

2018

8

August

Topics

不動産トピックス

トピックス1

働き方改革関連法を中心とした雇用改革が
不動産市場に及ぼす影響について…………… 2

トピックス2

渋谷駅周辺で竣工予定の大規模オフィスに
IT関連企業が集積…………… 6

マンスリーウォッチャー

民間企業による新規参入や業容拡大が続く
高齢者向け住宅市場…………… 8

働き方改革関連法を中心とした雇用改革が不動産市場に及ぼす影響について

安倍政権が重要課題の一つとして進めてきた「働き方改革関連法^{※1}」が6月29日に国会で成立しました。6月15日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」（いわゆる骨太方針）でも「新たな外国人材の受入れ」が示されるなど、雇用改革^{※2}の動きがみられます。これら雇用改革の概要と企業のオフィス環境等に関する取組み対応事例を整理しました。

※1：「働き方改革関連法」とは、「働き方改革を推進するための関係法律の整備に関する法律」の通称であり、8本の労働法の改正を行うもの。

※2：本稿では、「雇用制度改革」の略称として「雇用改革」を使用している。

「働き方改革関連法」が成立するなど雇用改革の動きが進む

働き方改革関連法が成立。 働く場所と時間は多様化へ。

安倍政権が「日本経済再生に向けた最大のチャレンジ^{※3}」として進めてきた「働き方改革関連法」が6月29日に国会で成立しました。「働き方改革」は、働く人の視点に立ち、働き方を抜本的に改革することで、人々のワークライフバランスの実現や、生産性の向上を目指し、企業文化や風土を変えようとするものです。

政府は、2016年9月に働き方に関する9つの分野を検討するため、「働き方改革実現会議」を創設、検討を重ね2017年3月に「働き方改革実行計画」（[図表1-1]）等が示されました。

なかでも「柔軟な働き方がしやすい環境整備」において、テレワーク^{※4}に関するガイドライン刷新と導入支援、副業・兼業の推進に向けたガイドラインの策定等が示されたことから、「決められた時間、決められた場所で働く」というこれまでの働き方が変化する可能性があります。

また、病気の治療、子育て・介護等と仕事の両立や外国人や女性、高齢者の就業促進の施策が示されたことから、働く人の多様化が進む可能性もあります。

※3：働き方改革実現会議「働き方改革実行計画」より

※4：情報通信技術（ICT）を活用し、時間と場所を有効に活用する柔軟な働き方

新たな外国人材の受入れでは、留学生の国内での就職促進、生活環境の整備が提示

6月15日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2018」において、「新たな外国人材の受入れ」が示されました。

以前から受入れている日本の大学・大学院に在籍する留学生に対し、日本企業とのマッチング機会を増やしたり、卒業後に日本での就労可能な在留資格^{※5}への変更を円滑に行うことが示されたほか、外国人の起業等の受入れも拡大が検討される方向です。また、外国人の受入れ環境の整備では、生活環境の整備等も示されました[図表1-2]。

【図表 1-1】働き方改革実行計画（9つの分野）の概要

テーマ	主な内容
1 同一労働同一賃金など非正規雇用の処遇改善	・ 同一労働同一賃金の実効性を確保する法制度とガイドラインの整備 ・ 非正規雇用労働者の正社員化などキャリアアップ推進
2 賃金引上げと労働生産性向上	・ 企業への賃上げの働きかけや取引条件の改善 ・ 生産性向上支援など賃上げしやすい環境の整備
3 長時間労働の是正	・ 法改正による時間外労働の上限規制 ・ パワーハラスメント対策、メンタルヘルス対策 ・ 勤務間インターバル制度 ・ 意欲と能力のある労働者の自己実現の支援
4 柔軟な働き方がしやすい環境整備	・ 雇用型テレワークのガイドライン刷新と導入支援 ・ 非雇用型テレワークのガイドライン刷新と働き手への支援 ・ 副業・兼業の推進に向けたガイドライン策定等
5 病気の治療、子育て・介護等と仕事の両立、障害者就労の推進	・ 会社の意識改革と受入れ体制の整備 ・ 治療と仕事の両立に向けたトライアングル型支援などの推進 ・ 子育て・介護等と仕事の両立支援策の充実・活用促進
6 外国人材の受入れ	・ 外国人材受入れの環境整備
7 女性・若者の人事育成など活躍しやすい環境整備	・ 女性のリカレント教育など個人の学び直し支援、職業訓練などの充実 ・ パートタイム女性が就業調整を意識しない環境整備や正社員女性の復職 ・ 就職氷河期世代や若者の活躍に向けた支援・環境整備の推進
8 雇用吸収力の高い産業への転職・再就職支援、人材育成、格差を固定させない教育の充実	・ 転職者の受入れ企業支援や転職者採用拡大のための指針策定 ・ 転職や再就職の拡大に向けた職業能力・職場情報の見える化 ・ 給付型奨学金の創設など教育環境の整備
9 高齢者の就業促進	・ 継続雇用延長・定年延長の支援と高齢者のマッチング支援

