

「オフィス不要論」はホント!?

■ テレワークの普及、広がるオフィスの選択肢

新型コロナウイルス感染症が拡大している中、導入する企業が急速に増えている「テレワーク」。パーソル総合研究所が実施したアンケート調査では、緊急事態宣言前後で実施率が約2倍となり、解除後の現在、実施率は25.7%となっております。今後も新たな働き方として、テレワークは浸透していくと思われます。

また、各企業が厳しい事業環境の中、業績回復に向けた取り組みとして様々な策を打っており、その一つに固定費削減があげられます。

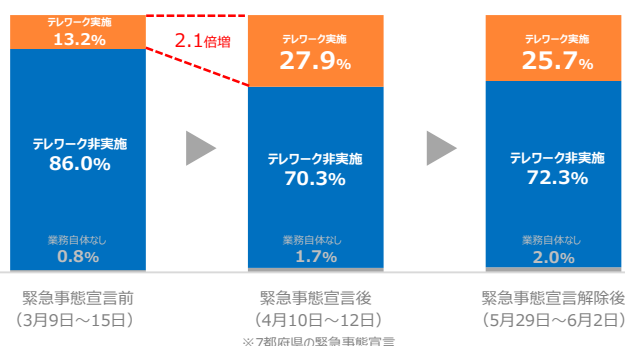
株式会社ぐるなびは決算説明会にて、国内全社員を原則テレワークにし、オフィス面積を約4割削減すると発表しました。

東京都内に本社として賃貸する5フロアのうち、3フロアを12月に解約。座席数は従来の4分の1にし、年間約4億円の固定費削減を見込みます。

杉原章郎社長は、「どこでも生産性を高めて働ける環境を実現したい」と話しており、これに伴い、業績連動の報酬の割合を高める人事評価制度へ移行することも検討するそうです。

その他、富士通も国内グループ社員を対象にテレワークを標準とした働き方へ移行し、オフィスの規模を半減すると発表しています。こういった状況を背景に「オフィス不要論」が新聞、雑誌等で取り上げられています。

＜テレワーク実施率の推移＞



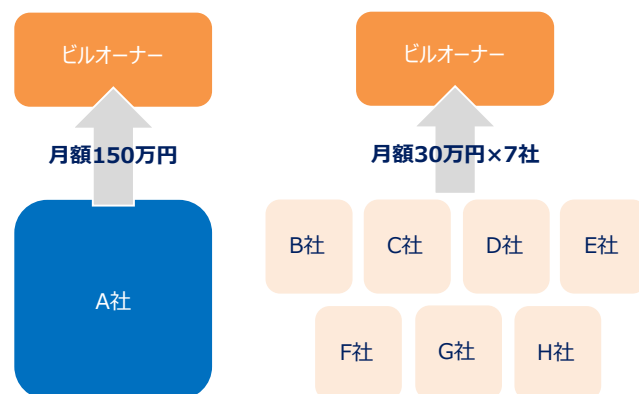
(出所) パーソル総合研究所のデータを基に弊社作成

■ 不動産業界では意識されていたテレワーク

コロナ禍で普及が進むテレワークですが、以前から“働き方改革”の一つとして不動産業界では意識されていました。そこで台頭してきた不動産の一つが「シェアオフィス」です。有名な会社ではソフトバンクグループの出資先である「Wework」、他にも三菱地所や三井不動産といった日本の大手不動産会社も展開しています。

最近では、株式会社Pictors&Companyが曜日単位で借りられるオフィスサービス「WEEK」をリリースしました。

例えばになりますが、月額賃料150万円のオフィスがあったとして、週1日の利用で月額30万円になるとします。利用する企業にとって大幅なコスト削減になりますし、また貸し手にとっても、毎日別の借り手がいれば月額210万円の賃料収入が入ってくる計算になります。

