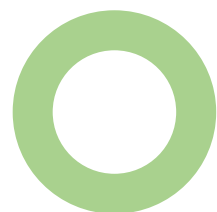
ココナラ・南氏

代表取締役会長

チャンスか？
危機か？

voice

ズバリ生声を
聞いてみました



経営者はどう見ているのか②

C Channel・森川氏

代表取締役社長





経営者はどう見ているのか①

ココナラ・南氏

代表取締役会長

これから...

Q1

コロナ禍での
オフィスの
在り方は

コロナ禍でもオフィスを持たないという発想はない

- オフィスをなくすということは、顔を合わせて働きながらエンゲージメントを高めて働くことを諦めること。採用に力を入れないと宣言しているのと同じ。
- コロナ禍でリモートでも仕事ができるということが分かった。しかし、会社のカルチャーを代弁する存在でもある「オフィス」を持つことは競争優位になると思う。

オフィスは特別なコミュニティが作られる特別な場になる

- 黙々と仕事をする場ではなく、重要な仕事の刷り合わせの場になっていく。
- コロナと共存する時代になれば、友達と大人数で遊ぶことすら以前より難しくなる。だから会社は公私問わず心を潤す貴重なコミュニケーションの場になるだろう。



経営者はどう見ているのか①

ココナラ・南氏

代表取締役会長

これから...

Q2

テレワークを
どう考えるか？

いきなりできるものではない

- リモートワークは社員同士の信頼残高が積み上がっていて、初めてできること。

オフィスワークとテレワークはハイブリッドがスタンダード

- アフターコロナがどんな時代になるかはわからないが、コロナが収束しようが共存という形になるだろうが、従来のように100%出社する世界には戻らないと思う。なぜならハイブリッドな働き方が生活満足度を上げることを、多くの人が実感したから。
- 一方で「満員電車で毎日乗るのはいやだけど、週に数日なら楽しい」という社員の声をよく聞く。今後は都心にオフィスがあること自体が「特別な+α」と捉えられるかも。つまりテレワークとオフィスワークが共存していく、ということだろう。



経営者はどう見ているのか②

CChannel・森川氏

代表取締役社長

Q1

コロナ禍での
オフィスの
在り方は

コロナにかかわらず、コミュニケーション活性の場で必要

- そもそもコロナが来る前から、オフィスは単に仕事をするだけの場所というより、みんなで集まってコミュニケーションを活性化する場所として「重要」と考えていた。なので、アフターコロナではその考え方がより顕著になっていくというだけ。
- 寂しいとき、行き詰まったとき、刺激がほしいときに行ける、いわばカフェやバーのような「人に会うための場所」。オフィスはむしろそんな場所に進化していくのではないか。

コロナ直後のオフィス探しは大変・・・！

- 3月の緊急事態宣言が出た直後に探し始めたが、希望するエリア・坪数に合致する物件がなかなか無く、思った以上に時間がかかった。とくに渋谷は当時まったく空きがなく、今の物件に決めた9月頃にやっと出始めたイメージ。

苦労話



経営者はどう見ているのか②

CChannel・森川氏

代表取締役社長

Q2

テレワークを
どう考えるか？

場所を選ばず、時間をうまく活用して仕事ができるという点では素晴らしい。

- 社員からも、通勤時間が削減できる、親の介護をしながらでも働ける、といった声を聞き、経営者としてもうれしく思う。また、勤怠管理や安否確認なども、オンラインにより可視化され、わかりやすくなった。

一方埋もれる社員が出てくる×→だから出社ゼロにはしない。

- リモートワークは、積極的に発言をする人は目立つが、発言が苦手な人は埋もれがちになってこちらから見えにくいというデメリットも。
- コミュニケーションが不得手な人は孤立してしまう可能性が高い。よって社員のケアという観点からも出社ゼロにはできない。

新時代のオフィス、ぜひご相談ください

