人を、想う力。街を、想う力。
三菱地所グループ

三菱地所リアルエステートサービス
ビル営業一部·二部　〒100-8113 東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル
お問い合わせ 03-3510-3100

オフィスジャーナル　vol.22　2017年秋号　発行：三菱地所リアルエステートサービス株式会社

三菱地所リアルエステートサービスのオフィス情報誌

オフィスジャーナル

特集　Office Scope 第2回

生産性向上のカギを握る 従業員エンゲージメント

vol.22
2017 autumn

三菱地所リアルエステートサービス

Value Bridge
Solutions for Success

CONTENTS　2017 autumn vol.22

特集 3

Office Scope
第2回
生産性向上のカギを握る
従業員エンゲージメント

サービス紹介 8
オフィスサポートパッケージ

エリア紹介 10
TOKYO FOCUS
四ツ谷・麹町エリア

移転インタビュー 12
日本カバヤ・オハヨー
ホールディングス株式会社

物件情報 14

東京主要エリア マーケット情報 16

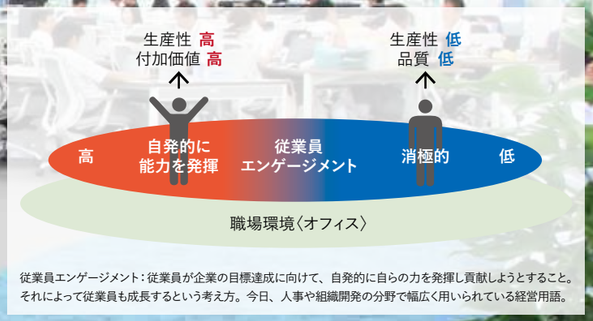
コラム 18
スキマトリップ in 四ツ谷・麹町エリア

表紙：写真提供 アフロ

特集 Office Scope 第2回

生産性向上のカギを握る従業員エンゲージメント

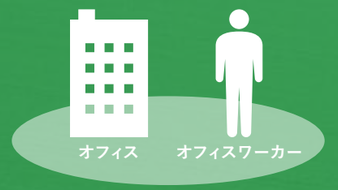
少子高齢化が進み、生産年齢人口（15歳～64歳）の減少が加速している。人口流入が続く東京圏においても、2025年には人口が減少に転じることが予測されている。深刻な人手不足のもと、生産性を高めていくことが企業成長における喫緊の課題である。生産性には、社員の技能や労働時間などの様々な要素が関係しているが、「従業員エンゲージメント」という言葉がとりわけ注目を集めている。
従業員エンゲージメントとは、いわゆる高度経済成長期のサラリーマンが持ち合わせていたような忠誠心とは異なり、社員の自発的な貢献意欲を意味する言葉である。社員の自発的な貢献意欲を向上させることは、社員自身が能力を発揮して生産性を高めていくためのカギを握っていると考えられる。
より短い時間で成果を上げる効率的な働き方、新たな製品・サービスを生み出すイノベーティブな働き方への転換を進める時、オフィスに求められる条件とは何か。企業と社員が互いに意欲を引き出しながら、生産性向上を目指す取り組みを紹介していく。



従業員エンゲージメント：従業員が企業の目標達成に向けて、自発的に自らの力を発揮し貢献しようとすること。それによって従業員も成長するという考え方。今日、人事や組織開発の分野で幅広く用いられている経営用語。

コニカミノルタジャパン株式会社のオフィス
コニカミノルタジャパン株式会社は、オフィスのフリーアドレス化やフレックスタイム制の導入、モバイルワーク、サテライトオフィス勤務の推奨など、フレキシブルな働き方の導入を積極的に進めながら、従業員の働き甲斐と生産性の向上を同時に目指している。2016年4月1日、総務省が先進的なテレワークの導入・活用を推進している企業・団体等を審査し認定する「テレワーク先駆者百選」に選出された。

Office Scope
オフィススコープ



働き方改革とオフィス選びの視点

高齢化と生産年齢人口の減少による労働力不足は、経済活動やイノベーションをけん引していく東京においても、今後避けて通れない課題だ。持続的に成長するためには「生産性の向上」、「オフィスワーカーのモチベーション向上」、「ワークライフバランス」、「多様な人材の活用」などの働き方改革が欠かせない。本企画では、こうした働き方の多様化により変わり始めたオフィスのあり方・選び方を紹介する。

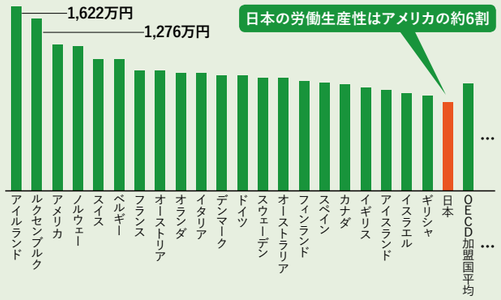
顧客評価や生産性を高めるヒント。「従業員エンゲージメント」という考え方。

従業員エンゲージメントは、社員が所属企業に対して自発的にもつ貢献意欲のことであり、自社への愛着があるか、自社の理念・ビジョンに共感できているか、企業成長に積極的に関わっていこうとしているかという行動で計られる。従業員エンゲージメントを高め、オフィスワーカーがその能力を最大限発揮できる環境を整えることは、企業にとって重要な課題となるだろう。

FACT-1 OECD加盟諸国の労働生産性

伸び悩む日本の労働生産性

日本の労働生産性（GDPを就業者数で割った数値）は783万円であり、OECD（経済協力開発機構）加盟国の平均値である941万円を下回っている。順位を見ると、OECD加盟35カ国中22位で、主要先進7カ国（米・英・独・仏・日・加・伊）では最下位の状況が続いている。