出所：働き方改革実現会議「働き方改革実行計画」から都市未来総合研究所作成

【図表 1-2】 新たな外国人材の受入れの概要（一部抜粋）*

●従来の外国人材受入れの更なる促進
・留学生の国内での就職を促進するため、在留資格に定める活動内容の明確化や、在留資格変更の円滑化を行い、卒業後の活躍の場を広げる。 ・「高度人材ポイント制」について、特別加算の対象大学の拡大等の見直しを行う。 ・企業とのマッチングの機会を設けるため、ハローワークの外国人雇用サービスセンター等を増設 ・クールジャパン関連産業の海外展開等を目的とする外国人材の受入れを一層促進 ・外国人材の起業等を促進し、起業家の受入れを一層拡大するための方策を検討
●外国人の受入れ環境の整備
・外国人材の受入れの拡大を含め、今後も我が国に滞在する外国人が一層増加することが見込まれる中で、生活環境の整備を行うことが重要 ・外国人の受入れ環境の整備を通じ、外国人の人権が護られるとともに、外国人が円滑に共生できるような社会の実現に向けて取り組む。

*オフィス等の不動産の需要に関連すると考えられる事項を抜粋しているため、一定の専門性・技能を有する外国人材を受け入れる新たな在留資格の創設は記載していない。

出所：内閣府「経済財政運営と改革の基本方針 2018」から都市未来総合研究所作成

※ 5：出入国管理法及び難民認定法では日本での就労が可能な在留資格が定められている。大学・大学院卒業後の留学生の多くは、専門的・技術的分野の高度外国人材として就労している。

働く人や働き方の多様化が進めばオフィス需要や立地に変化

働き方改革が不動産市場に与える影響について、オフィスの需要や立地を中心に論点を整理しました【図表1-3】。

働き方改革の一環としてのオフィス環境の見直しは、オフィス需要についてプラス・マイナス両面の影響

働く場所の多様化に対応したオフィス環境の見直しの動きの一つとして、フリーアドレス等の導入が増えた場合には、オフィスにおける個人のスペースが減少するため、オフィス需要にはマイナスの影響が生じるとみられます。一方、仮眠室やカフェ等のリフレッシュスペース、コラボレーションスペース等の共有スペースが増えれば、オフィス需要にプラスの影響が生じます。

テレワーク導入や副業・兼業による小規模事業者の増加は、サテライトオフィス等の需要にプラス

柔軟な働き方がしやすい環境整備として、テレワーク導入の動きが広がった場合^{※6}や、企業が副業・兼業を認める動きが広まることにより、小規模事業者が増加すれば、サテライトオフィス等の需要にプラスとなると考えられます。

サテライトオフィス等の立地は、営業先の社員が利用しやすいよう、既存オフィスとの利便性が高い、都心大型駅や沿線の拠点駅などのオフィス需要にプラスとなると考えられます。

また、子育て中の社員が働きやすい環境整備の一つとして、保育所等を併設したサテライトオフィス等を活用する企業が増えれば、これらのサービスを提供するサテライトオフィス等の需要が高まる可能性があります。

※ 6：総務省「通信利用動向調査」2017年9月時点によると、テレワーク導入済の企業は大企業を中心に13.9%に止まっている。

留学卒業生の就労拡大で、オフィスの需要にプラスの効果

卒業後の留学生に対し、日本企業への就労支援が拡充され、日本企業への就労が増加すれば、オフィス需要にプラスとなると考えられます。なお、今後、日本への留学生が増加する動きが強まった場合には、学生寮・アパートへの需要にプラスの効果となることが考えられます。

【図表 1-3】 オフィスを中心とした不動産への需要・立地への主な影響

	前提となる動き	想定される主な影響	
		需要	立地
働き方の多様化	・オフィスへのフリーアドレス等導入の増加 ・オフィスへの多様な共有スペース設置	・個人スペースが削減されるため、オフィス床需要にマイナス ・リフレッシュスペースやコラボレーションスペースを新増設するためオフィス床需要にプラス	—
	・新規事業開発や企業間のコラボレーションを促進するためのシェアオフィス等の利用	・シェアオフィス事業を営む事業者のオフィス床需要にプラス	・交通便利性が高く、クリエイティブなイメージの地区で立地需要が高まる。
	・サテライトオフィス等の利用の広がり	・サテライトオフィス事業を営む事業者のオフィス床需要にプラス ・子育て中の社員のニーズ対応のため、保育所・キッズスペース設置型のサテライトオフィス等の需要にプラス	・既存オフィスや営業先、出張先等との利便性が高い、都心大型駅や沿線の拠点駅周辺、居住地沿線の駅周辺への立地需要が高まる。
	・テレワーク導入の広がり	・自宅就労が増加するため、生活以外のスペースが充実した住宅の需要やリフォーム需要にプラス	・オフィスとして使用される場所は分散
	・副業・兼業を認める企業の増加	・副業・兼業のための自宅オフィススペースやサテライトオフィス等の需要にプラス	・オフィスとして使用される場所は分散
働く人の多様化	・病気の治療中や子育て期・介護中で働く社員等の増加	・子育て期や介護中の社員等の働き方ニーズに対応した立地でのサテライトオフィス等の需要にプラス	・利便性が高い都心大型駅や居住地沿線の拠点駅周辺への立地需要が高まる。
	・高齢者の社員等の増加	・高齢者の雇用を促進する上で、一定の医療施設を備えたオフィス需要にプラス	・オフィスは大都市圏等への立地需要が高まる。
	・外国人社員等の増加	・オフィスの多言語・多国性対応（サイン表示やハラルなどの宗教上の制約と対応した飲食施設等） ・外国人の居住に対応可能な住宅の需要が増加	・住宅は、オフィス等、職場に近い地域の立地需要が高まる。

