他のオフィスとの差別化は必須

競争過熱！ 渋谷のレンタルオフィス コワーキングスペース 最前線

紙面で取り上げることの多いレンタルオフィスやコワーキングスペースであるが、その激戦区として知られるエリアが「渋谷」。大規模な建設工事が続く「渋谷」駅を中心に集積が進み、より熾烈な競争が行われている。その現状について追った。

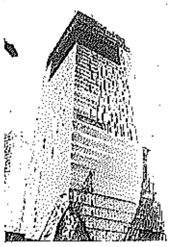
渋谷のシェアオフィス 来年中には40拠点を超えるか

現在、「渋谷」駅から徒歩5、6分圏内でレンタルオフィスやシェアオフィス（コワーキングスペースも含む）が増加している。その数は年々増え続けており、今年中には40拠点を超える（弊社調べ）勢いだ。

そもそも、レンタルオフィスやシェアオフィスの集積が加速したのはここ数年。海外から「オフィスをシェアする」というシェアオフィスのビジネスモデルがやって来たうえ、2000年前半からIT関連やデザイン系、アパレルなどのクリエイティブな業種が本社拠点に渋谷を選ぶようになった。「若者の街」や「流行の発信地」というイメージが定着した渋谷に、比較的若年層が関わりやすく、その若年層が顧客でもある業種が集まることは至極当然。経営者自身も渋谷に愛着を感じる若年層の場合が多く見られ、その一方で会社設立当初は潤沢な資金力がないケースも。結果、その様な起業家やビジネスマンをターゲットとした、割安な利用料金のレンタルオフィスやシェアオフィスが普及したのは頷ける。だが、その中でも渋谷は特殊な場所だ。ベンチャー企業が利用できるレンタルオフィスやシェアオフィスの形成が他よりも早く進み、未だに「渋谷＝IT企業の集積地」や「聖地」とも言われている。そして現在も「起業するなら、まずは渋谷に」という認識の人が多くいる。もちろん、その様な起業家をターゲットとしたレンタルオフィスやシェアオフィスの開設が今も続いているのが現状だ。

ただ、こうも集積が進むと利用者の奪い合いが加速。シェアオフィスを開設しても中々利用者が集まらないといったケースも珍しくなくなった。大手のシェアオフィス運営会社が管理するオフィスと、不動産オーナーや中小規模の企業が管理するコワーキングスペースなどが近隣に並ぶことも増加している。渋谷でコワーキングスペースを運営・管理する、とある管理人は「利用価格を割安にして価格面で勝負するか、もしくはソフトサービスを充実させてサービス面で戦うかの2極化が進んでいます。」

＜8面につづく＞


▶大規模な再開発事業も現在進行中

法人登記可能なシェアオフィスも併設

分散用のオフィスにも対応するクロスオフィス

オリックス
[illegible]
大江 麻由美氏

オリックスが提供するハイグレードなサービスオフィスのブランド「クロスオフィス」は、現在都内を中心に5拠点展開しております。中でも「クロスオフィス渋谷」はレンタルオフィスの個室49室に加え、フリーデスクのシェアオフィスも併設（オプションで登記利用も可能です）。オフィスは24時間365日利用可能で、上質な来客対応やレセプションサービスの充実、携帯電話の使用などを禁止したサイレントルームの設置、非接触型ICカードや指紋認証によるハイレベルなセキュリティなどもあり、利用者から高い評価を得ております。ロケーションも「渋谷」駅から徒歩1分と利便性が高く、一度入居された方は当施設の設備や環境を気に入り長期にわたって利用されるケースが多いことも特徴です。またレンタルオフィスは7〜10坪が中心で、少人数の企業にとって使い勝手のよい広さとなっています。その企業の成長に合わせてオフィスの拡張にも対応できます。さらに事業の拡張を希望する場合は同じ渋谷エリアにある「クロスオフィス渋谷メディオ」に移転することが可能です。昨今は集約用のコアオフィスと分散用のオフィスを持つ企業が増加しているようです。企業が分散用のオフィスを選ぶ際にセキュリティが備わった施設を重視する傾向もあり、「クロスオフィス渋谷」は、引き続き高い稼働率が維持できると思います。

