

「特別予算」を組まずに移転ができる フルパッケージオフィスレントサービス 株式会社CWファシリティソリューション

オフィス関連のソリューションサービスを行っているコクヨオフィスシステムでは、今年4月、オリックス、みずほ信託銀行などと共同出資で新会社CWファシリティソリューションを設立した。その目的は、日本ではまだあまり前例のないパッケージ式のオフィスレントサービスを行うことだ。保証金預託、賃料、共益費から、ファニチャー、IT環境といったビジネスツールの利用料金まで、すべてを月額「オフィスレント賃料」という形でパッケージ化し、コストの平均化を図るシステムは、現在のオフバランス経営への移行ニーズに合ったものといえる。さらに、ITの急激な進歩などにより、年々、陳腐化していくオフィスを常に高品質に維持していくためにも、フルパッケージオフィスレントサービスは大きな役割を果たすだろう。今回のオフィス改善事例では、この新サービスの内容と今後の展開について、CWファシリティソリューションの伊澤成人氏にお話を伺った。

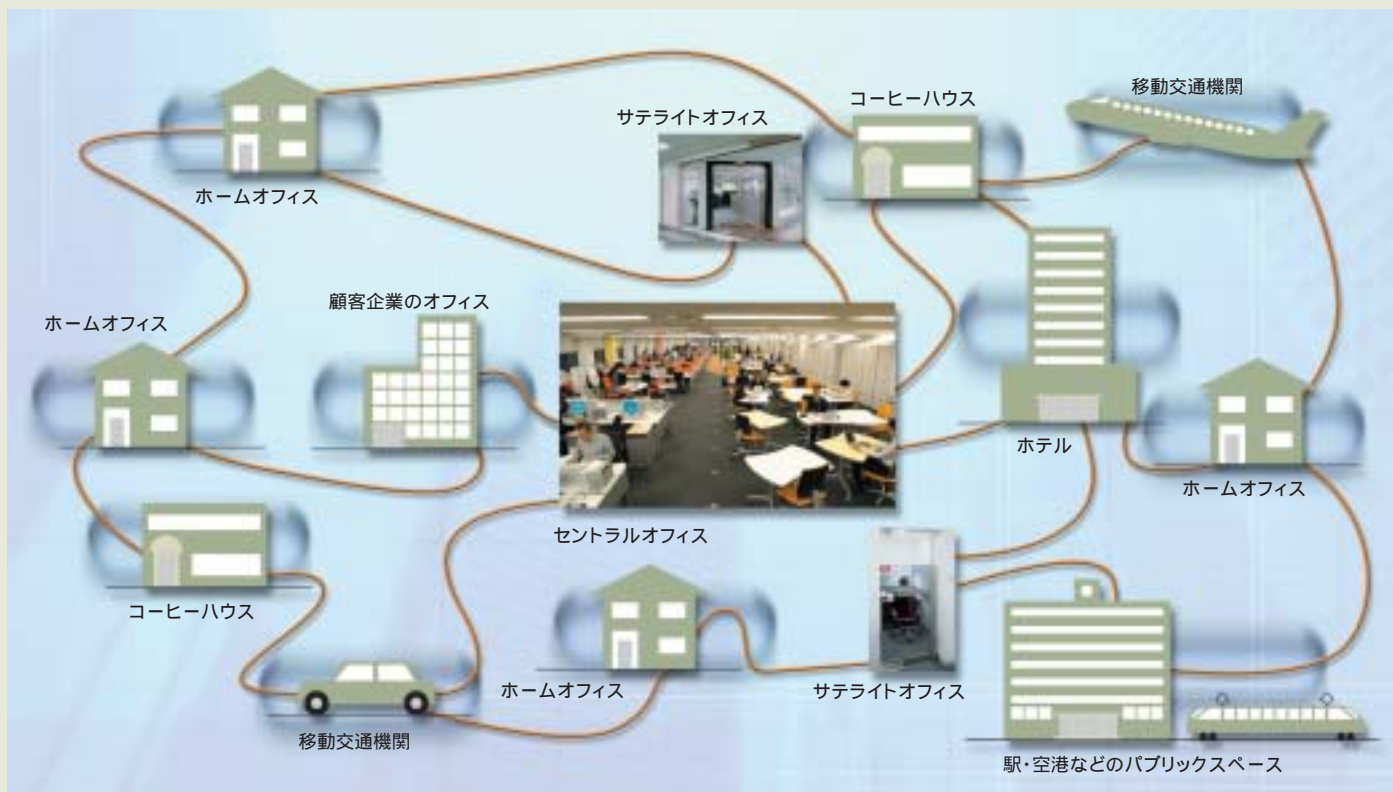


株式会社CWファシリティソリューション
代表取締役社長
伊澤成人氏

はやわかりメモ

劣化が進むオフィスを最新に保つ手法として登場したパッケージ式のオフィスレントサービス。月額賃料のみで契約するフルパッケージオフィスレントサービスであれば、大半の移転コストをなくし、キャッシュフローの拡大やオフバランス経営の促進が期待できる。また、移転することにより、キャッシュが増大する。フルパッケージオフィスレントサービスで提供されるオフィスは、立地、ビルのグレード、IT環境を含めたワークプレイスの質などにおいて高いレベルにある。オフィスは使い始めたときからどんどん劣化し、陳腐化していく。フルパッケージオフィスレントサービスを利用すれば頻りに「移転=リニューアル」が可能になり、常に時代に合ったワークプレイスを確保できる。多くの企業がフルパッケージオフィスレントサービスに期待。今後は小規模オフィスや地方のシェアードオフィスなど、多様なサービスが提供されていく見込み。

多様化するワークプレイス



TRY改善 / ファシリティマネジャー特集のバックナンバーは<http://websanko.com>をご覧ください。

「TRY改善」		
04年 7月号	見えてきた、オフィス生産性評価指標(日本オフィス学会)	01年 9月号
04年 4月号	健康増進法の基準を満たしたオープン型喫煙コーナー(エーザイ)	01年 7月号