出所：都市未来総合研究所作成

企業の自社オフィス等への具体的な対応事例

社内外のサテライトオフィスの活用や、本社移転を契機としたオフィス環境見直しの動き

企業では、生産性向上や人材確保、新たな価値の創造などを目的として、多様な勤務形態を導入しています。

具体的な事例を〔図表1-4〕で見ると、A社からE社では、テレワーク制度を導入し、自社のオフィスの一部をサテライトオフィスに転用したり、他社が運営するサテライトオフィスを利用する動きがみられます。また、C社やD社のように、本社移転のタイミングでオフィス環境を見直す動きがありま

す。

特にD社では、社内外のコミュニケーションを促進する「まち」としてのオフィス作りをコンセプトとし、多様な共有スペースの設置を行うなどオフィス環境を大幅に見直しました。

自社の取り組みを製品やソリューションとして提供する動きも。

また、A社、B社、D社では、自社のこれらの取り組みを通して生み出した製品や、ノウハウ等を、他社へのソリューションや商品などにして事業化する動きもみられます。

〔図表 1-4〕 企業の自社オフィス等への具体的な対応事例

企業名	業種	主な内容	不動産による対応	その他注目点
A 社	電気機器	- 多様な働き方の推進や、場所にとられない効率的な業務遂行を実現するため、グループ会社社員約 3 万人を対象としたサテライトオフィスの設置を行う。 - 在宅勤務制度は既に導入済で、2018 年 4 月時点で、サテライトオフィス 41 拠点を設置済 - 従業員の利便性を高めるため、社員の住居に近い地域にサテライトオフィスの拠点を拡充するとの報道	サテライト オフィス設置	会社の働き方改革に資する製品・ソリューションを他社に紹介・提案。その際、自社が社外に設置したサテライトオフィスをショールームとして活用
B 社	電気機器	- 多様で柔軟な働き方、長時間労働を前提としない働き方を実現し、生産性向上を目指すべく、2017 年 4 月から ICT を活用した働き方改革として全社員に「テレワーク勤務制度」を正式導入 - サテライトオフィスは社内外を想定しており、2018 年 1 月末時点で社内 10 か所設置。社外は 2018 年 2 月より本格的に設置	サテライト オフィス設置	社内実践を通じて得た気づきやノウハウを生かし、働き方改革の企画からソリューションの導入、運用までを他社に提供
C 社	卸売	- 企業が成長を続けていくためには、新たな価値を提供し続ける必要があり、優秀な人材確保や多様な人材の多様性の発揮を後押しするため、働き方改革に注力 - 本社移転（2018 年 9 月）のタイミングで機能的なオフィス空間やICTインフラを整備するほか、テレワーク制度の本格導入を予定。勤務場所は自宅のほか、関東を中心に契約した 100 か所以上のサテライトオフィスを設置	本社移転 / サテライト オフィス設置	-
D 社	不動産	- 生産性向上による新たな価値創造を目的として働き方改革を実施。新たな価値創造をし続けるオフィスの実現に向けて本社移転（2018 年 1 月）。オフィス環境改革と社内制度等の改革を一体的に推進 - 社内外のコミュニケーションを促進するまちとしてのオフィス作りを目指し、グループアドレス導入、内部階段による連結を実施。多様な共用スペースやカフェテリア等も設置 - 社内制度の新設として、テレワーク制度の全社展開、仮眠制度の導入、インターバル勤務制度の導入等 - 社外とも活発な交流が生み出される空間づくりとして、新本社見学ツアーや本社でのイベント開催等を実施	本社移転 / サテライト オフィス設置	新本社での実証実験等を通じ、商品企画やお客様への提案力を向上させ、有用性のある施策をまちづくり事業へ展開
E 社	食品	- 多様な人材が持てる能力を発揮し、新たな価値を創造するため、ゼロベースでの「働き方改革」に取り組み。 - 成果と時間を創出しつつ、様々な事情がある人でも働けるようにするため、2017 年 4 月から、テレワークの実施場所や利用回数の上限を大幅に緩和し、全従業員を対象に導入。首都圏を中心に他社が運営するサテライトオフィスを利用	サテライト オフィス設置	-

出所：各社リリースおよび報道資料から都市未来総合研究所作成

オフィス賃貸業としての新たな取り組み事例

シェアオフィス等^{※7}への事業参入や拠点拡大の動き

大手不動産会社や鉄道会社を中心に、シェアオフィス等の運営を開始したり、シェアオフィスの拠点を拡大する動きがあります〔図表1-5〕。これらオフィスの立地については、今のところ東京を中心とした首都圏が中心です。

また、グローバルにコワーキングスペース^{※8}を提供する米企業が、日本の情報通信会社と合

弁でシェアオフィス事業を開始しました。起業家、中小企業、多国籍企業等の企業に対し、オフィススペースや会員向けアプリを提供するほか、常駐するコミュニティマネージャーが、利用者間の交流を促し、ビジネスアイデアの共有や協業を行えるようサポートをしています。

スタートアップ企業の支援や保育所付き施設の設置等、多様なサービスの提供も。

大手不動産等では、スタートアップ企業等に対

しシェアオフィス等を提供する動きがあります。オフィスのほか、スタートアップ企業を支援するサービスとして、会員同士の交流会やパートナーの紹介、イベント開催等のサービスも行っています。育児と仕事の両立のニーズに対応するため、保育所やキッズスペースを併設したシェアオフィス等

を提供する動きも複数の会社でみられます。

(以上、都市未来総合研究所 秋田 寛子)

