

2/20(木)

13:00~17:00

会場 東京ガーデンパレス(東京 御茶ノ水)

講師 ㈱ザイマックス不動産総合研究所

コロナ禍で広がったリモートワークが定着した米国のオフィス市況は低迷。日本ではいまだオフィスビルへの投資が堅調、しかし実態は少しずつ変化がみられている

「オフィスビル」ニーズ転換のタイミング —— これから何が変わるのか  
豊富な収集データおよびアンケート調査、分析レポートからオフィスマーケットの今後を読み解く

# 変革期の「オフィスマーケット」 今後の市場展望

オフィスマーケット需給の最新動向

今後求められるオフィス機能

投資対象としてのオフィスの展望

## ご案内

我が国におけるオフィスマーケットの未来はどう見ればよいのでしょうか。オフィスビル入居率が回復基調にあるなか、かつて入居率に影響のあったスペース規模や築年数はあまり影響がなくなり、生産性向上と働く環境の充実が重要視され、駅近など交通の便の良い立地や、空間設計や設備などの機能性が選択の条件となりました。こうした流れは今後どうなるのか、テナント企業から選ばれるオフィスのポイントはどこにあるのでしょうか。また空室率が急激に高まる米国と比べて、我が国のオフィスは投資対象としても堅調ですが、今後もコアアセットとして捉えていけるのでしょうか。

本セミナーでは、オフィスマーケットを募集賃料ではなく成約賃料でデータを収集しインデックスレポートを発表されているザイマックス不動産総合研究所の講師陣に、オフィスマーケットの最新動向や取り巻く様々な環境要因の影響、また投資対象として魅力ある物件づくりのヒントを伺い、国内のオフィスマーケットの今後を見通し、適切な開発・投資の方向性を理解すべく開催いたします。

## 開催概要

開催日時 2025年2月20日(木) 13:00~17:00

会場 都市センターホテル  
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 55,000円 (1名様/消費税及び地方消費税を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
48,400円 (1名様につき/消費税及び地方消費税を含む)  
※テキスト代を含む。

主催 総合ユニコム株式会社  
Property  
management  
東京都中央区京橋2-10-2 めり彦ビル南館6階  
TEL. 03-3563-0025(代) FAX. 03-3563-2560

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先/総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットで  
お申込み 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>



FAXで  
お申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
☎ 0120-05-2560 (不通時はFAX.03-3564-2560)

- お申込み方法
  - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
  - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙を郵送いたします。
  - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いします。
  - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。

- 参加費のお支払について
  - ・【インターネットでのお申込み】弊社HP経由でのお申込みは限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご確認ください。
  - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
  - ・【FAXでのお申込み】
    - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
    - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
    - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
    - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に☑印をご記入願います。

- お申込者が参加できない場合について
  - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご連絡ください。

- キャンセルについて
  - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

- その他ご連絡事項
  - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
  - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
  - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮をお願いします。
  - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
  - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
  - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

## 参加申込書

### 変革期の「オフィスマーケット」今後の市場展望

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●振込予定日( 月 日)	●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/>
●ご担当者名( )	
●所在地(〒 )	
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

## 変革期の「オフィスマーケット」今後の市場展望

セミナープログラム 13:00~17:00 ※途中休憩を挟みながら進行してまいります。

講師陣

## 1. 現在のオフィスマーケットの問題意識

- オフィスの位置づけ
- 企業を取り巻く環境の変化
- コロナ禍で変わる働き方
- オフィス投資に関する変化
- ESG、SDGsへの対応

## 2. 拡大を続けてきたオフィスマーケット

- オフィス需要の拡大とそれを支えてきた供給
- 現在のオフィスマーケットの状況(オフィスストック)
- 今後の新規供給の予定

## 3. オフィスマーケットに変化の兆し

- 空室率、賃料などの指標から全体的な動向をみる
- 選ばれるビルとエリアに格差
- オフィスビルの選好性「近・新・大」の現在

## 4. オフィス需要面にみられる変化

- 企業の働き方、オフィスの使い方、ニーズ
- ワーカーの働き方、不満とニーズ
- ワークプレイスの見直しとオフィスの役割変化
- フレキシブルオフィス市場の拡大

## 5. 事例からみるこれからのオフィス

- 多様化するオフィスの機能
- アメニティの充実
- イノベーションの「場」にする仕掛け

## 6. 将来展望・まとめ

- オフィスの未来を考える上でのトレンドとリスク
- サステナブルなオフィスマーケットの条件
- オフィス投資は今後どうなる？

## 中山 善夫

(なかやま よしお)

株式会社  
ザイマックス不動産総合研究所  
代表取締役社長



1985年一般財団法人日本不動産研究所に入所、数多くの不動産鑑定・コンサルティングに従事。2001年より11年間、ドイツ証券にてドイツ銀行グループの日本における不動産審査の責任者を務める。12年より現職。不動産全般に係る調査・研究およびザイマックスグループのPR等を担当。不動産鑑定士、CRE、FRICS、MAI、CCIM。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。からくさ不動産みらい塾塾頭。

## 山方 俊彦

(やまかた としひこ)

株式会社  
ザイマックス不動産総合研究所  
主任研究員



1991年日本生命保険に入社、不動産部にて投資用不動産の運営実務に携わり、97年にニッセイ基礎研究所出向。オフィスマーケットの調査研究に従事。2003年ザイマックス入社。マーケティング部で不動産のデューデリジェンス等に従事し、13年から現職。不動産マーケットの調査分析・研究を担当。学習院大学経済学部卒業。からくさ不動産みらい塾講師。

## 石崎 真弓

(いしざき まゆみ)

株式会社  
ザイマックス不動産総合研究所  
主任研究員



1990年リクルート入社、リクルートビルマネジメント(RBM)出向。オフィスビルの運営管理や海外投資家物件のPMなどに従事。2000年RBMがMBOにてザイマックスとして独立後、マーケティング部にて数多くの投資家向けのマーケットレポートやデューデリジェンスなどを担当。その後も、ザイマックス不動産マーケティング研究所(ザイマックス総研の前身)および現ザイマックス総研で一貫して不動産マーケットの調査分析、研究に従事。さらに最近では、働き方とオフィスについてのメイン担当。ザイマックスの不動産データベースの管理担当者。上智大学外国語学部卒業。からくさ不動産みらい塾講師。