

インキュベーション施設

一般オフィス市況が低迷する中で、民間インキュベーション施設はそれほど大きな影響を受けていない。特に、企業の多様なオフィス・ニーズへの対応や、施設スタッフによるソフト支援体制が充実している施設は堅調である。今春には複数の施設が新たに開業する予定であり、施設の認知度はさらに高まると同時に、入居者獲得に向けた施設間競争が一層激しくなることが予想される。

業界の特徴 インキュベーション施設とは、賃貸スペースや共有設備を有し、そこに入居する企業の事業展開に寄与する何らかのソフト支援機能を有する施設のことを指す。

インキュベーション施設を機能面からみると、貸工場などの「製造 - 生産型」、貸研究室など「研究開発型」、オフィス機能のみを提供する「オフィス型」に分類することができる。また、運営母体の違いにより、地方公共団体や第三セクター等が運営する公的施設と、民間企業により運営される民間施設がある。

これまで、インキュベーション施設とは、1980年代中頃より整備が進んだ研究開発支援施設や起業家育成支援施設など、公的施設の呼称として用いられることが多かった(狭義)。これに対して、民間施設は、1980年代前半に事務サービスを提供するレンタル・オフィスとして米国から移入され、90年代後半以降は、都心部に増加したIT関連産業やSOHO事業者等を対象に、従来よりもビジネス支援機能を高めた新しいタイプの施設が相次いで登場した。さらに、時間貸しでパソコンやインターネット設備が利用できるレンタル・デスクを駅前やオフィス街に展開する企業もみられるなど、関連分野の裾野は広がりをみせている。

上記のような最近の動向をふまえ、ここではインキュベーション施設を、民間のレンタル・オフィス等を含め、何らかのソフト支援機能を有している施設とする(広義)。

大阪における施設数 経済産業省の外郭団体である日本新産業支援機関協議会(JANBO)によると、平成14年11月時点で全国のインキュベーション施設は265か所あり、そのうち公的施設が230(86.8%)、民間施設が35(13.2%)となっている(日刊工業新聞16年1月1日付)。

また、平成15年12月に大阪府立産業開発研究所が独自に調査したところ、大阪府内でインキュベーション機能を有している施設は大阪府内で50か所、そのうち公的施設が24(48.0%)、民間施設が26(52.0%)と民間施設の割合が高くなっている。大阪では12年頃から施設数が増え、とりわけ民間施設の増加が著しい。また、施設の区画数を合計すると1,000を超える規模となり、一定数の事業所がインキュベーション施設で事業活動を営んでいることになる。

一般オフィス市況はやや改善の兆し 大阪市内中心部の一般の貸事務所ビル空室率をみると、平成15年は同年に建設された大型物件への需要が堅調であったことや、企業のリストラに伴う事業縮小や撤退が一段落しことなどにより、対前年比で0.16ポイント低下し、9年以降低下傾向にあった一般オフィス市況は、やや改善の方向に向かった。

しかし他方で、賃料は近年一貫して低下傾向にあり、とりわけ新築物件の低下が著しい。

これは、都心部にグレードが高く賃料が割安な物件が多くなっていることを示しており、既存の貸事務所のテナント確保は厳しい状況に置かれている。

多様なオフィス・ニーズに対応する民間施設 このような状況の中、今回のヒアリング調査では、賃料はここ数年横ばいとするインキュベーション施設が多く、一般市況の影響自体はそれほど大きくない模様である。

その理由の一つとして、民間のインキュベーション施設では経済情勢に応じて生じる多様なオフィス・ニーズに対応できるという点がある。例えば、民間施設の利用形態には、いくつかの特徴がみられる。まず、大阪での事業展開のための準備オフィスとして、東京や地方に本社を置く企業や外資系企業が一定数入居している。また逆に、リストラに伴う事業拠点の集約や移転を図る企業が、残務処理や取引先への一時的な対応のために入居しているというケースもある。さらに、創業間もない企業や専門職種の SOHO 事業者も少なくない。

今回のヒアリング調査では、最近の傾向として、企業のリストラに伴う撤退による利用は一段落し、大阪に拠点を築こうとする企業やベンチャー企業など積極的な利用が増えつつあるとする見方もあった。