FM特集		01年 5月号
03年 11月号	史上最大級122,000人が移動したオフィス再編成(みずほ銀行)	01年 3月号
03年 9月号	理想的な本社オフィスの創造でFMの有効性を全社的に伝達(日本生命)	01年 1月号
03年 7月号	事前に戦略を立て行動できるファシリティマネジャーに(ソニー)	00年 11月号
03年 5月号	「認定ファシリティマネジャー」はオフィスが共通語(東京海上あんしん生命保険)	00年 9月号
03年 3月号	会社の枠を超えて広い人脈を得られた(エーザイ)	00年 7月号
02年 11月号	オランダ、イギリスの先進的なオフィスづくり(富士ゼロックスゼネラルビジネス)	00年 5月号
02年 9月号	経営戦略の中でFMを推進する。それが日本企業の課題(松岡総合研究所)	00年 3月号
02年 7月号	コミュニケーションの促進がモチベーション向上に(リンクアンドモチベーション)	00年 1月号
02年 5月号	郵政事業庁がすすめる先進的なマネジメント手法(総務省郵政事業庁)	99年 11月号
02年 3月号	欧米から学ぶ、文化の香りのするファシリティマネジャーに(グローバルFM集団)	99年 9月号
02年 1月号	FM業務支援サービスをオフィス移転プロジェクトに活用(三幸エステート)	99年 7月号
01年 11月号	組織統合によるオフィスの新スタイル(アイ・ティ・フロンティア)	99年 5月号
		FMの先進企業に見るオフィス戦略(日本アイ・ピー・エム)
		自分流のワークスタイルを実現する新しいオフィス(ソニー)
		在席率40%以下のフリーアドレス型オフィス(日本ビュレット・バックカード)
		オフィスデザインが社員のモチベーションを高める(日本ビュレット・バックカード)
		先進的なFM手法は「日本の発想」から(エクソンモービル)
		これからのオフィスについて広く意見交換する集まり(WFM)
		全社員完全フリーアドレスで創造とコミュニケーションが向上(JRバス関東)
		先進的なFM戦略が企業の経営体質強化に(ソニー)
		社内課金制度でコスト意識を徹底(オムロン)
		オフィスの効率化にはFM手法が最適(富士化学工業)
		日本企業にあったFM(富士通)
		ファシリティマネジャーが経営のスピードアップを促す(富士ゼロックス)
		財務評価手法で移転メリットを分析(中津元次氏)
		オフィスは考え抜いた作品である(日本オラル)
		会社の経営全体を把握するファシリティマネジャー(東京海上)

