

CURRENT

フィットネスも加味したオフィスリノベーション

ビジョンオフィス(株) 代表取締役 上原一徳

中小規模ビル差別化のカギは・・・

弊社は 2004 年に家具付きデザイナーズオフィスのレンタルサービスを開始し、主なターゲット顧客を成長企業に絞り込んで事業展開を行ってきた(都内 12 拠点)。

2007 年にはデザイン性に優れた貸し会議室『ビジョンセンター秋葉原』をオープンし、「付加価値の高いビジネス空間」を特徴として大手企業にまで顧客層を広げている。

つまりデザイン性を最大の差別化要因としてオフィスビルのリノベーションによる商品開発を行い、高稼働率と高収益率を実現してきた。ところが、昨今の不況の影響で、いわゆる“成長企業”が減少し、企業のコスト削減意識の高まりが著しいことなどから、既存の商品ラインナップだけではオフィス市場における差別化が困難になってきた。

そこで、現在はハードウェアとしての良質な賃貸オフィスや貸会議室を提供するだけにとどまらず、ビジネスパーソンに対して新しい働き方、つまりワーキングスタイルを提供することにより、潜在的な需要の掘り起こしを行っている最中である。

新フィットネスブームの到来？

近年、ビジネスパーソンの間では運動意欲が急激に高まっている。

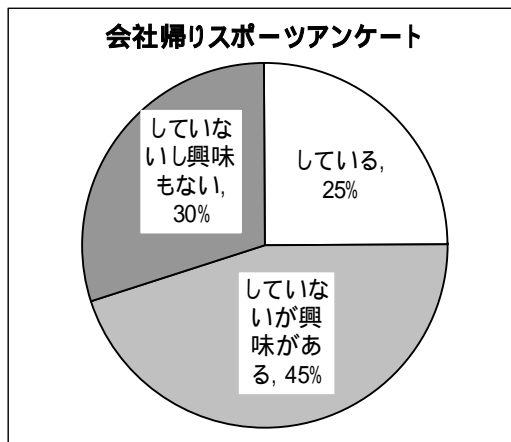
書店には「仕事ができる人はなぜ筋トレをするのか」や「エグゼクティブが身体を鍛える本当のワケ」といった本が平積みで売られている。これらの本は「直感力・集中力が高まる」など運動がメンタル面に大きな変化をもたらすメカニズムを解説しつつ、「ビジネスパーソンがフィットネスに自己投資することは大きなリターンを生む」ことを力説している。また、3年ほど前からランニングにファッション性が付加されはじめたのをきっかけに若い女性の間でもマラソンブームが盛り上がり、マルイ主催の女性向けランニングセミナーは毎回大盛況である。

笹川スポーツ財団の『スポーツライフに関する調査』によれば、2008 年に週 1 回以上走った人は推定で 352 万人。ランニング人口は 2006 年から 55 万人(約 19%)も増加している。さらに、走ってみたいと考えながら実現していない「ランニング希望者」が 858 万人もいる。

スポーツ自転車の売上也急増中で、自転車通勤を推奨する企業も増えている。

理想の生活と現実との間のギャップ

2009年3月にマピオンが調査した「会社帰りスポーツアンケート」(計 502名の社会人/平均年齢 30.9歳)の結果は以下の通りだ。



ビジネスパーソン約 70%が会社帰りのスポーツに関心があることが分かる。

つぎに都道府県別のスポーツ施設の整備状況を調べてみると、東京都は全国で4番目にスポーツが盛んな地域であるにも関わらず、100万人あたりの施設数は最下位から3番目であることが分かった。

社会体育施設等の都道府県別比較

順位	スポーツの年間行動者率 (10歳以上)		社会体育施設数 (人口100万人当たり)	
	都道府県	(%)	都道府県	(施設)
	全 国	65.3	全 国	371.3
1	神奈川県	71.8	長野県	993.1
2	埼玉県	69.5	鳥取県	838.2
3	滋賀県	69.1	山梨県	775
4	東京都	69	秋田県	756.6
5	千葉県	68.4	島根県	725.5
...				
43	山形県	57.6	埼玉県	239.1
44	福島県	57.6	兵庫県	202.9
45	高知県	57.6	東京都	168.1
46	秋田県	56.4	神奈川県	138.8
47	青森県	53.9	大阪府	130.1
資料	総務省統計局 『社会生活基本調査報告』 (2006年)		文部科学省 『社会教育調査報告書』 (2002年)	

以上のデータから、ビジネスパーソンに対して仕事の前後にフィットネスをしやすい環境を提供すれば、潜在的なニーズを掘り起こすことができるという仮説を構築した。

フィットネス対応オフィスの実践例

具体的な実例をあげると、同一ビル内にレンタルオフィスフロアと貸会議室フロアを併存させた物件を開発し、その中で、合気道教室やヨガ教室、トライアスロンセミナーなどを開催し、参加者からはご好評の声を頂いている。

また、新規開発物件のスタジアムプレイス青山では、4フロア合計約 800坪をコンファレンスセンター+レンタルオフィスとしてリノベーションを行ったが、外苑前駅徒歩2分(スタジアム通り沿い)という各種スポーツ施設に近接した立地特性を生かして、オリンピックのメダリストなどトップアスリートに学ぶ『アスリートアカデミー』(ビジネスパーソン向け人間力アップ講座)の開催(8月以降)を予定している。今後は、近隣のスポーツ施設及びスポーツ業界各社とコラボレーションを行いスポーツ関連ソフトの開発及び提供に力を入れる予定である。

またハード面でも、得意のリノベーション技術を活用し、ビルの空きスペースを利用したトレーニングスタジオ、シャワールーム、更衣室、貸しロッカー、自転車保管ガレージなどオフィスにフィットネス環境を融合した付加価値物件の開発を推進する計画を進捗中である。

(WEB サイト: <http://www.visionoffice.jp>)