※ 7: サテライトオフィス、コワーキングスペース等、執務スペースを共同利用するオフィス

※ 8: 多様な業種や人々が集まり仕事をしたり、ノウハウ、アイデアを共有し、協働する場所。イベントや参加者同士の交流などコミュニケーションに重点を置いていることが多い。

【図表 1-5】 オフィス賃貸業としての新たな取組み事例

企業名	業種等	シェアオフィス等の概要	主な内容
F 社	鉄道業	法人向け会員制サテライトオフィス	・2016年に社内起業家育成制度の一つとして、法人向け会員制のサテライトオフィス運営事業をスタート ・全国の提携店を含めた店舗ネットワークが2018年6月には100店舗に。2018年5月末現在、会員登録数は130法人、5万名超 ・完全会員制のサテライトシェアオフィスサービス、テレフォンプースの設置によりプライバシー確保
G 社	鉄道業	インバウンド関連事業者向けコワーキングスペース	・2017年にグループ会社が、インバウンド関連事業者向けのコワーキングスペースを開業 ・実践的なマーケティングの場の提供と同時に、インバウンドビジネスに取り組むベンチャー企業や起業家を支援 ・ワークスペースの他、ツアーデスクや外国人専用シェアハウスの設置、イベント開催で在日外国人や訪日外国人が集まる仕組みを構築
H 社	不動産	企業向け保育所付ワークスペース	・2018年に企業向けの保育所付ワークスペースを開業 ・ワークスペースとして、オープンスペースや鍵付き個室デスクを設置。保育所は隣接したスペースで企業主導型保育事業に則った運営 ・保育に関する必要な持ち物を最小限とするための洗濯等のサービス、保育所の自然体験プログラム導入、英語プログラム実施など関連コンテンツを提供
I 社	不動産	シェアオフィス（法人向け拠点型シェアオフィス）	・2017年よりシェアオフィス（法人向けシェアオフィス）を全国展開 ・法人単位での契約、全国で利用可能、法人単位従量課金契約、専用WEBアプリによる労務管理のしやすさ、情報漏えい防止のため安全性を重視 ・多拠点性に強みを持つシェアオフィス、目的・人数、期間に対しフレキシビリティの高いサービスオフィス、宿泊可能なシェアオフィスを展開
		ベンチャー企業向けコワーキングスペース	・2016年にベンチャー企業の成長を総合的に支えるプラットフォームの一つとして、コワーキングスペースを首都圏に設置 ・日常的なサポートに加え、幅広い領域に関して支援パートナー等の紹介や支援等を行う。
J 社	不動産	企業主導型保育所併設シェアオフィス	・2018年に施設内に企業主導型保育所を併設したシェアオフィス事業を立ち上げ。 ・多様なワークスペースのほか、イベントスペース、シャワースペース、駐輪場、キッチンルーム等も設置しているほか、親向けセミナーやイベントも開催
K 社	不動産	会員制シェアオフィス	・多様化するビジネススタイルに対応したサテライトオフィスの運営を2013年より都内で開始。2018年8月には初の24時間利用可能なラウンジ、ミーティングルームを設置した7店舗目を開業 ・利用者を繋ぐ交流イベント、多様なビジネスマンが一同に介するフューチャーセッション、福利厚生サービス、健康プログラム、創業助成等も提供
		スタートアップ企業向けインキュベーション施設	・2017年に、スタートアップ共創を本格展開するため、グローバルなベンチャーキャピタルの1つでアクセラレータープログラム*を運営するL社と協業でインキュベーション施設を開設 ・スタートアップと海外大手企業との提携支援、多様な企業との連携の推進、イベントやスピーカーセッション等を実施 ・スタートアップ共創の取り組みとして①インフラ（場所）、②資金、③交流・事業開発の3つを軸に、様々なサービスをトータルに提供
M 社・N 社	不動産・サービス	スタートアップ企業を中心とした共有型オフィススペース	・2017年に大手不動産M社と、スタートアップコミュニティ運営N社が共同でオープンイノベーションスタイルの共有型オフィススペースをオープン ・契約対象を法人に限定。すでに事業を始めているスタートアップ企業を中心 ・コミュニティマネージャーが常駐し、各種プログラムを提供、企業の成長をサポートするほか、海外企業の日本進出のサポート等も実施
O 社	米企業の日本法人	コワーキングスペース	・2017年に大手通信会社と米国コワーキングスペースの提供会社が合併会社を設立し、日本でのサービス開始を発表 ・クリエイター、起業家、中小企業、多国籍企業等に、フレキシブルに対応できるスペースやサービス、互いにつながるグローバルなコミュニティネットワークを提供 ・2018年2月に初拠点オープン、2018年6月末時点で4拠点、8月末末までに新たに2拠点をオープン予定
P 社	不動産	会員制シェアオフィス	・2017年に多様な働き方のニーズへの対応や、利用者同士の交流も促進すべく、会員制シェアオフィスを首都圏にオープン ・サービスオフィスに加え、コワーキングスペースを用意 ・政府系金融機関が実施する「新規事業創出支援プログラム」の参画企業にコワーキングスペースを無料開放、ビジネス交流会、セミナー等の実施
Q 社	不動産	企業向けモバイルワークオフィス事業	・2016年より、働き方改革を推進する企業に対し、柔軟な働き方を支えるモバイルワークオフィス事業を開始 ・2018年4月25日現在で、首都圏等を中心に31拠点を設置
		子育て支援型サテライトオフィス	・2018年度中を目途に、首都圏で子育て支援型サテライトオフィスを15拠点点店予定 ・立地はオフィスに限らず、駅構内や商用施設、金融機関等、空いたスペースを有効活用 ・働く父親、母親が有事の際に、執務環境の整ったサテライトオフィスに子連れで出勤するセーフティネット型の施設 ・Q社が主導して設置する当該施設の利用を多数の企業でシェアする仕組み