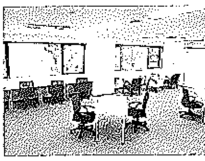
▶シェアオフィス

創業時のネットワーク作りに苦慮しない環境も魅力

起業家特化型のレンタルオフィス展開

あきない総合研究所
取締役 オフィス事業部 部長
細野 耕平氏

2010年に開業した起業家特化型のレンタルオフィス「katanaオフィス渋谷」は、「渋谷」駅から徒歩5分の「渋谷三丁目スクエアビル」2階にあります。割安な料金設定、起業家支援サービスや各種設備の充実、利用者の成長・変化に対応できるオフィス利用などが特長です。クラウドオフィス（コワーキングスペース）から1人用のブース（専有デスク）へ、更に少人数用の個室オフィスへと「katanaオフィス」内で成長・拡張移転も可能。一方で企業規模の縮小にも対応できるため、これらの柔軟性を評価した人を中心に利用者は常に堪えません。現在は登記登録数が200社を上回ります。また渋谷以外では都内に汐留と六本木、大阪では淀屋橋に直営店舗を構えております。当社会員はこれらオフィスに加え、フランチャイズ展開する「katanaオフィス」も利用可能。更にどの拠点でもセミナーや勉強会、経営相談会などを定期的に開催。半年に2回のペースで渋谷・汐留・六本木の3拠点合同による異業種交流会も行っているため、起業家が創業時のネットワーク作りに苦慮しない環境も整っていると思われます。ちなみに当社のレンタルオフィスは空室活用にも最適です。長期空室や旧耐震のビルでリーシング力が低下したことでお悩みの場合、ビルの新たな活用に採用するのも良いと思われます。

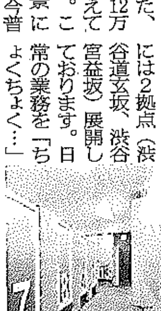

▶クラウドオフィス

会員登録を行えば全拠点利用可能

ザイマックスの「ちょくちょく…」

ザイマックス
モバイルワークオフィス事業部
小倉 康平氏

「ちょくちょく…」は、会員登録を行えば全拠点利用できる法人向けの多拠点型シェアオフィス。都心・郊外を含め現在も順次開設しており、今期中には50拠点程度になる計画です。また、会員も12万人を超えています。この背景には、昨今普及が進む自宅近くで働く働き方や、営業マンが営業先を訪問する前後に近くでデスクワークを行いたいといったニーズにも応えてきた結果があると思われます。特に渋谷は、都内でも有数のターミナル駅。顧客ニーズへの対応がより強く求められるエリアでもあるため、「渋谷」駅近隣には2拠点（渋谷道玄坂、渋谷宮益坂）展開しております。日常の業務を「ちょくちょく…」でも同じようにでき、かつ料金システムは基本料金無しで、15分単位で利用した分だけ後日請求される「従量料金プラン」。使用時間も記録として残るため、管理部門の方が労務管理しやすいシステムでもあります。またオフィスは無人管理なので気軽に利用できますが、セキュリティは厳重です。ワーカーが快適に業務に集中できるオフィスを構築する当サービスは、不動産オーナーからも人気。ビルの空室活用に「ちょくちょく…」を導入するのも妙案と思われます。

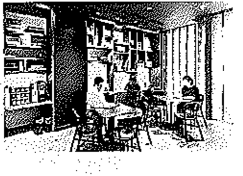

◀多拠点型のシェアオフィス

同じ「青山通り」に面したビルで成長移転にも対応

ハイグレードのレンタルオフィス

日総ビルディング
エキスパートオフィス営業部 部長
井上 浩司氏

「EXPERT OFFICE（エキスパートオフィス）渋谷」は、当社が展開するハイグレードのレンタルオフィスブランドの1拠点であり（他首都圏7拠点、新横浜1拠点）、「渋谷」と「表参道」駅の双方からのアクセス可能な拠点です。レンタルオフィス専用ビルとして新築したため、利用者目線に立った快適性・利便性を実現させたオフィスとなります。まずハイセキュリティを実現しており、1階エントランスの総合受付の有人監視だけでなくエレベーター及び専用室は入室するために常にセキュリティカード操作が必要となり特にエレベーターは入居者様は入居フロア以外には停止できない設定となっております。加えて専用室はスラブt。スラブによる間仕切壁を設置しているため非常に防音性能に優れております。また専用室は全室24時間365日対応可能な完全個別空調を設置しております。また共用設備にはハイグレードな会議室、ラウンジスペース、各階のパントリーコーナーなども充実しています。これらの希少性の高い設備が評価されていることもあり、ほぼ満室稼働を維持している状況です。更に同じ「青山通り」に面した4軒隣に一般オフィスビルである「日総第25ビル」も所有しております。「EXPERT OFFICE渋谷」の入居者が成長をし「日総第25ビル」へと移転するケースも増加しております。企業様の成長や様々なニーズに合わせ一般オフィスビルとレンタルオフィス双方のご提案・受入れが出来ることが他社にはない当社の強みとなっております。


◀ラウンジスペース