

働き方改革を目的としたオフィス再編が続く

— 2022年10月1日～2023年1月31日のオフィス解約・移転事例 —

出典：日経不動産マーケット情報

POINT 1

RIZAPグループが都内周辺のグループ会社を1カ所に集約

リアルなコミュニケーションの活性化を梃子に「One RIZAPの推進」を図る。

RIZAPグループが、2023年1月に本社を新宿区西新宿の住友不動産新宿グランドタワーへと移転すると共に、都内5カ所（新宿フロントタワー：新宿区北新宿、いちご三田ビル：港区芝、TOCビル：品川区西五反田、宮田ビル：中央区新川、イーグル浜松町ビル：港区浜松町）に分散していたグループ会社も同ビルへと集約しました。このグループ会社の集約は、経営効率化及びグループシナジーの創出を目的としています。住友不動

産新宿グランドタワーが移転先として評価されたポイントは、同じフロアにグループを集約できることです。同社が掲げる「One RIZAPの推進」にあたり、リアルなコミュニケーションの活性化が期待されています。また、本社の移転元は、移転先と同じ新宿エリアの新宿フロントタワーです。ビルのグレード、眺望の良さに加え、同じ新宿エリアでの移転も選定理由になっています。

〈参考資料〉RIZAPグループオフィス移転の概要

出典：日経不動産マーケット情報（2022年10月1日～2023年1月31日）*

移転時期	解約物件	解約物件所在地	解約面積(坪)	新規賃借物件	新規賃借物件所在地	賃借面積(坪)
2023年1月	新宿フロントタワー いちご三田ビル TOCビル 宮田ビル イーグル浜松町ビル	新宿区北新宿 港区芝 品川区西五反田 中央区新川 港区浜松町	550 不明 不明 不明 不明	住友不動産新宿 グランドタワー	新宿区西新宿	800

*日経不動産マーケット情報に基づき(株)中央不動産鑑定所横浜支所が作成。情報については、その正確性・信頼性・完全性について保証するものではありません。

POINT 2

グループのシナジー効果に期待した大型移転が目立つ

ミネベアミツミ、レスターエレクトロニクス、パナソニックインダストリー等の企業がアフターコロナの新しい働き方の確立を狙う。

RIZAPグループと同様のグループのシナジー効果を目的とした移転が増えています。アフターコロナにおける新しい働き方の模索も集約の背景となっているのでしょうか。移転先の賃貸面積が1,000坪を超える大型移転の例をご紹介します。

ミネベアミツミは2023年3月にグループを日本通運から取得した日本通運旧本社ビルへと集約移転しました。同ビルは名称を「ミネベアミツミ 東京クロステックガーデン」と改め、3カ所に分散するミネベアミツミの機能を集約しています。ミツミ電機、本多通信工業といった同社のグループ企業の拠点は経営統合以降も分散していました。同社は拠点の統合により、社

内交流を活性化すると共に保有技術の強化を図っています。なお、ミネベアミツミ東京本部ビルは移転後に売却予定です。電子部品や半導体を手がけるレスターエレクトロニクスも2023年1月に「oak港南品川」を一棟借りし、名称を「レスタービルディング」と改め、移転しています。この本社事務所の移転もレスターグループのグループシナジーと新たなビジネス創出を目的としたものです。グループの関連会社であるレスターデバイス等も共に移転しています。

パナソニックインダストリーも都内の3カ所、虎ノ門35森ビル（港区虎ノ門：1,582坪）、パナソニック東品川ビル（品川区東

品川:105坪)、パナソニック浜松町ビル(港区浜松町:286坪)に分散していた拠点を集約する計画を発表しました。移転の目的としては、新しい働き方の確立に加えて、顧客や社外の研究者との接点強化、採用活動の強化が挙げられています。ショ

ールーム、オープンラボ、コラボスペースなどの機能も整備される予定です。新たな価値創造を見据え、企業ブランディングにも力を入れた移転といえるでしょう。

〈参考資料〉新規賃借面積の上位10テナント

出典:日経不動産マーケット情報(2022年10月1日~2023年1月31日)*

順位	賃借面積(坪)	テナント名	業種	新規賃借物件	解移転時期	解約物件
1	53,078(延床)	ミネベアミツミ	電気機器	ミネベアミツミ 東京クロス テックガーデン (日本通運旧本社ビル)	2023年3月	ミネベアミツミ東京本部ビル 住友不動産三田ツインビル 西館 ミツミ電機本社ビル
2	4,942(延床)	レスターエレクトロニクス 他	デバイス・電子機器	oak港南品川	2023年1月	六行会総合ビル
3	2,057	パナソニックインダストリー	電子部品	虎ノ門ヒルズステーション タワー	2024年2月	虎ノ門35森ビル パナソニック東品川ビル パナソニック浜松町ビル
4	1,093(推定)	トレンドマイクロ	情報・通信業	JR新宿ミライナタワー	不明	新宿マインズタワー
5	1,073(推定)	キッツ	機械	東京汐留ビルディング	2023年11月	千葉市美浜区のビル オンワードパークビルディング
6	1,042(推定)	レンタルのニッケン	サービス業	東京汐留ビルディング	不明	山王グランドビル
7	1,041(推定)	ソニーPCL	情報・通信業	A-PLACE品川東	2022年12月 2023年5月	目黒東急ビル VPO目黒
8	1,000(推定)	ニューイノベーションズ	製造業	メブクス豊洲	不明	IXINAL門前仲町
8	1,000(推定)	H.U.グループホールディングス 他	サービス業	赤坂インターシティAIR	不明	新宿三井ビルディング
8	1,000(推定)	農林中金全共連アセットマネジメント	資産運用業	九段会館テラス	2023年2月	JA共済ビル PMO半蔵門