*アクセラレータープログラムとは、大手企業が新興企業に対して、協業・出資を目的とした募集行為を開催するもの。

出所：各社リリースおよび報道資料から都市未来総合研究所作成

渋谷駅周辺で竣工予定の大規模オフィスにIT関連企業が集積

渋谷駅周辺では、多くの大規模ビル開発プロジェクトが進んでいることから、オフィスマーケットへの影響が懸念されていました。しかし、成長著しいIT関連企業が区内に分散しているオフィスで大規模ビルに集約移転する予定を公表するなど、竣工予定のビルの多くは既に満室あるいは高稼働であるといわれています。本稿では、渋谷区のオフィスマーケットの現況を概観するとともに、IT関連企業のオフィス移転の動きを整理しました。

大規模ビルの供給が少なかった渋谷区は、都心の他の4区に比べ空室率が低く賃料は高水準

大規模ビルの割合が小さい渋谷区の賃貸オフィスビル

都心5区の基準階面積が100坪以上の賃貸オフィスビル（以下、大規模・大型ビルという。）について、貸室面積を区別に比較すると、渋谷区の2018年5月時点のオフィス貸室面積は約60万坪で、都心5区^{*1}では最も小さく、都心5区全体（739万坪）の8.1%にとどまります〔図表2-1〕。ビル1棟当たりの貸室面積も1,980坪で、都心5区で最も小さいことから、他の4区に比べて大規模のビルの割合が小さいと推察されます〔図表2-2〕。

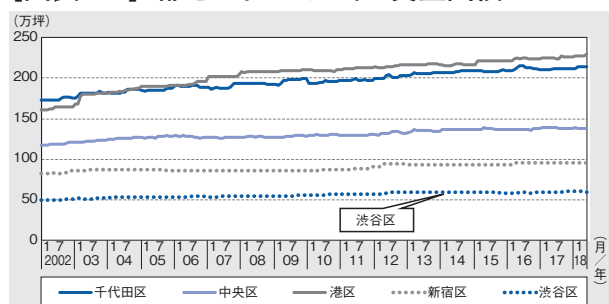
※1：千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区

空室率の低下（回復）が早く、平均賃料も都心5区の中で高水準な渋谷区

大規模・大型ビルの平均空室率は他の4区にくらべて低い傾向で推移しており、特に空室率が低下基調の時は、渋谷区が最も早く低下（回復）する傾向がみられます〔図表2-3上〕。平均募集賃料も都心5区の中で高い水準で推移しており、2015年5月から2017年11月は、千代田区を上回って平均募集賃料が最も高い時期が続きました〔図表2-3下〕。

渋谷区の平均成約賃料を規模別にみると、大規模ビルが大型ビルを上回ってはいるものの大きな差はなく、特に空室率が低下し賃料が上昇する局面においては、大規模ビルと大型ビルはほぼ同水準で推移しています〔図表2-4〕。IT関連企業が集積してきた渋谷区のオフィスエリアでは、これらの企業が成長・拡大する一方で、大規模オフィスの新規供給が少なく需給バランスがタイト

〔図表 2-1〕 都心5区のオフィス貸室面積



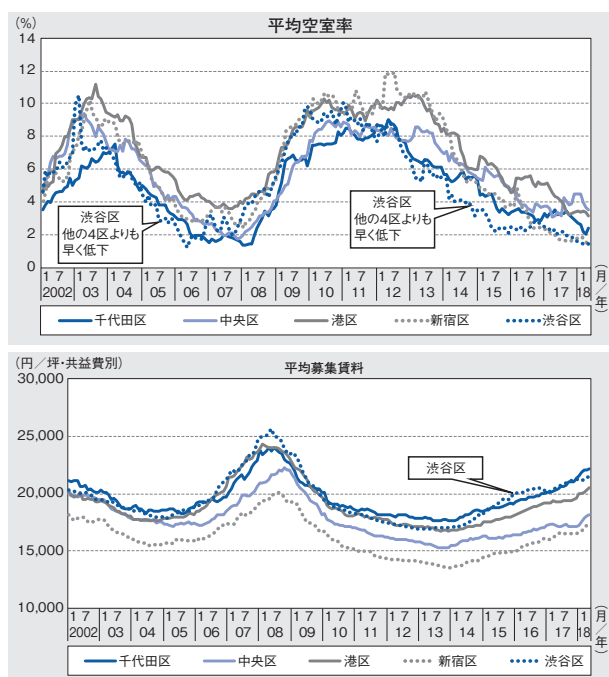
図表 2-1～3 のデータ出所：三鬼商事「オフィスマーケットデータ」（基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビルが調査の対象）