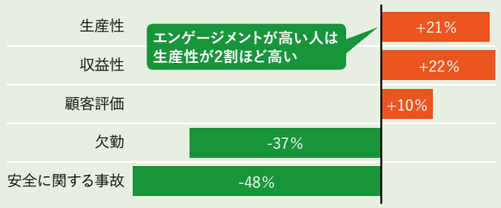
出典：「労働生産性の国際比較2016年版 」、公益財団法人日本生産性本部

FACT-2 従業員エンゲージメント強化の効果

エンゲージメントが高いと生産性も高まる

世論調査及びコンサルティングを行う米ギャラップ社の調査では、従業員エンゲージメントが高い集団と低い集団を比較すると、高い集団は生産性や収益などの業績評価指標において優れた成果を示した。また、欠勤や安全に関する事故率など、業績の低下を招く恐れのある項目についても下位の集団と比べて低い割合を示した。

従業員エンゲージメント上位集団が示した業績評価指標

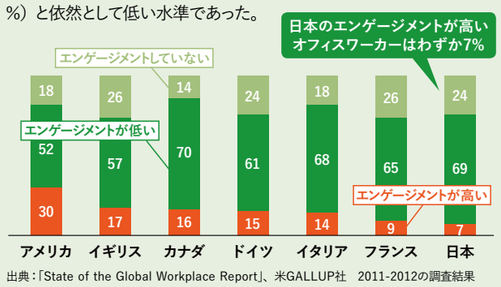


出典：「State of the Global Workplace Report」、米GALLUP社
グラフは従業員エンゲージメント指数上位4分の1の集団と下位4分の1の集団に分けたときの、下位の集団と比較した際の上位の集団の成績を表す。

FACT-3 従業員エンゲージメントの国際比較

停滞する日本人のエンゲージメント

同米ギャラップ社の調査では、日本における従業員エンゲージメントが高いオフィスワーカーの割合はわずか7%にすぎず、主要先進7カ国のなかでも最低水準だった。一方、従業員エンゲージメントが30%のアメリカでは、社員の貢献に対し、企業は社内での地位や権限、対価などにより労働環境を向上させるという明確なギブアンドテイクの関係が成り立っているため、他国と比較し高い割合になったと考えられる。一部公表された2017年度の調査でも日本は6%（アメリカは32%）と依然として低い水準であった。

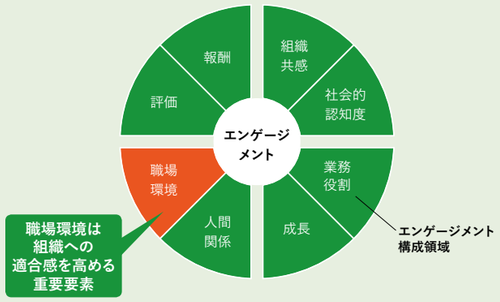


出典：「State of the Global Workplace Report」、米GALLUP社　2011-2012の調査結果

FACT-4 従業員エンゲージメントの構成要素

職場環境の充実が不可欠

従業員エンゲージメントは、企業の社会的立場や自分への評価、社内での役割、成長可能性など、8つの要素から構成されると考えられている。そのひとつの要素である「職場環境」は、組織への適合感を高める重要要素として位置づけられる。「職場環境」を再考することは、従業員エンゲージメントを向上する有効な施策と言えるだろう。



出典：「社員意識調査サービス」、プライスウォーターハウスクーパース社

従業員エンゲージメントを左右するオフィスの要素

オフィススペックと執務環境の充実が従業員エンゲージメントを強化する

世界各国の企業が従業員エンゲージメントを引き出し、生産性を高めるための研究や調査を行っている。

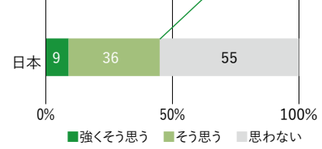
イギリスのコンサルティング会社プライスウォーターハウスクーパース社は、従業員エンゲージメントに影響を与える要素を「組織共感」「社会的認知度」「業務役割」「成長」「人間関係」「報酬」「評価」そして「職場環境」の8つに分類し、「職場環境」が従業員エンゲージメントを左右する重要な要素として示している。

また、アメリカに本社を置く世界最大のオフィス家具メーカー、スチールケース社は、世界20カ国（14,903人、従業員数100人以上の企業）のオフィスワーカーを対象に、表1の項目によって職場環境を評価し、さらに従業員エンゲージメントと職場環境との相関関係を把握するための調査を実施した。その結果、日本は従業員エンゲージメントに加え、職場環境満足度が調査対象国の中で最下位であった(図1)。前ページFACT-1、FACT-3の結果も合わせると、労働生産性、従業員エンゲージメント、職場環境の3つの要素において、日本は他国と比べ低い水準であることが明らかとなっている。

日本人を対象としたスチールケース社の同調査では、オフィスが刺激的、革新的であると答えたオフィスワーカーは5%に過ぎず、企業がオフィスワーカーの能力を最大限に引き出していると感じる人は39%に留まっている。さらに「仕事に行くのが楽しい」や「自分の会社を推奨できる」といった項目も著しく低い結果となった。

従業員エンゲージメントを引き出すために重要な「職場環境」の評価を高める方法とは何か、表1の評価基準をオフィス空間に置き換えた結果、表2に示すオフィススペックと執務環境の各要素が挙げられた。次ページでは執務環境を充実させることで、従業員エンゲージメントの指標である自社への誇りや愛着心を高め、生産性を向上させた事例を紹介する。

図1 職場環境満足度調査



出典：「世界のエンゲージメントと職場環境実態」、米Steelcase社

表1 職場環境満足度の評価基準（抜粋）

リラックスして落ち着ける
作業に応じて働く場所を選択できる
会社への帰属意識を持てる
来客を配慮している
同僚と交流できる
邪魔されることなくチームで仕事ができる
1日を通して異なるスペースを動きながら仕事ができる
簡単に集中できる
遠隔ワーカーを考慮している

表2 評価基準に関連するオフィスの要素

周辺環境、緑地、飲食店
アクセスの良い立地、サテライトオフィス
オフィスビルのグレード感、BCP 性能
エントランス、待合スペース、打合せスペース
マグネットスペース、リフレッシュスペース
コラボレーションスペース
フリーアドレス
コンセントレーションブース
リモートワーク

