

リアルゲイト、新型コロナウイルス感染症との共存時代

これからの新しいオフィスのカタチを考える「NEW STANDARD OFFICE」

～第1弾は原宿・渋谷のシェアオフィスにて導入、7月より順次オープン予定～

クリエイティブオフィスを都内で約60棟以上運営し、200件以上の企画コンサルティング実績を持つ株式会社リアルゲイト（本社：東京都渋谷区、代表取締役：岩本裕、以下「リアルゲイト」）は、これまでの知見と、運営管理物件に入居する約900社（2020年4月末時点）へのアンケート結果に基づき、新型コロナウイルス感染症と共存するこれからの新しいオフィスのカタチ「NEW STANDARD OFFICE」（ニュースタンダードオフィス）プロジェクトを推進します。

今後オープンする原宿・渋谷の施設にはこの「NEW STANDARD OFFICE」の考え方を反映し、スタートアップ企業や中小企業にとって、よりオフィスで働くことの意義や生産性が高まる場の提供を目指します。



■構想の背景

新型コロナウイルス感染症の流行に伴い、テレワークへのシフトを余儀なくされた企業も多く、世界的な経済危機が広がる中で、各社がオフィスの在り方を考えるようになりました。

リアルゲイトが運営管理する物件の入居テナントには、スタートアップやベンチャー企業が多く、4月下旬に実施した「コロナ禍における業績やテレワーク実施状況のアンケート」では、9割強がテレワークを導入しているなど、迅速なDX化が見て取れました。オフィス移転や働き方については「長引けばオフィス移転を検討する」又は「オフィス規模を縮小する」と言う企業が多いことも分かりました。移転を検討しているテナントの中には「テレワークを導入することでオフィスが不要になった」という声もありました。

今回のコロナ禍では、働く場所や時間を選ばない「Work From Anywhere (WFA)」の浸透や、新たなサテライトオフィスニーズが生まれるなど、働き方の多様化が加速しています。また今回の経験により、テレワークが可能であること、逆にテレワークでは行えない業務があることも顕在化しました。

そこでリアルゲイトでは「オフィスの必要性」を見直し、これからのオフィスの在り方や空間について以下のように考え、新しいオフィスのカタチを創っていきます。

■リアルゲイトが考える新しいオフィスのカタチ「NEW STANDARD OFFICE」プロジェクト

これまで一般的に必要とされてきたオフィスとは、全社員が一同に集まり、書類や重要データの保管等、企業の「軸」となる場所でした。また、いかに従業員が効率的かつ意欲的にその「軸」で業務に取り組めるかを重視し、時にはイノベーション創出のためのシェア空間を取り入れる等、工夫を凝らしてきました。

| これまで | | これから | |
|--|----------------------|---|--|
| オフィス面積 従業員席数 +イノベーションスペース | 働く場所 執務室内 | オフィス面積 テレワーク導入やサテライト併用で縮小 密を防ぐ拡大 | 働く場所 執務室の分散・集中できる プライベート空間・自宅 等 WFAの浸透 |
| コミュニケーション 対面 | 機能 書類保管・指示 | コミュニケーション 温度感ある対面・ 会議のオンライン化 等 ICT環境の充実 | 機能 チームワーク・生産性 ・ワーカーの満足度向上 アイデンティティの表現 |

リアルゲイトでは、今回の新型コロナウイルス感染症の流行により、「感染拡大防止」と「経済の再拡大」の両立が課題となり、これまでの暮らしや働き方が完全には元に戻らず、新たに再構築されていくと想定しています。

今後の企業の働き方とオフィスニーズについて、各社にヒアリングしたところ、企業によってメインオフィススペースに求める価値は様々で、大きく分けて以下の3パターンとなることが分かりました。

- ・テレワークへの完全移行でメインオフィススペースは不要としつつ、スポットで集まる場所や登記する場所が必要となる企業
- ・テレワークやサテライトオフィス、シェアオフィス等を併用することでメインオフィススペースを最小化する企業
- ・対面コミュニティの大切さを再認識し、よりコミュニケーションを活発化する・ソーシャルディスタンスを確保するなどの理由で、メインオフィススペースを拡大する企業

新型コロナウイルス感染症との共存時代では、オフィスへの価値観が一新されるわけではなく、これまで日本が培ってきた価値観が、より明確・具体化され「オフィスの必要性」をさらに問う時代になると想定しています。これまでは企業が軸となりオフィスの必要性を判断していましたが、これからは個人が軸となりそのオフィスの必要性を判断する時代へ移行していくと考え、リアルゲイトでは以下の3つを重視し、オフィスを企画・設計していきます。