であったことから、大型ビルも高水準の賃料を維持してきたと考えられます。

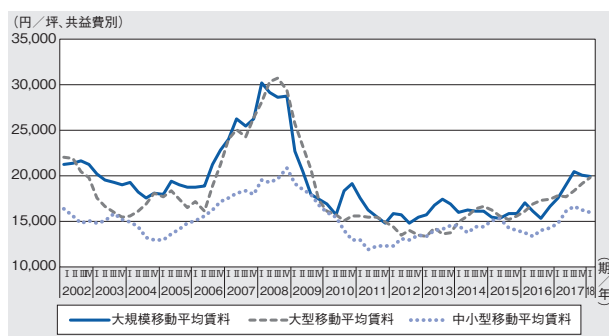
〔図表 2-2〕 都心5区のオフィスビル1棟当たりの貸室面積（2018年5月）

	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
貸室面積（万坪）	215	138	230	96	60
ビル数（棟）	611	633	711	326	302
ビル1棟当たり貸室面積（坪）	3,513	2,185	3,239	2,940	1,980

〔図表 2-3〕 都心5区の平均空室率と平均募集賃料



〔図表 2-4〕 渋谷区の規模別オフィス平均成約賃料（4ヵ月後方移動平均）



注1) 大規模：基準階面積200坪以上、大型：同100坪以上200坪未満、中小型：同100坪未満

注2) I期：1～3月、II期：4～6月、III期：7～9月、IV期：10～12月

図表 2-4 のデータ出所：都市未来総合研究所「OFFICE MARKET RESEARCH」

渋谷区ではインターネット附随サービス業の事業所数と従業者数がいずれも4年間で3倍以上に

東京23区の情報通信業の事業所数と従業者数の変化を区別にみると、2012年（平成24年）から2016年（平成28年）の4年間で、渋谷区の事業所数は23区で最も多い増加数（857事業所増加、48%増）でした〔図表2-5上〕。従業者数の増加数も19,506人（30%増）で、港区（22,621人）に次いで2番目でした〔図表2-5下〕。特に、インターネット附随サービス業は、事業所数が207事業所から635事業所、従業者数も5,956人から19,202人となり、いずれも4年間で3倍以上となりました。

渋谷駅周辺で竣工予定の大規模オフィスに成長するIT系企業が続々集積

〔図表2-6〕は、渋谷駅周辺で竣工予定の大規模オフィスビルへの移転が公表・報道された情報について、IT関連企業を中心に整理したものです。

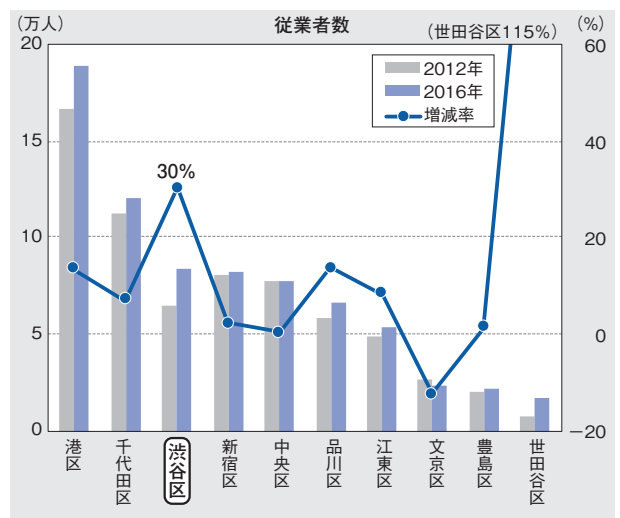
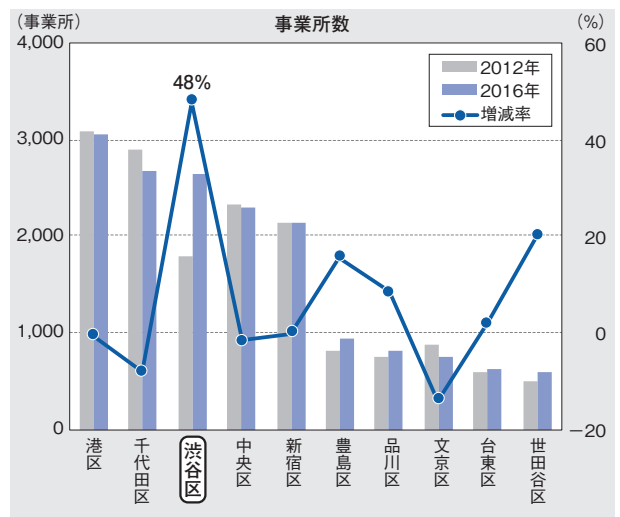
渋谷区内に立地していたIT関連企業が、事業拡大に伴う従業員の増加に対応するとともに、分散しているオフィス機能を集約することにより業務効率化を図る事例が多くみられます。また、六本木から渋谷ストリームに入居予定の「グーグル日本法人」は、移転先を渋谷に決めた理由として「渋谷は活気があり、日本のイノベーションの中心地である。当社創業の地^{※2}でもある。」としています。

このような需要背景から、2018年秋から2020年春にかけて竣工が予定されている渋谷駅周辺の大規模オフィスビルの多くは、既に満室あるいは高稼働であるといわれています。

（以上、都市未来総合研究所 佐藤 泰弘）

※2：グーグル日本法人の創業時（2001年）の本社は「セルリアンタワー」（渋谷区桜丘町）にあった。

〔図表 2-5〕「情報通信業」の区別民営事業所数・従業者数



注 1) 平成 28 年 (2016 年) の事業所数、従業者数が上位 10 位までの区

注 2) 世田谷区の従業者数が 2016 年に大幅に増加したのは、インターネットサービス大手の楽天株式会社が 2015 年 8 月に品川区から世田谷区に本社を移転したことなどが大きな要因と考えられる。