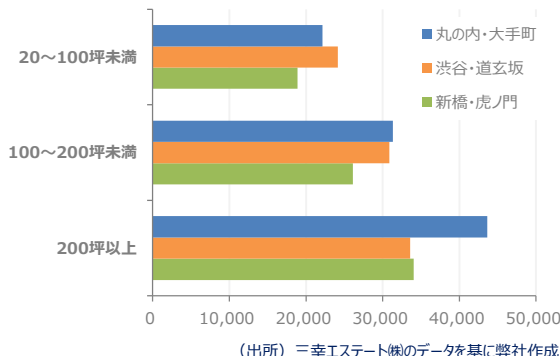


テレワークが普及すると共に、変化に対応するべく新たなオフィスのカタチが生まれ、借り手貸し手双方に選択肢の幅が広がっています。オフィス需要は、ビジネススタイルに変化があったとしても姿形を変えて存続し続けるものと考えられます。

■ オフィスビルの規模で異なる賃料坪単価

右図のグラフは、エリアごとの規模別オフィスビルの賃料坪単価です。同じエリアでも、200坪以上のビルと20～100坪未満のビルでは賃料坪単価の差が歴然としています。エレベーターが数基設置されていたり、エントランスが綺麗で受付があるなど、グレードのいいビルほどテナントに人気があり需要が高く、賃料が高くなる傾向にあります。

<規模別賃料坪単価>



■ 「オフィス不要論」はホント!?

コロナ禍で企業がコスト削減とテレワークを推進していく今後の世の中においてオフィスビルは不要になっていくのか？ボルテックスは、人がビジネスをする以上、借りの形態は変化しても需要はなくなると考えてます。大規模ビルからコスト削減のため、中規模ビルに移転しても、景気が良くなれば企業は大規模ビルに戻る可能性もあります。テレワークが進みオフィスに毎日行く必要がなくても、必要な時だけ使う「シェアオフィス」や利用日貸等も残ります。また、ソーシャルディスタンスが必要になり、一人あたりの必要な面積は以前よりも大きくなるのが考えられます。今は「どのようにオフィスを扱っていくか」を考える分岐点であり、カタチを変えてもオフィス需要は無くならないでしょう。

オンラインセミナーのご案内

TOKYOオフィス「必要論」

コロナ対策による大規模な財政出動でかつてないほど市中に流動性資金が供給されている中、市場環境の変動に相対的に強い不動産は、資産防衛のために投資家におすすめの現物資産です。東京都心部のオフィスは安定した賃料収入が見込めることから、世界の機関投資家やGPIFなどの年金基金も長期運用先としてポートフォリオに組み込む動きが顕著となっています。その都心のオフィスは、テレワークが浸透した後も投資対象となるのかどうか。弊社の答えは「YES」です。その理由を、客観的なデータや今後求められる新たなオフィスのあり方などを踏まえながら解説いたします。



講師：
株式会社ボルテックス
北口 博之

日時：2020年 9月8日（火）14:00～14:40

※申込受付：9/7（月）12:00まで



100年企業戦略メンバーズ(メールマガジン会員)のご案内

「この国に、1社でも多くの100年企業を。」

100年企業に学ぶ経営哲学をはじめとした多彩な経営トピックス、イベント・セミナー情報など皆さまの経営、資産運用に役立つ有益な情報をお届けするメール情報配信サービスです。

<https://member.vortex-net.com/>

※すでに弊社へメールアドレスのご登録をいただいているオーナー様につきましては、再度ご登録いただく必要はございません。

登録料&年会費
無料



より様々な情報が欲しいという方のために「WEB面談」も実施しています。
担当営業までご連絡ください。

Vortex

株式会社ボルテックス

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-10-2 飯田橋グラン・ブルーム22F

宅地建物取引業 国土交通大臣（2）第8509号
マンション管理業 国土交通大臣（2）第034052号
不動産特定共同事業 金融庁長官・国土交通大臣第101号

(公社) 全国宅地建物取引業保証協会加盟
(公社) 首都圏不動産公正取引協議会加盟
(公社) 東京都宅地建物取引業協会加盟