出典：「世界のエンゲージメントと職場環境実態」、米Steelcase社を基に作成

オフィススペック

オフィス立地

オフィスビル

執務環境

共同作業

個人作業

フリーアドレス席。フロア内にジグザグに配置することで、上座下座が生じにくくなることや、
席の間の行き来を増やして社員同士のコミュニケーションが生まれやすくなることを意図している。

「ファミレス席」と名付けられた打ち合わせスペース。
椅子の背もたれが高く、周囲の会話や視線を気にせず打ち合わせに集中できる。

会議室。社員のアイデアで部屋名には
複合機販売拠点の都市名がつけられた。

カフェ。フォーマル、インフォーマルの
切り替えができるスペースとなっている。

複合機スペース。フロア中央に円形に配置され、
すぐに作業ができるようテーブルが置かれている。

個人作業スペース。
窓からは都心の景色が一望できる。

コニカミノルタジャパン株式会社
新オフィスVR画像

QRコードをスマートフォンなどで読み取ると、
VR画像がご覧いただけます。

※外部サービスにリンクします。
※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。

会議室

オフィスショールーム

従業員エンゲージメントを強化するオフィスの事例

コニカミノルタジャパン株式会社
(浜松町ビルディング)

社員参加のオフィス改革で職場環境満足度を向上

複合機、ヘルスケア用機器などの販売を行うコニカミノルタジャパン株式会社は、2014年、生産性・創造性を高める働き方への変革を目指して事務所移転に取り組んだ。その過程では、社員が誇りをもって働けるオフィスをつくるため、全社員から働き方のアイデアを募集。その結果“自分たちのオフィス”という意識が生まれ、社員に新しい職場環境への愛着が生まれるなど、社員参加型オフィスづくりの成功事例となった。

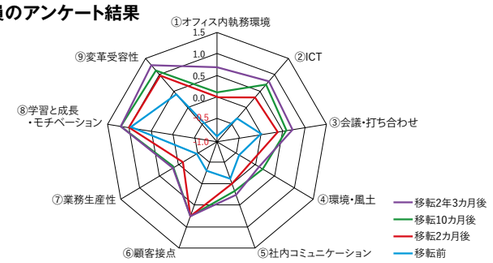
同社は、この経験を活かし、近年 “オフィス改革の提案”を事業化して推進している。

「移転の話が持ち上がったのは2013年。中心となっていた複合機事業が成熟するなか、多様化していくニーズに応えるためには、まず自社から働き方を変革し、その経験をお客様に提案していく必要があると考えました。それを実現するオフィスをつくるために、職場環境を改善しながらの本社移転を目指しました。」と経営企画本部本部長の鈴田透氏は語る。

働き方の変革にあたり、経営課題として『コミュニケーションの改善』『コスト削減』『働き方改革による生産性向上』、事業課題として『ソリューション提案力』を掲げた。これらの課題を解決する新しいオフィスとして選んだのは、ワンフロアのメガプレートを特徴とする「浜松町ビルディング」。以前のオフィスで11フロアに分散していた複数部門の社員を、一つの空間に集めることで部門間の垣根を越えたチームで協働できる環境を目指した。新オフィスではフリーアドレスの有効活用により個人席を30%削減、ミーティング用のファミレス席や集中して作業できるソロワーク席を設け、場所にとらわれず、場面に応じた働き方が可能となった。また、顧客との打ち合わせにも使えるカフェや簡単に予約できる会議室を導入し、コミュニケーションの活性化を図った。

「社員に誇りをもって働いてほしい、という想いから、オフィスづくりの過程では、全社員に参加を促しました。“どのような働き方をするか”を各自考え、広くアイデアを集めるところから始めました。」集まった405のアイデアはさらに25の具体的な目標にグルーピングし、そこから7つの経営課題を導出。経営課題は具体的な目標との関係性を明確にし、掲示板やメールによって全社で共有した。

社員のアンケート結果



ショールーム。来訪者の見学だけでなく、執務スペースとして社員も自由に使用できる。

移転前、移転2カ月後、10カ月後、2年3カ月後の4回、社員に99項目のアンケートを取ったところ、コミュニケーションや業務生産性などの各項目において、徐々に社員の評価が上がっていることが確認できた。

ワンフロア約800坪のオフィスは、当初は旧オフィスよりも狭く感じるという意見もあったが、フリーアドレス席やファミレス席で部門を越えたコミュニケーションが活発になったことで評価が高まっていったという。

『働き方改革』のためには、オフィスというインフラだけでなく、そこで働く人と、制度も重要です。テレワークやフレックスタイムといった制度を取り入れることで、時間と場所にとらわれない働き方が初めて実現します。オフィス、人、制度の三要素をうまく連携させることが重要だと認識しながら、新たなワークスタイルを追求しています。」

制度とオフィスから アプローチする働き方改革

生産性を高めるため、様々な働き方改革が推進されています。オフィス環境において、場面に応じた働き方を実現するフリーアドレス席や、多様な打ち合わせスペースの導入はその一例です。社内部署間のコミュニケーションが活性化するだけでなく、働き方に柔軟に応じられる環境が整うことで、社員の貢献意欲は引き出されます。また、専有面積の効率化やレイアウト変更経費の削減といった、コスト面での効果も期待できます。制度だけでなく、オフィス環境の面からも働き方改革を推進することで、生産性を向上させる高い効果が得られると考えられます。

