

ニューノーマルの働き方は、
ここから始まる

ビジネスの舞台

「さいたま市」に

注目の理由

Business
ASPECT

さいたま市

コロナ禍において満員電車で揺られて自宅と都心のオフィスを往復する人が少なくなっている。凶らずもテレワークが常態化し、シェアオフィスやサテライトオフィスという言葉聞く機会が増えてきたが、その一方で景況感との連動性が強いオフィス空室率やオフィス賃料相場も気になるころだ。今、オフィス市場で何が起きているのだろうか。底堅い人気は、どのエリアなのか。プロの話からひもといた。

制作／東洋経済企画広告制作チーム



テレワークが

常態化しつつある今

オフィス市場も

転機を迎えている

新型コロナウイルスとの闘いが長期化する中、ビジネスの先行きは依然として不透明だ。こうなると懸念されるのが、オフィスマーケット。例えば、2008年のリーマンショックがきっかけで始まったオフィスマーケットの停滞は、3年ほど続いたといわれる。では、今回のケースはどうか。

法人向け不動産サービス大手CBREの日本法人、シービーアールイーのオフィス部門でコンサルタントを務める吉田誠氏は、「コロナ禍で経済活動が縮小する中、とくに大きな打撃を受けたのは飲食業や観光業、サービス業などB2C寄りの事業者でした。そのためオフィス需要の面では、リーマンショックほどの影響は見受けられません。しかし、今後企業が本格的にオフィスのあり方や働き方を検討し直すことで、都心

部のオフィス需要の減退もありうると見えています」と語る。

2020年春ごろまでは、東京都心の空室率は1%未満、賃料も右肩上がりという状況が続いていたが、新型コロナウイルスが広がって以降は新たな設備投資となるオフィス移転を保留する企業が出てきている。経済の停滞を不安視したこともあるが、働き方の変化も理由になっているという(※1)。「テレワークの常態化に伴い、従来どおりのオフィス面積が不要になり、分室やフロアの一部を解約する動きも見られます。とくにIT

系を中心としたベンチャー企業では、オフィスを縮小または解約するケースも見られます。実際、ベンチャー企業が集まる東京都渋谷区では、少しずつ空室率が上昇している印象です。一部のビルでは賃料が引き下げられており、条件などの緩和の動きも見られます(吉田氏)

ワーキングスタイルの

提供につながる

サテライトオフィスに

視線が集中

こうしたオフィス市場の



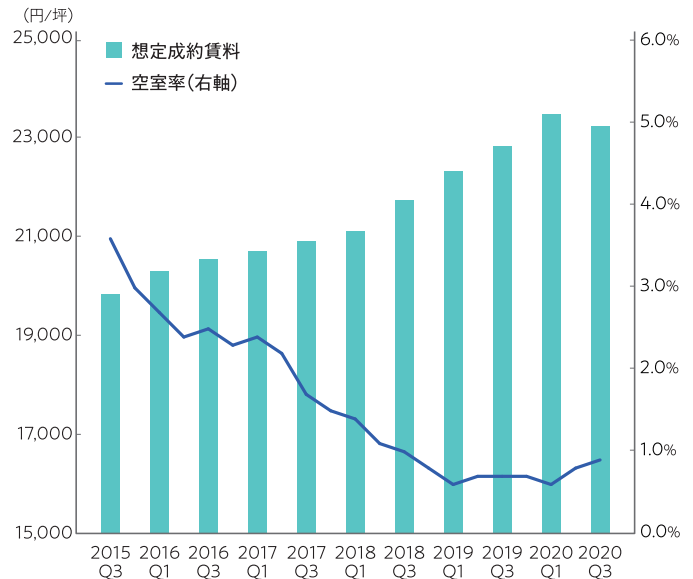
シービーアールイー
アドバイザー&トランザクションサービス オフィス
コンサルタント
吉田 誠 氏

大宮駅東口(大門町2丁目中地区)に2021年竣工予定のビル



【オフィス9~18F(基準階延床面積:約570坪)】
地上18F、地下3F B3~B1F:駐車場(314台)1~5F:商業
4~9F:公共施設 ※RaiBoC Hall(レイボックホール)ほか 9~18F:オフィス

