Best Value Theme 10

サービスオフィス

戦略調査事業部　主任研究員　**山口　まみ**

サービスオフィスとは

サービスオフィスとは、「個室・机等の専有スペースをベースに、会議室等を他社と共有し、受付代行・電話応対・簡単な入力作業等業務に必要な各種サービスを外注化することで、オフィス設置のトータルコスト削減を可能とした、一種の付加価値型パッケージ商品」で、欧米では「ビジネスセンター」の呼称で一般的な商品である。日本ではベンチャー等のスタートアップ段階の企業の社会的認知、SOHO事業者やモバイル機器の一般化に代表される働き方の多様化に伴ったオフィス空間の新しい捉え方等を背景に、1999年頃から認知されはじめた。ここ数年で供給が急増しており、現在東京都内だけでも100箇所前後が開業している。プロパティマネジメントの考え方を背景とした、オフィス管理業務側の思惑（空室対策等）とも合致した商品として、需要供給両面から注目されている。

サービスオフィスの概要

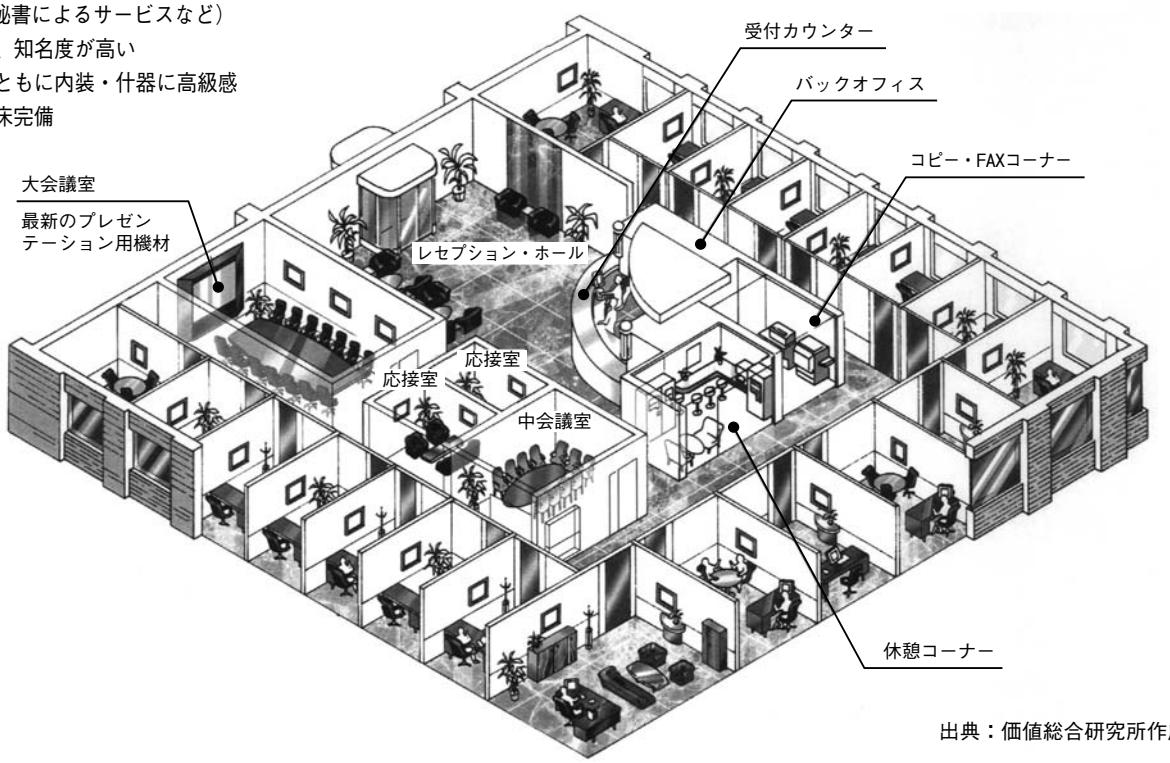
（1）施設・サービス

一般的には1人～数名程度を対象とした2～5坪程度の個室専有空間＋会議室・リフレッシュスペース等の共有空間となる［図表1］。什器は予め設置されていることが多い。サービスは受付代行、秘書機能、文書入力等様々であるが、一般的には受付代行・電話応対が良く用いられる。IT環境は供給者の考え方に左右されるが、IT企業の入居にも十分に耐え得る設備を持つ施設も多い。

外資系供給者は、オフィス街超一等地のAクラスビルでハイグレードなタイプを展開している。サービスの基本的枠組みは同じだが、内装・什器類に高級感が漂い、スタッフもバイリンガルが基本で高い事務処理能力を有する者を揃えている等、アイテム毎のグレードが高い。外資系供給