三菱地所リアルエステートサービス
ビル営業一部二課
課長
池田 顕治

OSP
OFFICE SUPPORT PACKAGE

三菱地所リアルのオフィスサポートパッケージ

理想のオフィスを
実現するために
役立つ情報をご提供します。

※モスクワのオフィス風景

オフィスに関するお役立ち情報をお届けします！

■OSPでお届けする「先読み情報」

メールマガジン配信
当社担当者と名刺交換させて頂いた
皆様に月に1度
メールマガジンをお届けします。

セミナー開催情報
オフィス移転をご検討中の
総務・経営企画部門のご担当者様向けに
オフィス移転セミナーを開催します。

「オフィスジャーナル」
年4回、最新のオフィス情報、
移転事例などを掲載した情報誌を
お届けします。

オフィスニーズアンケート
WEBアンケートを配信。
お使いのオフィスについてご回答いただいた方には
プレゼントをご用意させていただきます。

■OSPのメリット

導入費用 無料※

専任サポート

OFFICE SUPPORT PACKAGE

※ご要望の内容によっては、別途費用が発生する場合もございます。

移転検討・準備のサポート

Schedule Simulation
スケジュールシミュレーション
時間的ロスを最小限に抑える
効率的な移転をサポート

Sample Layout
サンプルレイアウト
ご希望の物件で
レイアウトプランを作成

Cost Simulation
コストシミュレーション
移転する際に必要となる
費用概要の提示

Area Market
エリアマーケットレポート
規模・移転時期・予算を踏まえ、
ご希望エリアの
動向把握をサポート

まずはお問い合わせから

三菱地所リアルエステートサービス
ビル営業一部・二部
TEL: 03-3510-3100
MAIL: eop@mecyes.co.jp

TOKYO FOCUS

四ツ谷・麹町エリア

賑わいと静けさが共存する街

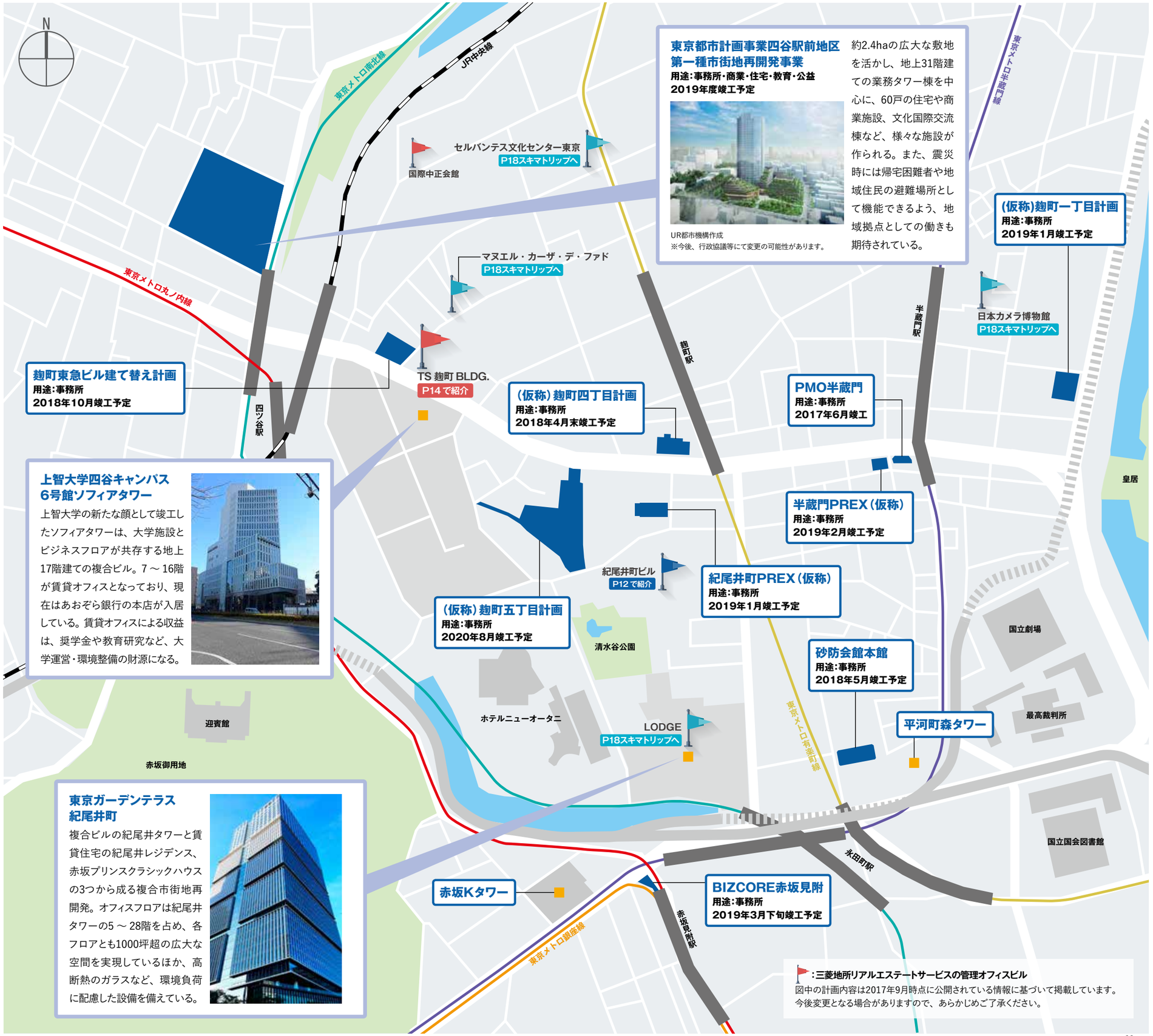
半蔵門から西へ延びる新宿通りに沿うように形づくられた、四ツ谷・麹町エリア。江戸時代に新宿方面へ続く通りの起点となって以来、多くの人が行き交うようになった。今では大学などの文化施設や大使館が建つなど、国際色豊かな一面を持った街として、活気づいている。

一方、江戸城の表玄関に位置していた名残で、このエリアには広い敷地のお屋敷や由緒ある寺社が点在している。脇道へ入れば、寺社や緑豊かな植栽などがもたらす都会とは思えない閑静な雰囲気を楽しむことができる。活発なビジネス街でありながら静かな環境を兼ね備えていることは、このエリアならではの魅力だ。

ビジネスを加速させる環境

四ツ谷・麹町エリアは、今、大きな変化を遂げようとしている。JR四ツ谷駅前地区の再開発を皮切りに、上智大学6号館ソフィアタワーの竣工、麹町東急ビルの建て替え計画など、建設ラッシュの様相を呈している。麹町駅周辺では、建設が進む（仮称）麹町四丁目計画に加え、新たに（仮称）麹町五丁目計画がスタートした。