※1 オフィス空室率・賃料相場



※東京23区のオフィスエリアに所在する、延床面積1,000坪以上の新耐震基準に準拠したビルが対象
出典:CBRE, 2020Q3

様相は、フレキシブルオフィスにも当てはまる。レンタルオフィスやコワーキングスペースを提供するシェアオフィス大手、日本リージャスホールディングスの西岡真吾氏はこう語る。

「2020年の夏以降も、引き続きテレワークを実施している企業は多いと感じています。実際、都内に構える当社のシェアオフィスで仕事をする方の割合も、19年比で6割程度にとどまっています。内閣府の調査^(※2)によれば、コロナ禍でテレワークを経験した就業者は、全国平均で約35%でした。地域別にみると、東京都23区は約56%、大阪圏・名古屋圏は約33%、そして地方圏は26%と、都市部に近いほどテレワーク実施率が高いという結果が出ています。就業者の通勤にかかるストレスや、交通費などのコストを考えれば、都心にオフィスを構える企業ほどテレワークを後押しする力が働きやすい。都心のリアルオフィスに人が戻らないのは、いわば当然のことです」

一方で、東京都心を中心としたベッドタウンでは、同社のワークスペースの稼働状況は以前とほぼ変わらないう。

「入居者・利用者の入れ替わりはあるものの、状況そのものに変化は見られません。今のような情勢にあっても需要が減退しないのは、それだけ引きが強く、人気が底堅いということですね。当社のシェアオフィスに入居いただいている企業の平均契約期間も、19年までは11カ月ほどでしたが、現在約14カ月にまで伸びてきています。理由はおそらく、大企業の場合はサテライトオフィスとして、ベンチャー

や個人事業主などの場合は自宅の近くに本社を持つ狙いで、長期的にベッドタウンエリアに拠点を構える傾向が強まっているのだと思います」と西岡氏は語る。

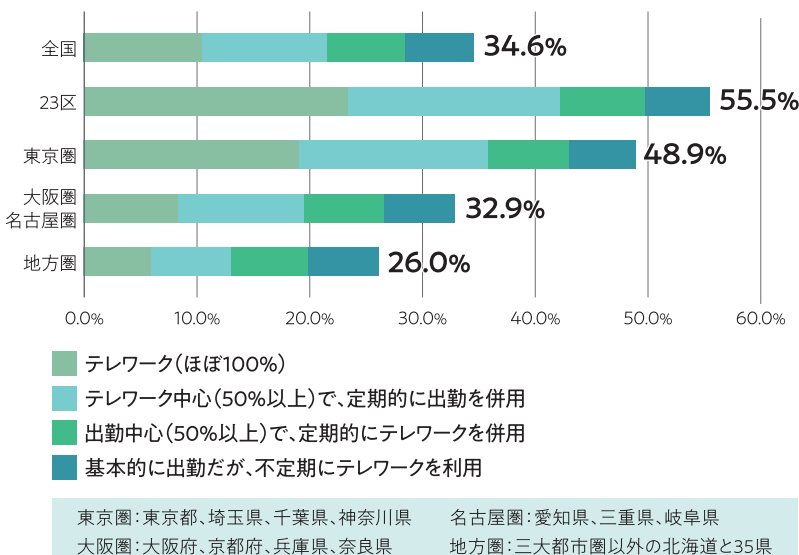
吉田氏も「都心に集中していた本社機能の一部を分散させたり、アクセスのよい近隣エリアにサテライトオフィスを置きたいという企業からの相談が増えていきます。職住近接で社員のワーク・ライフ・バランスを実現し、またコミュニケーションニーズに対応した在宅勤務とは別のサードプレイスを提供していきたいという狙いがあるようです」と語る。



日本リージャスホールディングス
代表取締役社長
西岡真吾氏

※2 地域別 テレワーク実施状況

業種により差はあるが、全体として、大都市圏ほどテレワーク実施率が高い



出典: 内閣府「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」(2020年6月21日)

大宮駅西口(第四地区)に2023年竣工予定のビル



【オフィス7~12F(基準階延床面積:約500坪)】
 地上22F 1~2F:商業 3~6F:駐車場(230台)
 7~12F:オフィス 13~22F:ホテル

ビジネスの舞台「さいたま市」に注目の理由

コロナ禍においてさいたま市内で働き方改革を実践した企業

当社は、豊富な商品ラインナップと自社工場による即時対応という強みを生かして、特殊ナットや締結部分の設計開発、製造、販売を一貫して手がけています。

当社ではコロナ禍において、密を避ける狙いで、本社（東京都渋谷区）勤務の営業担当の一部を、居住地近くの物流センター（さいたま市）に移しました。当初、本社による勤務管理が行き届くか不安を感じていましたが、緊密に連絡を取るようになったことで、むしろ社内の情報共有が細やかに行われるようになり、以前と比べてもコミュニケーションが円滑になりました。また結果的に、生産や物流の現場との距離が縮まり、よりニーズに即した商品開発ができるようになりました。