1. 個人の安全性やデザイン性を向上し、オフィスに来たいと思える空間の設計

作業効率やデザイン面を考慮しながら、IOT デバイスを活用したウイルス対策を講じ、遊び心を取り入れつつも各個人や企業のアイデンティティを表現できる空間づくり

2. 対面や遠隔でのコミュニケーションが円滑になる設計

温度感のある対面コミュニケーションを安全に行える空間と、WEB会議等の通信コミュニケーションが円滑に実施できる空間設計と設備設計

3. 多様なニーズに応えられる柔軟な契約条件とプランニング

契約期間の短期化など、フレキシブルな契約条件と、執務空間や集う空間を柔軟に整備するゾーニング、事業規模や利用用途に合わせた多様なオフィスプランニング

これからの新しいオフィス企画「NEW STANDARD OFFICE」

三つの軸

安全性・
デザイン性

コミュニケーション・
生産性

柔軟な
プランニング

働き方

- ・衛生的
- ・リスク分散化
- ・アイデンティティの表現

- ・集中できる環境
- ・ICTによる業務効率化
- ・雑談や会話の活性化

- ・初期コスト削減
- ・短期契約
- ・多様な会員プラン

具体例

消毒液の設置、非接触型のシステム、共用部の混雑状況モニターツール、空調システム、アート、植栽、洗練された家具等

フオンブース、A B W仕様のラウンジ、屋外MTGスペース、適度な空間距離のブース、通信機器等

家具付きオフィス、施設の相互利用、住所登記可能なバーチャルオフィス、短期利用契約等

オフィスの必要性を再検討し、DX(デジタルトランスフォーメーション)化の促進・テレワークとオフィスワークの併用でパフォーマンスを向上、事業成長に繋げる。オフィスは単なる「社員集合場所」ではなく、より「価値ある空間」であることが望まれる。

■ 「NEW STANDARD OFFICE 」を導入予定の新規プロジェクト

1名で利用可能なプランから、フロア貸しまでフレキシブルなオフィスプランを計画しています。

・ PORTAL POINT HARAJUKU / ポータルポイント原宿

「原宿駅」徒歩8分。築35年、1,045坪のビル1棟をリノベーションし、オフィスと店舗の複合施設へ刷新。7月より順次オープンし、グランドオープンは9月上旬予定。

※現在、店舗・フロア貸しオフィス区画の先行募集を行っています。（所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷3-51-10）



▲PORTAL POINT HARAJUKU 外観（イメージ）

・ PORTAL POINT SHIBUYA / ポータルポイント渋谷

「渋谷駅」徒歩4分。築45年、598坪のビル1棟を、店舗・オフィス・レンタルスペースからなる複合施設へリノベーション。8月より順次オープン予定。（所在地：東京都渋谷区神南1-11-3）



▲PORTAL POINT SHIBUYA 外観（完成前）

物件に関するお問合せはこちら：

<https://reg18.smp.ne.jp/regist/is?SMPFORM=mjnd-repak-a99120587e50a3793edb89b811c00e86>

今後もオフィス企画・設計に「NEW STANDARD OFFICE」を反映させることで、入居するスタートアップや中小企業の業務効率化や生産性を向上させ、事業成長へ寄与していきます。

■入居者アンケート「新型コロナウイルス感染症の影響について」結果

https://www.realgate.jp/2020/05/covid19_tenant_questionnaire_202004/

<株式会社リアルゲイトについて>

REALGATE

都心部において、クリエイティブオフィス・オーダーメイドオフィスを主に、中小築古ビルの再生・運営及び新築の企画運営事業を約 60 棟行っています。一級建築士事務所のスキルと企画からリーシング・運営管理までを一気通貫で手掛ける運営実績に基づいたノウハウにより、ビルオーナーやテナント両者の最新ニーズを把握し、特有のソリューションを提供します。

【会社概要】

設立：2009年8月24日

代表者：代表取締役 岩本 裕

所在地：東京都渋谷区千駄ヶ谷 3-55-18

登録番号：宅地建物取引業 東京都知事（3）90947号

建設業許可 東京都知事許可（特-1）第151421号

一級建築士事務所 東京都知事第62066号

公式HP：<https://www.realgate.jp>

賃貸オフィス検索サイト：<https://ordermade-tokyo.jp/>

【代表取締役 岩本 裕プロフィール】



一級建築士。東京都市大学（旧武蔵工業大学）工学部建築学科卒業後、大手ゼネコンにてマンション工場の現場監督とアメフト選手として活動。その後大手マンションデベロッパーと新興デベロッパーにて土地の仕入れから企画販売を一貫して経験。2009年8月、「the SOHO」の運営を機に当社設立。代表取締役就任、現在に至る。

【本件に関するお問い合わせ先】

株式会社リアルゲイト 広報担当：藤本・飯塚

TEL：03-6804-3944／MAIL：pr@realgate.jp