［図表1］サービスオフィス（ハイグレードタイプ）の例

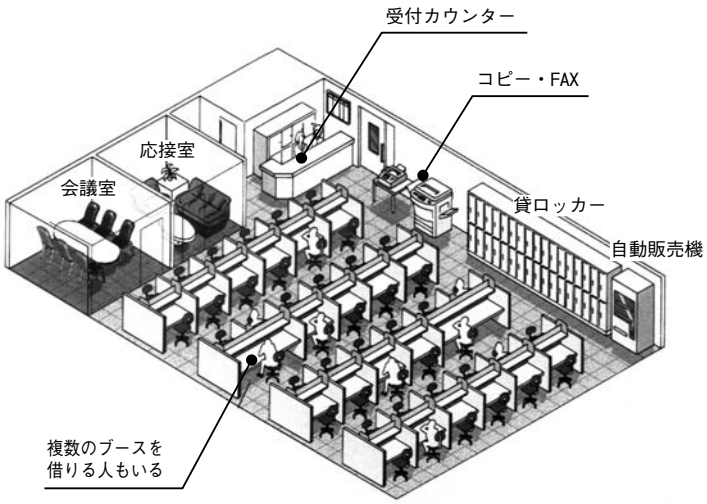
○ハイグレードな設備・サービスを提供
　（バイリンガル秘書によるサービスなど）
○ビルのグレード、知名度が高い
○個室・共有部分ともに内装・什器に高級感
○フリーアクセス床完備



出典：価値総合研究所作成

［図表２］サービスオフィス（貸机型）の例

○低いパーテーションで区切られた机一つ
○時間貸しの場合もある
○受付代行・電話代行・会議室などの
付帯設備やサービスは用意されている



者の場合、会員は世界中のオフィスを利用できるメリットもある。

簡易なタイプとして、個室ではなく貸机＋共有スペースというパターンがある［図表２］。さらに、この机もフリーアドレスで、常駐を前提としないタイプもある。

付加価値やサービス形態の面では、汎用性の高いビジネスサポート機能重点型以外に、技術・会計等のコンサルティング機能や、営業支援機能、高度なIT環境等の付加価値を提供する特定機能強化型があり、特定業界の振興やベンチャーへの投資的色彩が強い。

（２）料金

サービスオフィスの「坪単価」(専有面積あたりの支払額）は都心オフィスエリアで一般オフィスの２～３倍程度と一般のオフィスに比べ割高感が強いが、実際は会議室などの機能を他社と共有することで、個別の契約面積が一般のオフィスに比べ50%程度の広さとなる点、受付代行等の付加価値に対するコストも含まれている点で、単純な横並び比較には注意を要する。

一般オフィスとのコスト比較を［図表３］に示す。

サービスオフィスの特徴は保証金・敷金・入会金等イニシャルコストの安さで、一般オフィスの月額賃料10～12ヶ月分程度の預託金（敷金・保証金）に対し、月額賃料（基本利用料）の１～６ヶ月程度で設定される。

スタートアップ段階の企業や、小規模企業、あるいはごく短期的に事業所を設置したい企業にとって、事業所開設コストの負担が小さいメリットは大きい。付帯施設やサービスは基本料金として含まれる場合と利用に応じて課金される場合があり、施設によって様々である。

なお、特にオフィスエリアとして超一等地の場合、現実には、そもそも小規模オフィスの賃貸が出にくいことや、創立直後の企業が賃借しにくいといった事情があり、「とにかく超一等地のオフィス街に入居できる」という面で、サービスオフィスは借り手側にはコストだけでは計れないメリットを提供できる。

［図表３］サービスオフィスのコスト ―簡易モデルケース―

		サービスオフィス	一般オフィス
前提条件等		23m²（約７坪）	40m²（約12坪）
イニシャルコスト		910,000円	3,592,000円
	敷金・保証金	910,000円 賃料の２ヶ月程度	2,160,000円 賃料の10ヶ月程度
	礼金	０円	216,000円 賃料の１ヶ月程度
	仲介手数料	０円	216,000円 賃料の１ヶ月程度
	内装・什器備品等	０円	500,000円
	設備費 （情報通信機器関係等）	０円	500,000円
ランニングコスト①＋②		485,000円／月	612,000円／月
ランニングコスト①		465,000円／月	312,000円／月
	賃料（利用料）	455,000円／月 @65,000円／月坪	216,000円／月 @18,000円／月坪
	共益費（管理費）	賃料（利用料）に含む	36000円／月 @3000円／月坪
	水道光熱費	共益費に含む	20,000円／月
	通信費等	5,000円／月 ※通話料のみ	20,000円／月
	設備使用料	5,000円／月 応接室・会議室等 利用に応じて課金	20,000円／月 FAX等のリース料
ランニングコスト②		20,000円／月	300,000円／月
	受付機能	０円／月 賃料（利用料）に含まれる	300,000円／月 社員１名の人件費（諸経費含む）
	事務サービス・秘書機能	20,000円／月 利用に応じて課金	０円／月 人件費に含む

出典：価値総合研究所作成

しかし貸し手側からみると、単なる場所貸しのオフィスに比べると、設備投資、サービス提供時の人件費等、コストがかさむ構造の事業である。特にビルを賃借して事業を行う場合、最低でも専有部分を50%は確保し、かつ「坪単価」で一般オフィスの３倍程度は設定しないと採算にのせることは難しい。