JR中央線の快速停車駅であるほか、東京メトロ4路線が利用可能。東西南北へ伸びる鉄道網が集まるこのエリアは、今後のビジネスを盛り上げていくための環境が整っていると言えよう。



上智大学四谷キャンパス 6号館ソフィアタワー

上智大学の新たな顔として竣工したソフィアタワーは、大学施設とビジネスフロアが共存する地上17階建ての複合ビル。7～16階が賃貸オフィスとなっており、現在はあおぞら銀行の本店が入居している。賃貸オフィスによる収益は、奨学金や教育研究など、大学運営・環境整備の財源になる。

東京ガーデンテラス紀尾井町

複合ビルの紀尾井タワーと賃貸住宅の紀尾井レジデンス、赤坂プリンスクラシックハウスの3つから成る複合市街地再開発。オフィスフロアは紀尾井タワーの5～28階を占め、各フロアとも1000坪超の広大な空間を実現しているほか、高断熱のガラスなど、環境負荷に配慮した設備を備えている。

TOKYO FOCUS
移転インタビュー

日本カバヤ・オハヨーホールディングス株式会社のエントランス。壁面や床に天然素材を取り入れることで、明るくスタイリッシュな印象を持たせつつ、温かな雰囲気で訪問者を出迎える。

グループ内外との交流を促し、新ビジネスを創造するオフィス

NIPPON
KABAYA OHAYO
HOLDINGS
INC.

日本カバヤ・オハヨー
ホールディングス株式会社

食品メーカーであるカバヤ食品、オハヨー乳業をはじめ、住、教育、レジャー、ITなど、生活に密着した商品とサービスを提供するグループとして、2016年に日本カバヤ・オハヨーホールディングス株式会社を設立。
カバヤ食品は「ジューC」やグミ、玩具菓子などの製造販売。オハヨー乳業は「新鮮卵の焼プリン」や牛乳、ヨーグルトなど乳製品の製造販売。ほか、グループ会社では、総合ペットショップやゴルフ場経営などの事業を展開している。
以前は二カ所に分散していた東京の事業所、グループ会社、岡山本社の一部機能を集約し、2016年、千代田区の紀尾井町ビルの1フロアを東京本社オフィスとした。
岡山県岡山市の本社では研究開発、営業を、東京本社では主に企画開発、営業の業務を行っている。

日本カバヤ・オハヨーホールディングス株式会社設立を機に、オフィスを集約移転

日本カバヤ・オハヨーホールディングス株式会社東京本社のオフィスは、26階建ての高層ビルである紀尾井町ビルのワンフロアを占めている。永田町駅、麹町駅、半蔵門駅など地下鉄4路線やJR四ツ谷駅を最寄りとする交通利便性のよい立地で、皇居外堀や公園のある緑の多い環境にある。

2016年4月に日本カバヤ・オハヨーホールディングス株式会社が発足したタイミングで東京本社オフィスを構えることになり、同年11月に移転した。東京本社 社長室 兼 海外事業部の吉永泰士氏に話を伺った。

「以前はカバヤ食品、オハヨー乳業の東京の事業所が、それぞれ都内の別の場所にオフィスを構えていました。その二つの事業所とグループ会社を集約することによって、新たなビジネスの創造を目指した移転となりました。働く意識を変え、部署や会社の垣根を超えたコミュニケーションの活性化と、社外の方々との出会いやふれあいの機会を増やす場とすることを目的としました。ですので、都心5区内の便利な立地で、ワンフロア、フリーアドレス対応可といった前提条件の下、物件を探しました。」

日本カバヤ・オハヨー
ホールディングス株式会社
社長室 兼 海外事業部
吉永泰士氏

左:ラウンジスペース。打ち合わせや来客対応など、目的を問わず使うことができる。中上:会議室。ディスプレイなど会議に必要な設備を持ちつつ、植物や木製の家具を置き、穏やかな空間を演出している。中下:ラウンジスペースでの朝礼。社員を集めての会議にも対応できるほど広く使いやすい。右上:フリーアドレスの執務スペース。間仕切りを設けず、コミュニケーションしやすい空間を作っている。右下:執務スペースの打ち合わせコーナー。壁や扉を設けないことで、社員同士の顔が見える環境が作られている。

コミュニケーションの場としてラウンジを設置

その新オフィスに足を踏み入れると、インテリアには素材へのこだわりが感じられ、エントランス周りの壁面には石材を、床などには木材を取り入れ、クールでスタイリッシュな印象の中にも天然素材の温かさが漂う。各部屋とも壁面や床などのデザインが変化に富んでいるほか、カラフルな色彩の椅子が室内で明るさを演出している。

エントランスを入ってすぐの場所にはラウンジが設けられ、社員の打ち合わせ、来客のほかにも各支店・拠点の社員を招いての会議など自由に使える空間となっており、社員の懇親スペースとしても利用されている。

「月に一回はここで東京本社オフィス勤務者の懇親会を行っているほか、毎週一度、社長、副社長出席の朝礼を行っています。この場でトップから社としてのメッセージを発信できることは、移転した効果として大きいと感じています。」

社員の勉強会などにも用いられ、社員同士のコミュニケーションの場として大いに活用されている。

新オフィスになり、社内のコミュニケーションが活性化

オフィス空間に関してはフリーアドレス制となり、それに伴い社内のコミュニケーションは活性化したという。

「今まではカバヤ食品とオハヨー乳業はフロアが異なり、限られた人としか話さないという雰囲気でしたが、この新オフィスへ移転してからは自然とコミュニケーションが増えています。以前は社内の廊下やトイレ、喫煙所で会うくらいでしたが、社員同士、一緒に昼食を取ったり懇親会などの機会も増えているようです。」