劣化するオフィスを最新に保つ手法とは

ビジネス環境の変化やIT通信技術の急激な進化により、企業の組織形態とワークスタイルは大きく変わってきています。このため、オフィスの頻繁なリニューアルが重要な経営課題の一つになっているのですが、現実問題として「簡単には移転できない」と二の足を踏むケースは多いのです。

その理由はいくつかあります。まず、引っ越しに伴う一時的な出費が、予算計画上、なかなか手当てできないからです。オフィスを移転すると、建築設備、内装、家具などのコスト、引越費用等で、ワーカー1人あたり70～100万円くらいにもなります。この金額にはコンピュータなどは含んでいません。

また、同時に原状回復にかかる経費や多額な除却損も発生します。この除却負担が重くて、移転が難しいというケースも多いようです。新たな資産を持つことに了解を得られないケースやキャッシュフローを気にして移転を躊躇するケースもよくあります。

さらに、ビル探しからオフィス構築、そして移転に至るまで、そこには膨大な作業が必要となります。間接部門の人員削減が進んだ現在の企業では、プロジェクトチームを組むことも容易ではありません。といて、入居中のビルの中で大がかりな改装を行うのは現実的に難しく、その結果、多くの企業において、「劣化が進んでいるオフィスだが我慢する」という状況になっているのです。

私はコクヨオフィスシステムに在籍中、多くの企業のオフィス構築をサポートしてきました。しかし、その一方で、「リニューアルしたいがそのための予算が組めない」との悩みを聞くことも多かったのです。

そこで、新しい時代のオフィスサービスとして、私たちがスペースから内装、家具、IT関連、セキュリティまですべて整ったオフィスを用意し、均等な月額賃料としてコストを平均化できるシステムがつかれないだろうかと考えました。そして誕生したのが「フルパッケージオフィスレントサービス」なのです。

幸い、同じような問題意識を持ったオリックスや、みずほ信託銀行などの出資を得ることができ、新会社CWファシリティソリューションとして、2004年4月からサービスを始めることができました。

オフバランス経営、キャッシュフロー経営に最適なパッケージレント・システム

フルパッケージオフィスレントサービスには二つの「商品」が用意されています。

まず一つは「セミパッケージ（SP）タイプ」で、CWファシリティソリューションがファニチャーからIT関連まですべて設置したオフィスを構築し、月々の賃料だけで2年単位の賃貸契約を結ぶことができます。

もう一つは「フルパッケージ（FP）タイプ」で、こちらはお客様が入居したいビルに私たちがオーダーメイドでオフィスを構築し、お客様のご希望される契約期間、月々の賃料だけで使用することができます。

オフィスをパッケージで借りるサービスのメリットは、「移転＝リニューアル」が容易になるだけではなく、従来のようにテナント企業がビルオーナーと、直接、賃貸契約を結ぶ方式では、そこに高額の保証金預託が発生します。しかしフルパッケージオフィスレントサービスでは保証金は私たちが預託し、テナント企業からは預かり

ませんから、移転することにより、前のビルから返還された保証金の大半が手元に残ります。つまり、移転することによって、新しいオフィスを手に入れるだけでなく、キャッシュフローが良くなるという仕組みです。その分を借入金の返済に充てたり、キャッシュフローを増やしてコアビジネスに投資することが可能です。

現在はオフバランス経営への移行が求められ、過剰資産の圧縮とリソースの有効活用が最重要の経営課題になっています。それだけに、毎月の賃料コストだけでオフィスを借りられるシステムは、まさに現代の企業ニーズに合ったものだといえるのです。