（3）サービスオフィスの契約形態・期間

契約形態は多様で、不動産賃貸借契約、定期借家契約、ウィークリーマンション等で用いられる一時賃貸借契約に加え、利用やサービスに対する契約（例えば施設利用契約、電話受付に対するサービス契約、机占有に対する利用契約、会員制サービス契約等）等も多い。建物オーナーとサービスオフィス事業者が異なる場合、サブリース形態については建物オーナーが「転貸」を嫌がる点に注意が必要となる。

最低契約期間は１～３ヶ月と短期で設定する場合が多いが、不動産賃貸借契約の場合、一般オフィス並みの２年で設定する場合もある。

サービスオフィスの利用のされ方

施設のタイプと利用者のイメージを［図表４］に示す。

用途別でいえば、比較的長期（数年単位）の小規模オフィスとしての利用としては、例えば少人数の海外企業の日本支社、地方企業の東京営業所、「士」商売等の個人事業者、顧問等の役員室等がある。営業職やフリーの業種等でオフィスに常駐しない場合、貸机型の選択もある。海外では国際的な大手企業でも現地法人の本社や他国の支社等として、ハイグレード型のサービスオフィスを用いることもある。

ベンチャーがスタートアップオフィスとして利用する場合、１～２年程度で一般のオフィスに移るか撤退するかの判断がされることが多いという。

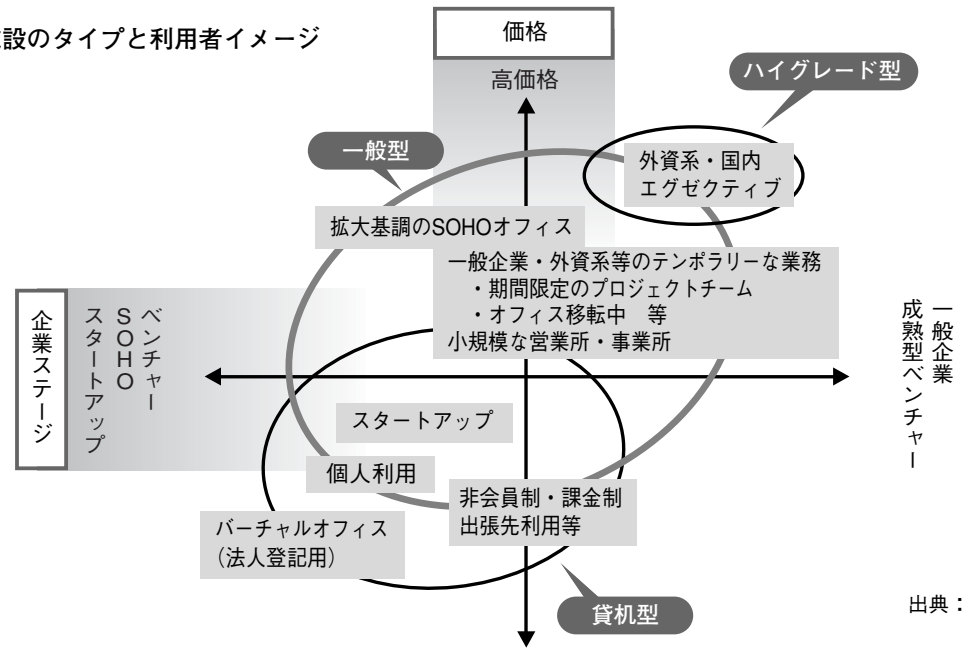
数ヵ月単位のテンポラリーな利用は、サービスオフィスの最も便利な使い方の一つであろう。特定プロジェクト、市場調査、オフィス移転時、M&Aの検討等互いのオフィスに人が出入りするのを見られたくない場合、秘匿性が高く他の案件とは物理的に切り離して作業をしたいプロジェクト等、利用のされ方は様々である。

通常のサービスオフィスにメニューのひとつとして設置されることの多いバーチャルオフィスは、専有スペースは持てないが、法人登記が可能で、受付等のサービスが受けられ、共有スペースも利用できるものであり、創業準備室や、営業戦略上特定の地域での法人登録が必要な場合のニーズが高い。創業後、そのまま個室を借りてサービスオフィスに居続けることも多く、連絡先の変更が不要な点がメリットとされる。

おわりに～サービスオフィスの将来展望

サービスオフィスは「正社員」に対する「派遣社員」の概念に似ている。サービスオフィスの存在は、人材と同様、空間においても、繁忙期をベースに確保するのではなく、必要な時に必要な量だけテンポラリーに手配することを可能とした。あらゆる面で変化が激しいビジネス環境で、企業経営にはスピーディかつ柔軟な意思決定が求められるが、サービスオフィスはそのフレキシビリティにより今後の企業経営に様々な可能性を与えることが期待される。多様なビジネス環境の変化にマッチする商品として、サービスオフィスは、今後もニーズが拡大し、一般化していくと思われる。

［図表４］施設のタイプと利用者イメージ



出典：価値総合研究所作成