また、新オフィスはまさに都心の立地なので、得意先との距離が近くなり、仕事が終わった後の予定を入れやすくなったという点も社内で好評だという。

会議室以外で個室があるのは社長室のみ。役員席は、ホールディングス・グループ会社ごとに設けず、1箇所に集約した。また、近くに担当部署を配置したことで、部門を越えた交流が活発になったほか、意志決定の速さが向上した。

「以前の日本橋茅場町と杉並区浜田山のオフィスは自社ビルだったので単純な面積の比較はできないのですが、現在は1フロアの面積382坪に約180人が勤務しています。社員一人あたりのオフィスの面積は2.12 坪で、以前よりは減っているはずです。」

移転に際しては三菱地所リアルエステートサービスの担当者から親密なフォローを受けた。

「不動産市況や、オフィス内のレイアウトに関してさまざまな情報をもらいながら、誠実にサポートしていただきました。オフィスが変わったことで、社員も会社が変わろうとしていることを理解するようになり、移転した効果の大きさを感じています。働く意識を変えよう、業界でわれわれが挑戦者としてやって行こうという意識が社内で高まっていることを実感しています。」

紀尾井町ビル

駅徒歩2分 / 新耐震基準 / 複数路線利用可能 / 1フロア382坪超

所 在 地:東京都千代田区紀尾井町3-12
構　　造:鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造
規　　模:地上26階・地下4階
延床面積:63,535.55㎡/19,219.50坪
竣　　工:1989年11月

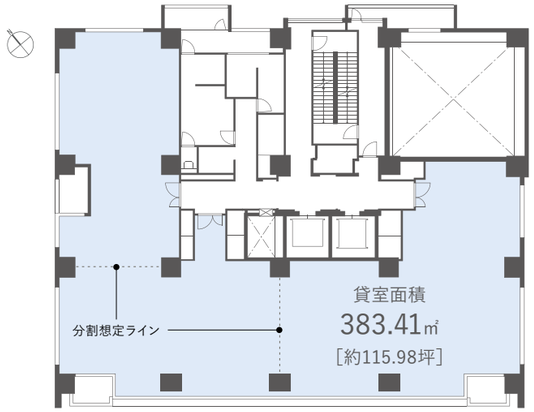
ACCESS
●有楽町線「麹町駅」1番/2番出口より徒歩2分
●有楽町線・半蔵門線・南北線「永田町駅」9a/9b出口より徒歩6分
●半蔵門線「半蔵門駅」1番出口より徒歩6分
●銀座線・丸ノ内線「赤坂見附駅」D/7出口より徒歩7分
●JR線・丸ノ内線・南北線「四ツ谷駅」より徒歩9分

TS麹町BLDG.

基準階貸室面積：約115坪

JR四ツ谷駅から徒歩2分。麹町六丁目に先進のオフィスビル誕生。

建物外観CG



オフィスレイアウトイメージCG

オフィスエントランスCG

エントランス内CG

エントランス内CG

Access

- JR中央線「四ツ谷」駅徒歩2分
- 東京メトロ丸ノ内線・南北線「四ツ谷」駅徒歩4分
- 東京メトロ有楽町線「麹町」駅徒歩7分
- JR中央・総武線・都営新宿線「市ヶ谷」駅徒歩11分
- 東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩12分

Floor Spec.

- **天 井 高**：2,600mm（一部2,500mm）
- **OAフロア**：100mm
- **空　　調**：個別空調（4分割）
- **エレベーター**：1基
- **駐 車 場**：4台（タワー型）
- **セキュリティ**：24時間機械警備
- **床 荷 重**：300kg/㎡

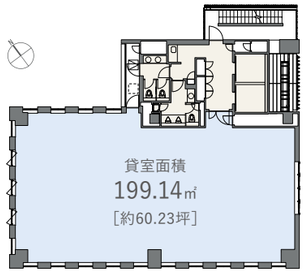
所　在　地：千代田区麹町6丁目4-6（地番）
構　　造：鉄筋コンクリート造
地上17階・地下1階
延 床 面 積：10,733.92㎡（約3,247.01坪）
基準階面積：383.41㎡（約115.98坪）
竣　　工：2017年12月（予定）

渋谷S.野口Bldg

基準階貸室面積：約60坪

建物外観CG

渋谷で希少な新築オフィスビル。あなたのビジネスを新たなステージに。



ムービー
詳しくはコチラ！

Access

- JR各線「渋谷」駅新南口徒歩2分
- 東京メトロ銀座線「渋谷」駅徒歩4分
- 東京メトロ半蔵門線「渋谷」駅徒歩4分
- 東京メトロ副都心線「渋谷」駅徒歩4分
- 東急東横線「渋谷」駅徒歩4分
- 東急田園都市線「渋谷」駅徒歩4分
- 京王井の頭線「渋谷」駅徒歩4分

エントランスイメージCG

Floor Spec.

- **天 井 高**：2,700mm
- **OAフロア**：100mm
- **空　　調**：個別空調（4系統6分割）（2～9階）
- **エレベーター**：2基
- **駐 車 場**：テナント用4台（敷地外駐車）
- **床 荷 重**：500kg/㎡

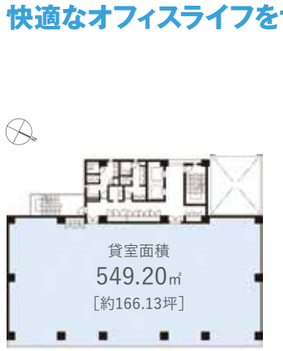
所　在　地：東京都渋谷区渋谷3丁目39-1（地番）
構　　造：鉄骨造（CFT造）、免震構造
地上11階
延 床 面 積：2,855.72㎡（約863.85坪）
基準階面積：199.14 ㎡（約60.23坪）
竣　　工：2018年2月（予定）

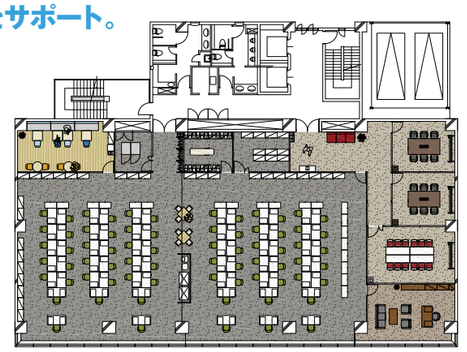
ウェルクビル

基準階貸室面積：約166坪

建物外観

JR京浜東北線「さいたま新都心」駅から徒歩4分。約166坪の広々とした空間が快適なオフィスライフをサポート。





Access

- JR京浜東北線「さいたま新都心」駅徒歩4分
- JR埼京線「北与野」駅徒歩4分

Floor Spec.