社員からも「通勤時間が減り、仕事への集中力が上がった」「生産現場を知るいい機会となった」という声が上がっています。今後も、さいたま市において働きやすい職場環境を実現しながら、ビジネスを拡大していきたいと考えています。



代表取締役 高野 桂一
ボーセイキャプティブ

当社にとってさいたま市は、祖業であるシルク生産の主要工場がかつて立地していた地で、近年は当社事業の中核となる商業施設コクーンシティ（さいたま新都心）を中心に地域の皆様とまちづくりを推進してきた、特別な意味を持つ場所です。

多くの従業員が埼玉県内に居住していることもあり、従業員の仕事の質向上や柔軟なワークスタイルの実現を図る働き方改革の推進に際し、2019年に行ったコクーンシティ内への本社（東京都中央区）不動産事業部門の配置に続き、コロナ禍において、その周辺へサテライトオフィスを設置しました。

在宅勤務と組み合わせることで、各従業員のワークスタイルに応じた活用が進み、本社と離れていながらも今までと変わりなく仕事をすることができています。

さいたま新都心も人口が増え、ますます新たな視点でのまちづくりの機会が増えています。働き方改革をさらに推進しながら、これからも中心的役割を担っていきたくと考えています。



代表取締役社長 上甲 亮祐
片倉工業

「東日本のターミナルシティ」 ビジネスの舞台として 高評価のさいたま市

吉田氏、西岡氏の話で共通するのは、本社機能の分散化とサードプレースの受け皿として、利便性の高いターミナル駅を擁するエリアが、首都圏の中でもとくに注目されているということだ。

「例えば大宮駅なら、新幹線はもちろんJR在来線、私鉄など複数の路線が乗り入れていきます。また経済圏を考えると、都内・県内はもちろん、北関東や信越へのアクセスもよく、カバーできるエリアが広いという特徴があります。大宮駅を有するさいたま市は、すでに都心への通勤者を16万人超抱えていることから、その受け皿として十分な機能があると考えています。さらにさいたま市は、地理的にもメリットがあります。内陸部に位置しているため災害リスクも比較的低く、BCPの観点からも有力な

候補となるでしょう」と、吉田氏はターミナルシティのメリットを説く。西岡氏も次のようにさいたま市のポテンシャルを評価する。

「さいたま市は、ターミナル駅を有し利便性が高いほか大手企業から中小・零細企業、個人事業主、ベンチャーなどさまざまな規模の事業者が集まっており、イノベーションが生まれやすい土壌があります。実際、当社のコワーキングスペースのユーザー同士でイノベーションを生み、新しいビジネスを創出したケースも数多くあります。それから、商業施設が充実する大宮区、文教地区として名高い浦和区など、都内とまったく遜色ない都市機能も魅力。現在弊社では、大宮駅周辺にレンタルオフィス、コワーキングスペースを2棟開設していますが、さらに5〜10棟分ほどの需要が見込めると踏んでいます」

同市の取り組みとしても、大宮駅東口・西口それぞれ

れで官民連携によるまちづくりが進行し、オフィスなどの供給が予定されている（前ページ、イメージ図参照）。また多くの企業を呼び込むための補助金制度などにも留意している。こうしたまちづくりに期待し、制度も活用しながら、さいたま市にオフィスを構え、新しい働き方を確立する企業は今後さらに増えるだろう。生産性向上やコスト管理、社員の健康といった要素を総合的に勘案し、自社に最適なオフィスをつくりだすことは、経営者にとって大きな命題。オフィスも多様化する時代、その舞台として「さいたま市」は有力な候補となっていく。

さいたま市の企業立地支援策

●立地に対する補助金

建設 投資額の10%、最大10億円

賃貸 賃借料の3カ月分、最大600万円

●産業用地・オフィス情報の提供

●行政手続きなどのワンストップサービス

●立地後の持続的な成長発展に向けた支援