※日経不動産マーケット情報に基づき(株)中央不動産鑑定所横浜支所が作成。情報については、その正確性・信頼性・完全性について保証するものではありません。
業種の分類は、東証業種名のほか、(株)中央不動産鑑定所横浜支所の独自調査に基づきます。

POINT 3

東京汐留ビルディングが順調にテナントを集める

大規模な空室を抱えていたが、好立地等が評価され、キッツ等の大型移転を獲得。

東京汐留ビルディングへの移転が注目を集めています。同ビルは2021年6月のソフトバンクグループの解約により25,000坪の空室を抱えていました。JR新橋駅からも近い好立地等が評価され、1,000坪を超える大型の移転も増えています。バルブ製造大手のキッツは、千葉市美浜区の本社ビル、中央区日本橋オンワードパークビルディングなどの計3カ所に分散するオフィスを1カ所に集約する計画を発表しました。移転予定は2023年11月で、グループのシナジーの追求、従業員のコ

ラボレーションの促進、意思決定の迅速化といった効果を狙っています。

デザイナーズオフィスを手がけるヴィスも2023年9月の移転を計画しています。同社の移転の狙いは2フロアに分かれている現在のオフィスを1フロアに集約することです。テレワークを取り入れた現在のワークスタイルを踏まえ、入社時のコミュニケーションを円滑にすることを狙っています。

〈参考資料〉主な東京汐留ビルディングへの移転事例

出典:日経不動産マーケット情報(2022年10月1日~2023年1月31日)*

テナント名	業種	賃借面積(坪)	解約or移転時期	解約物件	解約面積(坪)
キッツ	機械	1,073(推定)	2023年11月	千葉市美浜区のビル オンワードパークビルディング	不明 234(推定)
レンタルのニッケン	サービス業	1,042(推定)	不明	山王グランドビル	不明
ヴィス	建設業	380	2023年9月	NBFコモディオ汐留	380
税理士法人渡邊リーゼンバーグ 他	サービス業	140(推定)	不明	メソニック39MTビル	212(推定)

※日経不動産マーケット情報に基づき(株)中央不動産鑑定所横浜支所が作成。情報については、その正確性・信頼性・完全性について保証するものではありません。
業種の分類は、東証業種名のほか、(株)中央不動産鑑定所横浜支所の独自調査に基づきます。

POINT 4

社員の働く環境改善に力を入れた 企業ブランディングが活発

多くの会社が「オフィス集約」や「働き方改革」をきっかけに、次世代の更なる成長を見据えた
オフィス作りを模索している。

今回は2022年10月1日～2023年1月31日の間に公表された日経不動産マーケット情報を基に、オフィス解約・移転の事例を取り上げました。RIZAPグループやミネベアミツミのように「社員のコミュニケーションの活性化」をキーワードとした移転が多く見られています。アフターコロナの働き方に関して手探りで模索をしていた企業が方針を固め、攻めの体制へ転換しているといえるでしょう。活性化の手段としては「新しいビルへの移転」だけでなく、「同じビル内でワンフロアに集約する事例」や「従来の本社ビルから他のビルに機能移転する事例」

も見られます。

また、オフィス移転のもう1つの潮流としては、「社員の働く環境の改善」が挙げられます。働く環境の改善に際して重視されるのは、イメージや感覚といったソフト面の生産性の向上です。具体的には「立地」に加え、「眺望の良さ」「社員1人あたりのスペース拡大」「日本各地や海外からの来訪者の利便性向上」などが物件の選定理由として挙げられています。従来のデータを基にした効率主義から、将来を見据えた人的資本経営へと視点を移している企業が増えているようです。

オフィス集約をコアとした再編を行う主な企業

RIZAPグループ、ミネベアミツミ、レスターエレクトロニクス、キッツ、Jトラスト、KDDI、パナソニックインダストリー、農林中金全共連アセットマネジメント、矢崎総業、ブリヂストン

「働き方改革」に向けてオフィス環境を改善する主な企業

RIZAPグループ、ヴィス、サンケイリアルエステート投資法人、内田洋行ITソリューションズ、JBCCホールディングス



Summary 総論

ここ数年のコロナ禍を経て、企業と社員は新しい時代の働き方を模索する期間が続いていました。本レポートの調査期間中(2022年10月1日～2023年1月31日)の企業の動きからは、新しい時代の働き方と経営ビジョンが定まり、攻めの体制へ転換が始まったことが見てとれます。新しい働き方のキーとなるのは「集約」です。アフターコロナで人の動きが活発化したことを受け、「リアルコミュニケーション」による創造性や生産性の向上、オンライン・オフラインで“映えるオフィス”による内外への情報発信など、次世代への成長カーブを見据えた企業ブランディングの動きが活発化している証といえるでしょう。