- **天 井 高**：2,600mm
- **OAフロア**：100mm
- **空　　調**：個別空調
- **エレベーター**：2基
- **駐 車 場**：34台
- **セキュリティ**：機械警備
- **床 荷 重**：500kg/㎡

所　在　地：埼玉県さいたま市新都心4-3
構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート
地上7階
延 床 面 積：5,243.88㎡（約1,586.27坪）
基準階面積：549.20㎡（約166.13坪）
竣　　工：2001年3月

※掲載の情報及びTS麹町BLDG.のCGは2017年9月時点の内容であり、今後変更となる場合があります。

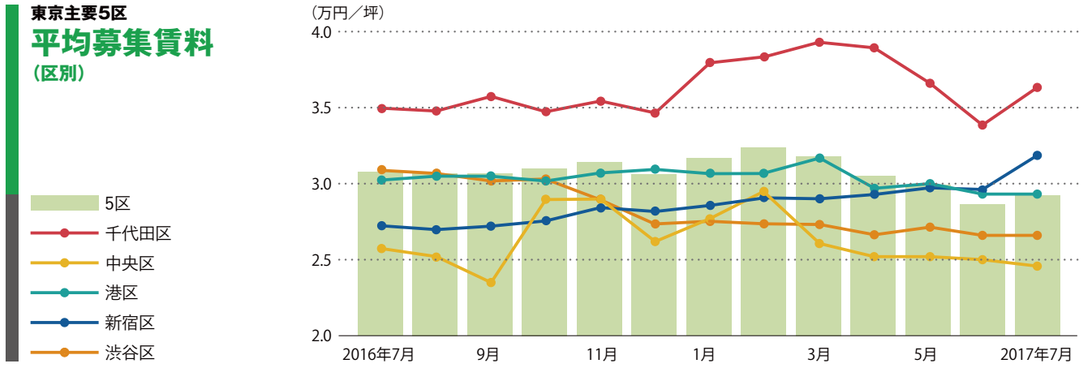
東京主要エリア マーケット情報

2017年7月末日時点の東京都心の主要大型ビル（延床3千坪以上）の
空室率・平均募集資料を調査致しました。

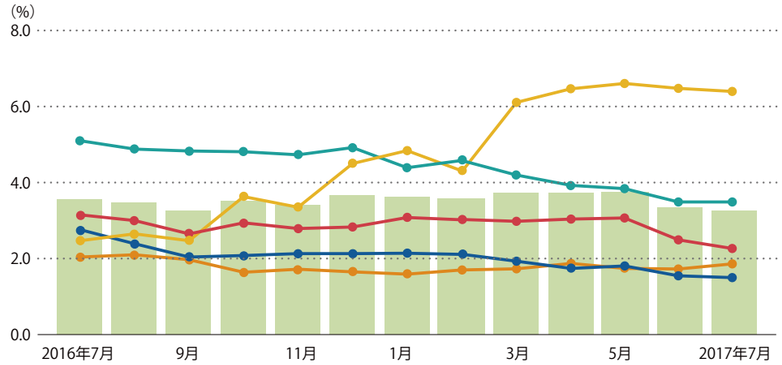
東京主要7区
空室率・平均募集賃料

	空室率			平均募集賃料（円／坪）		
	2016年7月	2017年7月	前年比	2016年7月	2017年7月	前年比
千代田区	3.15% ↘	2.28%	-0.87%	34,963 ↗	36,280	1,317
中央区	2.47% ↗	6.40%	3.93%	25,730 ↘	24,755	-975
港区	5.10% ↘	3.49%	-1.61%	30,236 ↘	29,355	-881
新宿区	2.76% ↘	1.53%	-1.23%	27,227 ↗	31,883	4,656
渋谷区	2.04% ↘	1.86%	-0.18%	30,874 ↘	26,710	-4,164
5区	3.56% ↘	3.29%	-0.27%	30,764 ↘	29,221	-1,543
品川区	6.20% ↘	2.55%	-3.65%	17,470 ↘	16,391	-1,079
江東区	6.25% ↘	4.62%	-1.63%	15,438 ↘	14,629	-809
7区	3.98% ↘	3.31%	-0.67%	27,247 ↘	26,997	-250

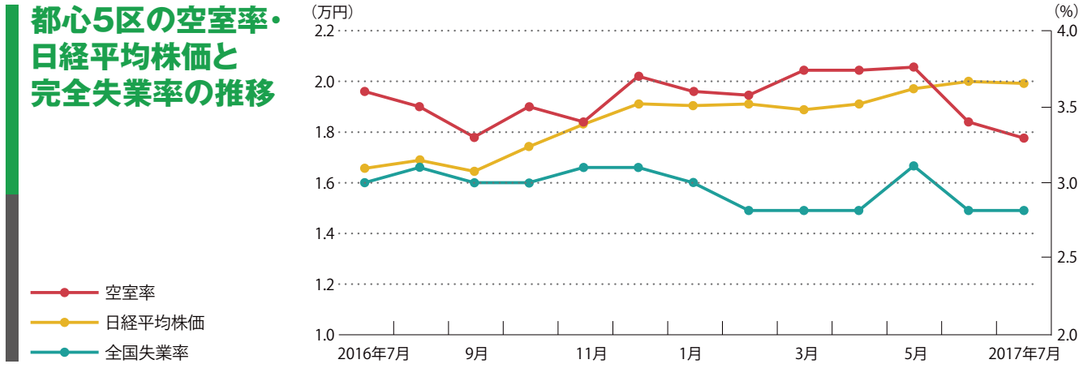
東京主要5区
平均募集賃料（区別）



東京主要5区
空室率推移（区別）



都心5区の空室率・日経平均株価と完全失業率の推移



見解

空室率の低下が一層進む、賃料水準は横ばい。働く人がモチベーションや満足度を保てる環境づくりを。

空室率は継続して低下、賃料は一部エリアで上昇傾向

東京では、オフィス空室率の低下が一層進んでいます。2017年7月末時点の空室率は、都心5区で3.29%となりました。1年前の2016年7月末時点と比較すると、0.27ポイント低下しています。区別にみると、渋谷区では2016年9月末以降、新宿区では2017年3月末以降、1%台が続いています。都心7区では、3.31%となりました。2016年7月末時点から0.67ポイント低下し、都心5区とほぼ同水準になりました。品川区は、3.65ポイント低下して2.55%になり、大幅な空室解消がみられます。