さらに、フルパッケージオフィスレントサービスを利用していれば、次にオフィスのリニューアルが必要になったときにも、賃料の差額だけを検討材料にして決断ができます。これは経営のスピードアップにつながりますし、もちろん、移転に伴う作業は大きく軽減されていますから、組織変更や人員の変動により、気軽に新しいオフィスに移ることができます。

ただ、このメリットを多くの企業が享受できるようになるには、パッケージ式のレントオフィスが十分な数だけ供給されなければなりません。CWファシリティソリューションでは今後も積極的に物件を確

保していく方針ですが、同時にもっと多くのサプライヤーが生まれ、市場が拡大していくことを、私自身は強く願っています。

新しいサービスが企業のオフィス戦略を変える

私たちの始めたフルパッケージオフィスレントサービスは、企業のオフィス戦略を大きく前進させる変革につながっていると思っています。ここまで説明してきた財務上のメリットはいくらでもありませんが、加えて、利用していただく企業にとっては、常に最適なワークプレスを確保することができるのです。

まず、第一に立地です。たとえばセミパッケージタイプのサービスであれば、私たちもビジネス上、常に入居を希望するテナント企業があるような「借りる価値の高い」オフィスを用意しなければなりません。当然、オフィス選択の優先条件であるエリアと駅からの距離などにはこだわってビルを探します。これは他社で同種のサービスが始まったとしても変わらないでしょう。したがって、非常に立地のいいオフィスを借りることができます。

第二に、同じ理由により、ビルのグレードについても十分に満足で

きる物件を提供していきます。

そして第三のメリットとしてワークプレスのものの質があります。私自身、これまで多くの企業のオフィスづくりをしてきましたし、『オフィスマーケット』の2004年4月号でも紹介していただいたように、コクヨオフィスシステムでは他の企業にとって参考例となるような先進のワークプレスを構築してきました。フルパッケージオフィスレントサービスで提供するオフィスには、私を含めた多くのスタッフが自らの経験により培ってきたノウハウが生かされているのは、いまでもありません。

現在のように高度にIT化されたオフィスは、専門的な知識やスキルがなければ構築できません。ビジネス環境の変化に対応したワークプレスの実現も同じでしょう。

これまでのオフィスづくりでは、企業の担当者が必要な業者を探し、1社1社交渉しながらプロジェクトを進めていきました。特に技術革新の著しいIT分野では、何をチョイスするかという判断するだけでも大変です。

しかし、私たちは常に最新の情報を入手し、最適な選択ができるようにしてありますから、苦勞することなく理想に近いワークプレスを確保できます。これはまさにオフィス革命といってもいいでしょう。



オフィスレントサービスによるオフィス例



オフィスにおける情報化の進化



今後オフィスの劣化スピードはますます速くなる

オフィスの歴史を眺めてみると、戦後島型対向レイアウトが普及してから、1980年代までは大きな変化は必要ありませんでした。働き方や雇用形態にも、オフィスで使われるツールにも大きな変化がなかったからです。常識的な島型対向のデスク配置でスペースを埋め、通信の整備も電話の工事だけをすれば完了でした。

しかし、90年代に入って状況はガラリと変化します。PC、特にノートPCが普及することによって、仕事の仕方が大きく変わりました。また、携帯電話やインターネット、イントラネット、電子メール等の普及によって、コミュニケーションの方法も明らかに変わりました。さらに、無線通信網によるモバイル化、IP電話への移行と、わずか10年強の変化はその前の数十年を大きく上回っています。

その結果、オフィスの劣化スピードは速まり、それこそ5年を待たずに陳腐化していきます。ITの進歩はこれからも続くでしょうから、今やオフィスは、“頻繁にリニューアルしなければならないビジネスツール”になったのです。

「オフィスは、年々、劣化する」という現実を、経営の前提条件として強く認識しなければいけません。したがって、従来のように長く

同じ場所にいるのではなく、頻繁に移転することがこれからのワークプレイス構築においてはあたりまえになっていくでしょう。それだけに、財務的にも作業的にも「身軽」になっておく必要があるのです。

フルパッケージオフィスレントサービスを開始して以来、私たちのところには多くのお問い合わせがあります。もともと海外でこのようなサービスに慣れている外資系企業は高い関心を示していますが、それ以上に日本企業、しかも大手から中堅まで幅広い会社からの引き合いの多さには、私も驚いているほどです。このため、さらに多様なオフィスを用意し、ニーズに応えていこうと考えています。

