

第12回 SATOU フォーラム

会場は通常の新宿会場です。下記の地図参照

URL: <https://satou-forum.jp> (過去の講演内容の概要又は資料もご覧になれます。)

記

日時: 2020年11月17日(火) 16:00~19:00 (受付開始は15:50より)

会場: サテライト新宿南口駅前 (アットビジネスセンター 901号室)

渋谷区代々木2-8-3 新宿GSビル9階

フォーラムの講演そして交流会も併せて、出欠票に記載の上、ご返送ください。
(FAX 又は PDF にてメールで送付ください。)

- >15:50~16:00 受付
- >16:00~16:15 会員会社情報発信
- >16:15~18:00 [講演] (質疑応答時間含む)

先駆者ザイマックスの“サード プレイス (オフィス)”の現状と課題

首都圏施設 100 か所、法人限定利用会員 30 万人の規模を達成

“仕入れスピードをUPして、ワーカー目線で増設・拡充をはかる!!”

講師: 辛島 秀夫先生 (株)ザイマックス 取締役 執行役員副社長)

- >18:00~19:00 交流会 ビールと軽いつまみで情報交換タイム

[今後のSATOUフォーラムの予定]

第13回 2021年2月9日(火) 北井 義久先生 (日鉄総研(株) チーフエコノミスト)

「どうなる? 2021年の世界と日本の経済のゆくえ!!」



■忘年会の中止のお知らせ

恒例の忘年会の開催は、コロナ禍のため、今年は見合わせとさせていただきます。

誠に残念ですが、何卒ご了承のほど、お願い申し上げます。

新年最初の SATOU フォーラムは、2月9日(火)新宿会場で開催いたします。

そのときには、皆様とまたお会いできることを楽しみにしております。

本年も大変お世話になりました。こちらより御礼申し上げます。

【経 歴 書】

氏 名 辛島 秀夫（からしま ひでお）

生年月日 昭和36年11月25日

略 歴

昭和60年 4月 1日 株式会社リクルート（現：株式会社リクルートホールディングス）入社

平成 2年 4月 1日 株式会社リクルートビルマネジメント 出向

＜平成12年1月にMBOによる独立後、株式会社ザイマックスに商号変更＞

平成 8年10月 1日 株式会社ザイマックス 転籍

平成13年 6月26日 株式会社ザイマックス 取締役 就任

平成16年 6月28日 株式会社ザイマックス 常務取締役 就任

平成23年 4月 1日 株式会社ザイマックスアクシス（現：ザイマックスアルファ）

代表取締役社長 就任

株式会社ザイマックスアセットコンサルティング 取締役 就任

平成25年 4月 1日 株式会社ザイマックス 取締役 執行役員副社長 就任 <現任>

株式会社ザイマックスアカウンティングパートナー（現：ザイマックスウイズ）

取締役 就任

平成26年 6月30日 株式会社ザイマックスエステートデザイン（現：ザイマックスインフォニスタ）

代表取締役社長 就任

平成29年 4月 1日 株式会社マックスリアルティー 代表取締役 就任 <現任>

以上

都心オフィスの将来は、それでどうなるの？

自宅と会社以外の「第3の場所（サードプレイス）」を、あなたも持つ時代となった。ザイマックス（ZX）は、サテライトオフィスの「ジザイ（ZXY）」を提供するこの分野の先駆者でもある。利用者がスマホで施設の“空”状況を確認し、予約すれば、即利用できる“時間貸しオフィス”である。

数年前、種をまいたこの新規事業が、コロナによって、テレワークや在宅勤務の導入という激変する世相を受け、需要に追い付けぬほど好調だ。

◆ところで、「サードプレイス市場」の規模は、どのくらいの大きさが見込めるのだろうか？

2020年1月時点の都内23区で、供給面積約16万坪というデータがある（ザイマックス総研調べ）。16万坪といってもピンとこないが、23区全体の既存のオフィス総面積に対して1.2%に相当する。ロンドン・ニューヨークでは3~5%あるという専門家の意見を参考にすれば、まだまだ拡大は期待できそうだ。

ちなみに、16万坪の面積は、顧客との契約形態が「利用契約」によるオフィスの使用のみであり、不動産業界で慣れている定借等による賃貸借契約型は含まれない。実状、賃貸借契約型も都心5区を中心にベンチャーやスタートアップ企業等を中心に法人登記や対外的アドレス等ニーズを含め、オフィスの需要は強いが、コレとは別のはなしである。