2017年7月末時点の賃料水準は、都心5区で29,221円/坪、都心7区で26,997円/坪となりました。この1年間で、都心5区は1,543円/坪低下、都心7区は250円/坪低下しました。区別では、空室率が1.23ポイント低下して1.53%となった新宿区は、平均賃料が4,656円/坪上昇して30,000円/坪台に乗り、上昇傾向が比較的明らかです。ただ、全体的にみると、賃料水準は強い上昇トレンドには至っていません。

1,000坪単位の大型移転が続く

この夏も、面積が1,000坪単位の大型移転が次々と伝えられました。今年後半から2018年にかけて完成予定の新築ビルは、順調にテナントが成約しています。既存ビルも、立地や機能等の点で優れたビルは、まとまった空室が発生しても、成約が進んでいるようです。オフィス不足感が高まる状況で、賃料上昇が明確にならない現状は、経済情勢等の前提もありますが、賃料水準が比較的高い好条件のビルを中心に、空室が少なくなっている実態をも反映しているとみられます。

国をあげて進む働き方改革への取組み

労働人口の減少、長時間労働の弊害等を背景に、国をあげて働き方改革への取組みが進んでいます。働き方改革を実践するオフィスづくりの話題も、しばしば見聞きするところです。本社内にサテライトオフィスを設置した保険会社、オフィスを作業の場所からコラボレーションの場へと変換を図った外資系企業等、様々な例も明らかになってきました。

そのような中、人事や組織を専門とする学習院大学経済学部の守島基博教授は、シンポジウムやセミナー等で、経営側の意識が「働かせ改革」になっていないかと警鐘を鳴らしています。必要なことは、働く人が仕事内容と労働時間についてのコントロールを取り戻すことであるとし、働き方改革のゴールは、戦後、構築されてきた文化の改革だと位置付けています。働く人が働く時間と場所を決められる仕組み、目標管理からの脱却、創造的コミュニケーションの場――議論される方策は多岐にわたるとみられます。ただ、改革によって働く人がより高いモチベーションと満足度を保ち、企業と働く人がともに成果を得るという視点が原点に求められているのではないでしょうか。

橋本郁子氏

はしもといくこ◉民間シンクタンク（㈱住信基礎研究所、現㈱三井住友トラスト基礎研究所）にて約14年間、官公庁、民間企業からの委託調査業務、自主研究に従事。都市開発、不動産市場、企業の立地・オフィス戦略等を専門とする。

スキマトリップ

in 四ツ谷・麹町エリア

オフィスワーカーが気軽に入れてホッと一息つけるスポットを紹介するコーナー。
四ツ谷・麹町周辺の仕事の合間にリフレッシュできる場所をご案内!

新しいアイデアを求めて!
LODGE

Yahoo! JAPAN本社内に誕生した社外の方も利用できるオープンコラボレーションスペース。広く見晴らしの良いフロアには、レストランやカフェ、キッチンも完備されており、食を通じた交流も可能です。情報交換や新たな協業を求めるオフィスワーカーにぴったりの場所です。

東京都千代田区紀尾井町1-3
東京ガーデンテラス紀尾井町
紀尾井タワー 17F
Info-lodge@mail.yahoo.co.jp

日本の中のスペイン
セルバンテス文化センター東京

最新のスペイン語圏文化を発信する、スペイン政府の文化機関セルバンテス文化センター東京。スペイン語講座をはじめ、映画や音楽、アート展示など様々な分野の無料イベントを開催しています。また、施設内にある図書館はどなたでも閲覧できます。明るく奥の深いスペイン語文化を体験してみませんか?

東京都千代田区六番町2-9セルバンテスビル　☎03- 5210-1800

異国の雰囲気が魅力
マヌエル・カーザ・デ・ファド

日本に初めてヨーロッパの文化をもたらしたポルトガルの本場料理を楽しめるレストラン。エキゾチックな空間で、ポルトガル人の社交の場には欠かせない民謡・ファドを聴きながら食事やワインを楽しんでみましょう。

東京都千代田区六番町11-7 アークスアトリウムB1
☎050-3476-5570

多様なカメラ・写真の魅力を発信
日本カメラ博物館

日本のカメラの発展史をはじめ、世界中のカメラを展示する日本カメラ博物館。無料で利用できるフォトサロンやカメラと写真の専門図書館に加え、ワークショップも随時開催されており、常に新しい発見のきっかけを提供しています。

東京都千代田区一番町25番地JCII一番町ビルB1
☎03-3263-7110

※場所については、P10-11マップ参照

人を、想う力。街を、想う力。三菱地所グループ

三菱地所リアルのオフィス仲介

オフィスの見直しにより実現が期待される効果です。

三菱地所リアルエステートサービス株式会社
ビル営業一部・二部
〒100-8113 東京都千代田区大手町2-2-1 新大手町ビル

免許番号：国土交通大臣免許(13)第1512号
加盟団体等：一般社団法人不動産協会
一般社団法人不動産流通経営協会
公益社団法人首都圏不動産公正取引協議会
取引態様：媒介

三菱地所リアル　オフィス　で　検索

■お電話でのお問い合わせは
03-3510-3100