収益は厳しい状況 しかしながら、開業間もない民間施設や入居率の低い施設は、収益面で厳しい状況にある。そのため、使用時間に応じて課金するレンタル・デスクのような小規模の区画を設置・拡充したり、電話取次など付帯サービスをパッケージ化して実質的な賃料引き下げを図り、全体として対前年度で 5~10%賃料を下げたとする施設もみられる。中には、これまで専門業者に委託していた施設の運営管理をとりやめ、直接運営を行おうとする施設もある。この施設では、直接運営することで経費を削減できるのみならず、入居者から直接届く要望に応じたきめ細かなサービスが提供できるとしている。

入居企業への支援サービスが充実 今回のヒアリング調査では、施設の入居率が、公的施設では 80~100%、民間では 50~70%とするところが多く、民間施設でも低賃料や専任スタッフによるソフト支援サービス面が充実しているところは比較的安定した状況にある。また、設立間もない施設の方が入居率が高く、賃料のみならず、インターネット回線の容量など設備の充実具合によっても差が出ている模様である。

公的施設では、入居率を高め事業を支援するため、入居企業の経営課題や事業分野に応じたセミナーやイベントが施設スタッフにより頻繁に企画・開催されている。また、ある施設では、入居企業の募集に先立って起業家育成講座を開催し、その受講者の中から次の入居者候補の一定数を確保している。そのため、安定した入居を確保できるのみならず、入居後も施設スタッフがその企業が置かれている状況や課題をよく理解した上で支援メニューを提供することが可能となっている。

人材育成がカギ このように、インキュベーション施設においては、入居者の選定や経営面でのサポート、さらには外部の企業との接点としてインキュベーション・マネージャー（IM）の役割が重要になっている。公的施設では民間企業経験者や経営コンサルタントを IM として登用したり、プロパーの担当者を JANBO が実施する IM 研修へ派遣することにより対応を図っている。その数はまだ多くないものの、入居企業の販路開拓やビジネス・マッチングで成果を挙げている施設では、いずれも IM が重要な役割を果たしている。

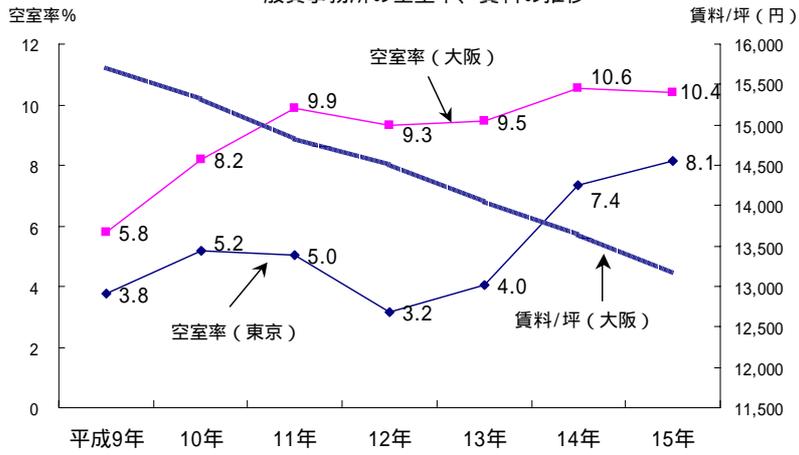
他方、民間施設では IM を設置していないところも多く、実質的に施設のオーナーや営

業担当者がその役割を果たしている。また、民間施設では入居企業の事務代行が中心的な支援サービスとなるため、独自のプログラムによる人材教育を実施したり、英会話のできる担当者を採用したりして、付加価値の向上に努めている。

今後の見通し 今春には公・民数か所の施設が新たにオープンする予定となっており、創業支援や新事業創出の拠点としての認知度が高まることが期待される反面、入居企業獲得のための施設間の競争も激化することが予想される。そのため、今後は施設スタッフを通じて入居者のニーズを把握したきめ細かなサービスを提供できるかどうか問われることとなる。都心部において深刻化する空きビルやオフィスの活用事業の一形態としても、今後の動向が注目される。

(秋 山)

一般貸事務所の空室率、賃料の推移



資料:三鬼商事株式会社。

(注)大阪...主要6地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心齋橋、難波、新大阪地区)内にある延床面積1,000坪以上の主要貸事務所ビル798棟の平均値。

東京...主要5地区(千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)内にある基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル2,583棟の平均値。