データ出所：総務省・経済産業省「平成 24 年・平成 28 年経済センサス－活動調査結果」

〔図表 2-6〕これから竣工予定の渋谷駅周辺の大規模オフィスビルへの移転事例

移転企業名	移転先ビル(渋谷区)				移転予定		移転元
	ビル(プロジェクト)名	所在	延床面積(m ²)	竣工・開業(予定)	時期	規模	
グーグル日本法人	渋谷ストリーム	渋谷3	約116,000	2018年9月	2019年	22フロア(約1.4万坪)、現社員約1,300名の倍の人数を収容できるスペース	六本木ヒルズ(港区)、約1万坪
株式会社 VOYAGE GROUP	(仮称) 南平台プロジェクト	道玄坂1	約46,954	2019年3月	2019年5月	3フロア、約1,584坪(グループ会社含む)	渋谷ファーストプレイスオフィス、渋谷スクエアAオフィス、ヒューマックス渋谷ビルの3棟
株式会社 サイバーエージェント	Abema Towers (アベマタワーズ): 住友不動産渋谷タワー	宇田川町	約38,000	2019年3月	2019年3月	メディア事業、ゲーム事業、本社機能を中心としたサイバーエージェントおよびグループ会社(13フロア、約5,700坪)	渋谷マークシティ ウエスト、KDX渋谷南平台ビル、渋谷道玄坂スカイビル、渋谷プライムプラザ(いずれも渋谷区)など
	渋谷スクランブルスクエア	渋谷2	約181,000	2019年度	2019年秋～冬	広告事業を中心としたサイバーエージェントおよびグループ会社(5フロア)	
株式会社 デジタルガレージ	宇田川町14・15番地区第一種市街地再開発事業	宇田川町14・15	約63,930	2019年10月		約4,400坪(ヒューリックがバルコから保留床を取得)オフィス部分一括賃貸の見込み	デジタルゲートビル(渋谷区)ほか恵比寿周辺
GMOインターネット株式会社 (グループ会社含む)	道玄坂一丁目駅前地区第一種市街地再開発事業	道玄坂1	約58,970	2019年秋		約4,800坪(グループ会社含む)	セルリアンタワー、ヒューマックス渋谷ビル、渋谷センタープレイス、渋谷インフォスター、渋谷桜丘スクエア(いずれも渋谷区)など
株式会社ミクシィ	渋谷スクランブルスクエア(同上)				2019年秋～冬	最大で7千坪という情報も	住友不動産渋谷ファーストタワー、NBF渋谷イースト、ネクストサイト渋谷ビル、合計約3千坪弱

出所：各社リリース、新聞等の報道などから都市未来総合研究所作成

一般的に医療・介護の需要が高まるとされる後期高齢者（75歳以上の高齢者）の人口は、団塊の世代が75歳以上になる2025年には2,180万人（2015年比+548万人）へと急増し、2054年まで増加傾向で推移すると推計^{*1}されています。高齢者の人口や単独世帯の増加による高齢者向け住宅^{*2}の需要拡大を背景に、民間企業が同事業に新規参入もしくは業容拡大する動きが続いています。

[図表3]は、直近3年の高齢者向け住宅事業への新規参入・業容拡大事例を整理したものです。企業買収による規模拡大や事業分野の拡大などの業容拡大事例が多種多様な業界で見られる（[図表3(1)]）一方、新規参入事例^{*3}はデベロッパーをはじめとする不動産業界で多くなっています[図表3(2)]。また、電気・ガス業界や鉄道業界などでは、既存事業の顧客を囲い込むことを狙いのひとつとして高齢者向け住宅事業に新規参入または業容拡大を進めていると推察されるものが従来から多くみられました。加えて直近では、不動産業界においても新築分譲マンション販売、リフォーム、高齢者向け住宅へ住替えなど、ライフステージや住宅に対する価値観の多様化に伴う需要を捕捉し、顧客を囲い込むことを事業方針として新規参入していると考えられる事例が目立ってきたように思われます。

（以上、都市未来総合研究所 正村 美里）

※1：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年（2017年）推計 / 出生中位（死亡中位）推計）」

※2：本稿では、民間企業が参入できる有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住という。）、グループホームをいう。