◆それでは、「ジザイ」のコンセプトはナニか？

既存企業が自社オフィス以外の「第3の場所（サードプレイス）」の利用を通じて、自社の社員の働き方の効率化を図ることである。したがって、「ジザイ」の契約対象は、原則あくまで「法人」に限定され、現在首都圏100か所で、契約法人の30万人が利用している。

まず、第1に、訪問先等の出先での待ち時間や空き時間の有効活用である。企業情報のセキュリティと通信設備の完備を望むなら、「喫茶店」という選択はない。小生のような“石器人”には、チョット残念な進化だ。

昔から「ムダの効用」ともいうが……まあ、ムダな抵抗は止めます。

都心でのニーズが主なので、都心の施設で午後2時、3時の時間帯の利用が多い。

第2に、現在急増中なのが、在宅勤務導入にともない、主要郊外の駅チカの施設の利用である。自宅が執務環境として充分であるという人は、こなす業務内容にもよるが、必ずしも多くない。

企業は“通勤費減”、社員は“通勤ストレス減”。ここで大事なことは、社員自身が、通勤時間減をどう生かすか考える必要がでてきたことである。

◆「サードプレイス」は、“時間貸しオフィス事業”

考えてみると“サードプレイス”事業は、時間貸し駐車場ならぬ“時間貸しオフィス”なのだ。年・月単位の利用を時間単位の“タイムシェア”に切り替えた。

利用料金は15分200円が「ジザイ」の場合、原則（新宿等例外あり）。家主から借りて（仕入れ）、エンドから利用料を取る。

事業収支モデルは、稼働率50%を前提とすると、家賃の支払50%として、内装、備品、通信設備に30%、オペレート費10%、粗利10%前後となる。

もちろん、事業規模、稼働率、仕入れ原価、利用者に提供するサービス等によっ

て、大きく変動する。『「ジザイ」の場合、100か所が損益分岐点だった。今後の展開として、郊外駅チカに開設したいが、そもそも従来オフィスの物件がないのが悩み。今後もワーカー目線で快適な空間とオペレートを提供し、利用会員40~50万人に拡大したい。現在、地方は大阪に1か所出しているが好評だ。地方についても東京からの出張者の要望がある。（辛島氏）』

最近、JRや東京メトロ駅構内に自販機・ロッカー・証明写真ボックスと並んで個室ブースが増殖中である。今後もホテルやマンションあるいは店舗の退去跡等思いがけない場所に「サードプレイス」が出現する予感がする。

◆都心オフィスは、今後も使用持続。賃料は当面弱含みだが

「サードプレイス」利用の第1のコンセプトは、前記のように、都心オフィスの利用を強化・補完するものであり、第2のコンセプトは、郊外における新規供給を促すもので、その都心オフィスへの影響は、あるとしても限定的である。

したがって、都心5区のオフィス空室率が業界の常識である、ノーマルなマーケットで、せいぜい3~4%が、仮にも10%を超える状況は、考えられない（多分その前に値が下がり、価格調整が働くと思いたい）。集積のメリット（すなわち“都市”）がそんな簡単に価値がなくなるだろうか。

“石器人”の小生の思い込みによる、根拠レスな、素人考えを未だ捨てられないでいる。

（文責：佐藤）

第 12 回 SATOU フォーラム 参加申込書

下記に記載して、参加費をお振込みください。(申込書は FAX 又は PDF にてメールで送付ください)
よろしくお願い申し上げます。

フォーラム参加費: 6,000円(税込)(交流会費 1,000円含む)

交流会参加 交流会不参加

| | | | |
|---------|---|--------|--|
| お名前 | | | |
| 企業名 | | | |
| 部署名・役職 | | | |
| 電話番号 | | FAX 番号 | |
| メールアドレス | @ | | |

*お忙しい中恐れ入りますが、11月13日(金)頃までにご返信をお願いできればと存じます。

<事務局>

プラチナ出版株式会社
〒104-0031 東京都中央区京橋 3-9-8
京橋白伝ビル 3F
事務局: 高橋 090-7818-9517
Tel: [03-3561-0200](tel:03-3561-0200) Fax: 03-3562-8821
E-mail: info@pulatinum-pub.co.jp

振込先: 三菱 UFJ 銀行 虎ノ門中央支店 普通 5384697
口座名義: 佐藤 一雄

(注 今年度から振込み先が変更になりました。)