住宅新報2015年2月10日号

投資

注目集めるサービスオフィス

無駄なスペース省く

テナント2社に聞く

共有の受付や会議室を備えた中小企業向けの「サービスオフィス」が都内で増えている。社員数人の規模ならば専有部分は10坪程度で十分。でも立地や建物グレードは妥協したくない。ビジネスに必要な受付などのサービスや設備は共有し、必要な時だけ利用できれば合理的だ。

「グリーン燃料開発」(瀬尾裕文社長)は、08年に創業した植物系の燃料開発・販売会社。現在、インドネシアにも現地法人を立ち上げ、3年後の販売開始を目標に開発を進めている。その本社機能を置いているのが、朝日管理(東京都品川区)が所有・運営しているサービスオフィス「アイオス虎ノ門」(東京都港区)だ。地下鉄銀座線虎ノ門駅から徒歩3分程の外堀通り沿いに面した築6年の12階建てビル。全60室で、1室当たりの面積は6~10坪。共用施設として、応接室やミーティングルーム(予約制)、コピー機、シュレッダーなどを備える。

瀬尾社長は、「1年ほど前に移転してきた。数路線の地下鉄が使えて交通利便性は抜群。大通りに面しているので、来客にも場所を説明しやすい。満足している」と話す。

移転先を探す際、特にサービスオフィスにこだわったわけではなかった。「本社の社員は現在5人なので広い面積は必要ない。通常の事務所ビルなども視野に入れて探していたが、見合う物件がなかった。立地や設備、コストなどトータルで考えると、このサービスオフィスが一番良かった」(瀬尾氏)という。

瀬尾裕文グリーン燃料開発社長

特に重視したのが清潔感。「他の物件も見たが、ここは清掃の頻度が多く、いつもきれい。管理人も常駐している。働く上で気持ちがいいし、顧客にも良い印象を持ってもらえる」。

更に、電話回線や備品もそろっていたので、「移転に費やす時間や手間が少なかった。平日に引っ越し、数時間後には業務再開できた」。スピードが求められる中、業務を中断する時間が短いこともメリットになるようだ。

外堀通りに面して立地する「アイオス虎ノ門」

◇　◇

不動産業界を中心にマーケティングやセールス支援を手掛ける「プレゼンス」(田路和也社長)が、2カ月ほど前に移転してきたのはオリックスが運営するサービスオフィス「クロスオフィス三田」(東京都港区)。

田路和也プレゼンス社長

「決め手になったのは、共有のセミナールーム。社員を含めスタッフは10人ほどだが、月に1~2回セミナーを開くので、そのスペースも含めて以前は100㎡の事務所を借りていた。ここならば、必要な時間帯を予約すれば利用できる。デザインも気に入っている。賃料は坪単価では高くなったが、オフィスコストはトータルとしては以前の3分の2に抑えることができた。無駄がなくなった」(田路社長)。

セミナーや打ち合わせに利用できる共有スペース(「クロスオフィス三田」)

また、「中小企業は大きな案件が受注できると急に人数が増やすことになったり、またその反対もあり得る。サービスオフィスならば、必要な期間だけもう1室借りることもできる。臨機応変にスピーディに動くことができるオフィスは心強い」とも指摘する。

「クロスオフィス三田」は14年4月竣工。都営地下鉄三田・浅草線の三田駅から徒歩3分。JR田町駅からも5分程の立地。全77室で、1室当たりの面積は4~13坪まで多様だ。入居者がコーヒーを飲んだり一息つける「コミュニティスペース」や「屋上ガーデン」も共用スペースとして用意する。

「少人数なので、建物内に気分転換できる場所があるのは重要。他社の人との雑談も良い刺激になる」(田路社長)。

坪単価で見ると、サービスオフィスは通常の賃貸事務所を借りるよりも割高だ。ただ、専有面積は抑えられ、大規模ビルに引けを取らない設備やサービスが必要に応じて利用できるため、トータルコストは削減できるケースが多い。会社の信用力や知名度アップ、人材採用にも効果的という。競争が厳しい中、こうしたオフィスは中小企業が生き残る上で大きな役割を果たしそうだ。

(井川弘子)