※3：高齢者向け住宅の建設・所有分野のみへの新規参入を含む。

〔図表3〕民間企業による高齢者向け住宅事業への新規参入・業容拡大の主な事例（直近3年）

会社名 (業種)	新規参入 / 業容拡大年	概要
(1) 高齢者向け住宅事業の業容拡大		
A社 (電力)	2017年	・2001年にA社の独身寮を改修した介護付き有料老人ホームを開業して、有料老人ホーム事業に参入。その後、住宅型有料老人ホーム、サ高住、グループホームへと事業領域を拡大 ・2017年に、エリア拡大・介護事業強化などを目的に、鉄道会社の子会社（有料老人ホームなどの運営会社）を買収 ・2025年度に介護を含む不動産・暮らし事業で経常利益300億円（2015年度は110億円）を目指すとして報じられた。
B社 (住宅メーカー)	2017年	・超高齢社会の進展による介護市場拡大とニーズの多様化に対応するため、高齢者向け事業の業容を拡大している。 ・2006年に子会社を設立するとともに、有料老人ホーム運営会社との業務・資本提携や買収を実施して、施設介護事業の運営ノウハウを吸収。2017年には、鉄鋼会社の介護事業会社を連結子会社化するなど事業規模を拡大させている。 ・介護付き有料老人ホームの運営施設数を2016年度の10物件から2019年度には20物件へと倍増させる方針である。
C社 (介護)	2017年	・C社は服飾・宝飾等の卸売・販売を営む企業として設立されたが、2000年に介護保険事業に参入。2004年に住宅型有料老人ホームを開業して、有料老人ホーム事業に参入。その後、グループホームや介護付き有料老人ホームなどに事業領域を拡大させるとともに、エリア内のシェアや人材確保を目的に単独での経営が難しい中小同業他社の買収を通して事業規模を拡大している。 ・2017年にも、有料老人ホームやサ高住の運営会社2社を買収した。
D社 (介護)	2017年	・2011年に高齢者専用住宅の内部管理業務受託からスタートし、その後サ高住事業に参入。2017年には有料老人ホームを開業するなど事業分野を拡大させている。 ・富裕層等の投資家が廃業ホテルや中古マンションなどを購入し、D社がバリアフリー化等の改装を実施した後、有料老人ホームなどとして賃借することで、初期費用を抑える事業であると報じられた。 ・2017年に同業他社を買収して業容を拡大。今後も同業他社の買収により規模拡大を目指すとして報じられた。
E社 (総合リゾート)	2018年	・E社は高級会員制リゾートホテルやゴルフ場を運営する会員制総合リゾート企業グループ。既存事業の顧客の高齢化にあわせて、子会社を設立し、高価格帯の高齢者向け住宅事業に参入 ・2006年に第1号介護付き有料老人ホームを取得して以降、運営会社や物件の買収などを通して事業規模を拡大 ・2022年度に現在の1,513室（2018年3月時点）を3,000室に拡大する方針である。
F社 (鉄道)	2019年	・事業ポートフォリオの拡大や加齢に伴う住み替え需要の取り込みなどを目的に、鉄道やバス停沿線を中心に有料老人ホームを展開していたが、より幅広いニーズに対応するため、2017年にサ高住事業への参入を公表した（2019年に竣工予定）。 ・F社が沿線沿いに保有する不動産や用地取得により物件を開発し、子会社が物件を運用する。
(2) 高齢者向け住宅事業への新規参入		
G社 (物流)	2016年	・経営の多角化を目的に、今後成長が見込める高齢者向け事業に注力。有料老人ホーム運営会社を買収して2016年に参入した。 ・2017年に、当社グループが所有する独身寮を住宅型老人ホームに改修するとともに、フィットネスクラブやデイサービス業者など高齢者向け関連事業会社の買収を進めている。
H社 (デベロッパー)	2017年	・高齢者の増加などを背景に、子会社を設立してサ高住の開発企画・運営事業に参入。2017年に第1号サ高住を開業 ・高齢者人口の9割強を占める自立生活が可能な高齢者（自立～軽度介護者）をターゲットに高齢者向け住宅市場を開拓する方針だが、将来の介護対応に備えて、2017年に有料老人ホーム運営会社と業務・資本提携を行なった。 ・2027年頃までに、5千戸/40棟を開発することを目標としている。
I社 (デベロッパー)	2019年	・既存事業である新築分譲マンション事業に次ぐ新たな事業収益機会の発掘を目的に、有料老人ホーム開発事業に参入。ただし、I社グループとしては、別会社が1990年に介護付き有料老人ホーム1物件を開設・運用している。 ・I社が物件開発を行い、竣工後に外部の有料老人ホーム運営会社に物件を賃貸する。 ・有料老人ホームの賃貸や売却を含めた年間売上目標を50億円と設定し、事業を推進する方針である。
J社 (デベロッパー)	2018年度中	・少子化高齢化により既存事業の新築分譲マンション事業の安定的な拡大が困難になると想定し、事業多角化を推進。その一環として子会社を通して有料老人ホーム開発事業への参入を計画していると思われる。2018年度中に第1号有料老人ホームを開業予定 ・J社が用地取得から物件開発までを行い、施設運営は外部の有料老人ホーム運営会社に委託する。

注) 新規参入年は、原則各社の第1号高齢者向け住宅の開業年もしくは高齢者向け住宅事業を営む会社を買収した年とした。業容拡大年は、企業・物件買収もしくは拡大する事業分野の第1号高齢者向け住宅を開業した(予定)直近の年とした。

出所：各社ニュースリリース、中期経営計画、新聞報道等の公開資料をもとに、都市未来総合研究所が作成

不動産トピックス 2018. 8

発行 みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

〒103-8670 東京都中央区八重洲 1-2-1 <http://www.mizuho-tb.co.jp/>

編集協力 株式会社都市未来総合研究所

〒103-0027 東京都中央区日本橋 2-3-4 日本橋プラザビル 11 階 <http://www.tmri.co.jp/>

■本レポートに関するお問い合わせ先■

みずほ信託銀行株式会社 不動産業務部

金子 伸幸 TEL.03-3274-9079 (代表)

株式会社都市未来総合研究所 研究部

湯目 健一郎、秋田 寛子 TEL.03-3273-1432 (代表)

※本資料は参考情報の提供を目的とするものです。当行は読者に対し、本資料における法律・税務・会計上の取扱を助言、推奨もしくは保証するものではありません。

また、金融商品取引法において金融商品取引業として規定されている一切の業務について、当行が勧誘することを意図したものではありません。

※本資料は信頼できるとされる情報に基づいて作成していますが、その正確性と完全性、客観性については当行および都市未来総合研究所は責任を負いません。

※本資料に掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。