今、計画しているものとしては、都心のランドマークになるようなビルでの小割オフィスや地方都市のシェアードオフィスなどがあります。前者は少人数でも最高の立地にオフィスを構えることができますし、後者は地方都市において5～6人規模でもプレゼンテーションルームや応接室を利用することができます。全国展開されている企業にとっては、大きなオフィス環境の向上につながるでしょう。

近い将来、日本のオフィス市場においても、パッケージ式のレントサービスはかなりの比率を占めるようになると思います。それだけに、私たちは先駆者として、これからも積極的にサービスの拡充に努めていきたいですね。



株式会社CWファシリティソリューション
取締役
木部浩伸氏

私たちの始めたフルパッケージオフィスレントサービスは、移転に伴うイニシャルコストの軽減やキャッシュフローの拡大、オフバランス経営の促進につながります。さらにトータルでオフィスコストやファシリティコストを考えたときにも、十分に魅力的な商品になっていると自負しています。月額賃料は、セミパッケージタイプの場合、丸の内・大手町周辺で坪あたり3万2000～4万3000円、渋谷・恵比寿周辺なら2万8000～3万8000円程度を想定していますが、ここには家具はもちろん、電話や通信ネットワークなどのIT環境、コピー、ファックス、プリンターといったOA機器の利用料金まで含まれていますので、人が移動してくるだけで、すぐに仕事ができるのです。

コンピュータについては企業によって独自のシステムがあるため事前に用意はしていませんが、これも必要に応じてオプションサービスとして

提供することも可能です。

オフィスの広さとしては、セミパッケージタイプでは300～1000坪クラスのものを中心にします。またデスクなどのレイアウトはブース式から島型対向まで4タイプ用意しており、テナント企業の要望によって選択することができます。

フルパッケージタイプでは、すべてお客様の要望に基づくワークプレイスの構築が可能です。オーダーメイドとなるので一定期間の賃貸契約となります。あらゆるニーズに対応できますので、倉庫にワークプレイスを構築して賃料コストを抑えたり、新築ビルにオリジナリティの高いオフィスを設置するなど、自由にアイデアをご相談ください。

いずれのタイプでも、私たちの経験豊富なスタッフが最良のアドバイスを行いながらオフィス環境をつくっていきますし、オフィス計画コンサルティング、プロジェクトマネジメント、FMアウトソーシングといった付帯サービスもご利用いただけます。

CWファシリティソリューションの事業の目的は、最適な場所に最適なオフィスを構築できるような新しいビジネススタイルの確立です。そしてオフィスコストの最適化とオフィスのバリューアップに貢献できれば、こんなうれしいことはありません。

多様化するワークスペース



ITの進化によるオフィスの変化

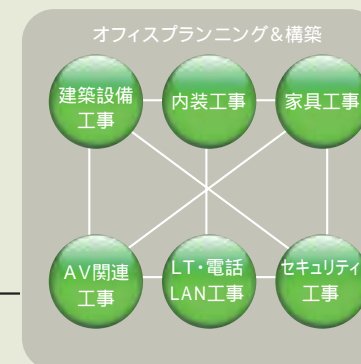
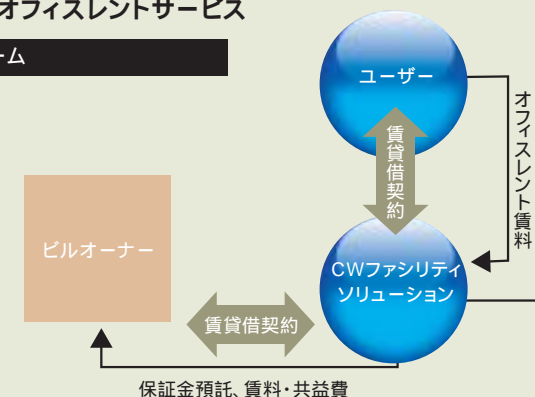
年代	キーワード	主流業務	主流プロセス形態
第一期 1940～1950年代	コンピュータ次代の幕開け		
第二期 1960～1970年代	コンピュータの高性能化、アーキテクチャーの確立	EDPS 注)	バッチ処理、タイムシェアリング
1980年全般	大型汎用機全盛時代		
第三期 1980年前半	ワークステーションとPC時代の幕開け	MIS	
1980年後半	ダウンサイジング化のはじまり	DSS	分散処理
1990年代全般	クライアント・サーバ全盛時代		ネットワーク・コンピューティング
1990年前半	オープン・システム化のはじまり		
1990年後半	インターネット時代の幕開け	EUC / EIS / SIS	
1990年後半	インフォメーション・サービス時代のはじまり	BPR	
第五期 2000年	インテグレーション・デザイン・サービス時代のはじまり		
	携帯端末、家庭電化製品の進化		

注) EDPS Electronic Data Processing System 財務会計、販売計算
MIS Management Information System 経営情報システム
DSS Decision Support System 意思決定支援システム
EUC End User Computing 利用者向け情報システム
EIS Executive Information System 経営者支援システム
SIS Strategic Information System 経営戦略システム
BPR Business Process Reengineering 業務革新システム

「フルパッケージオフィスレントサービス」は オフィスのコストパフォーマンスを向上させる

フルパッケージオフィスレントサービス

基本スキーム



2タイプの概要

	SP(セミパッケージ)タイプ	FP(フルパッケージ)タイプ
特徴	・CWファシリティソリューションが推薦するビルに推薦するオフィスを構築して賃貸。 ・入居時に一部のカスタマイズが可能。	・お客様の要望する建物に希望通りのプランでオフィスを構築して賃貸。
契約期間	・2年間の定期借家契約	・契約時にお客様が決めた期間での定期借家契約
メリット	・保証金は不要 ・2年単位で再契約可能 ・豊富なバリエーションから選択可 ・支払いは月々の賃料のみ。(ただし、カスタマイズ部分はおお客様の負担) ・ビル紹介から引越しまでワンストップサービスが可能	・保証金は不要 ・自由なビル選定が可能 ・自由なオフィスプランが可能 ・支払いは月々の賃料のみ ・ビル探しから引越しまでワンストップサービスが可能
原状回復	・入居時のカスタマイズ部分は原状回復が必要	・退去時の原状回復は不要

(注)上記サービスを受けるにあたっての注意事項
・上記サービスはCWファシリティソリューションとお客様との賃貸借契約となる
・上記サービス実施にあたり、お客様、ビルオーナー、CWファシリティソリューションの合意が必要となる
・電気、水道、電話使用料などの変動費は直接支払いとなる
・駐車場契約や貸室内の清掃などは、ビルオーナー(ビル管理会社)との契約となる
・現在入居ビルの退去時の原状回復工事費、引越費は含まれない
・上記サービスを受けるにあたって、CWファシリティソリューション指定金融機関の審査・承認を必要とする

株式会社CWファシリティソリューション

URL :http://www.cw-facility-s.jp/
所在地 :〒100-6018
東京都千代田区霞が関3-2-5霞が関ビル18階
電話03-5510-4567 FAX03-5510-4600
資本金 :3億6000万円
主な株主 :コクヨオフィスシステム株式会社
オリックス株式会社
みずほ信託銀行株式会社
平成ビルディング株式会社 他
事業開始:2004年(平成16年)4月
事業内容:「フルパッケージオフィスレントサービス」事業
上記事業に伴う各種サービス事業
・家具、インテリア、IT機器、通信機器等の販売
・オフィス消耗品、日用雑貨品の販売
・印刷、製本
・引越しの請負
オフィス構築にかかわるサービス事業
・オフィス計画コンサルティング
・プロジェクトマネジメント
・オフィスプランニング、デザイン
・FMアウトソーシング
・オフィス立地コンサルティング
・不動産コンサルティング
その他
問合せ先:info@cw-facility-s.jp
注)社名のCWとは、Competitive Workplaceの略で、「企業の競争力向上に貢献するオフィス」という意味をもつ。同社の心意気を表す言葉でもある。