

【添付資料1】

# 米国・ニューヨークでの 商業不動産賃貸における 法務上の留意点



2020年3月4日

弁護士 茂木 紀子

**Ballon Stoll Bader & Nadler, P.C.**



# 自己紹介

---

- ・ 2004年より日本の弁護士として都内の涉外法律事務所にて、日本内外での事業進出、国際商取引案件に携わった。外務省国際法局に出向後、2009年に渡米。
- ・ 現在はニューヨーク州弁護士として、商業不動産リース・投資を始め、事業承継・売却、フランチャイズ等の事業提携、各種取引に必要な契約書の作成・交渉、米国・日本間を含む国際取引・海外進出サポートを含む企業法務(各州への法人登録業務、コンプライアンス、社内マニュアル作成等)を主に扱う。

## ◆所属先

バロン・ストール法律事務所 (Ballon Stoll Bader & Nadler, P.C.)

□ 創業1931年の総合法律事務所

取扱分野: 各種契約・交渉、会社法、労務、移民法、倒産法、各種訴訟、相続・家族法、商標登録、エンターテイメント法、税法、保険法

□ 住所: 729 7<sup>th</sup> Avenue, 17<sup>th</sup> Floor, New York, NY 10019 USA

# 目次

---

- ◆ 商業物件の種類
- ◆ ニューヨーク市における商業賃貸契約の流れ
  - 物件を検討する際のポイント
    - 工事費用や法的規制の調査
    - 専門家の協力を得るべき
  - 契約交渉時のポイント
  - 更新、解約時のポイント
  
- ◆ コワーキング・スペースの利用
  
- ◆ 日系企業が特に配慮すべき点

# I. 商業物件の種類

---

## ◆ オフィス物件とリテール物件

### □ オフィス (Office) 物件

- ❖ 事務所としての利用に適した物件
- ❖ マンハッタンでは、高層階の物件に多い

### □ リテール (Retail) 物件

- ❖ オフィス物件以外の物件
- ❖ レストラン、小売店など
- ❖ 1-2階(低層階)に多い

## II. ニューヨーク市における商業賃貸の流れ

---

- ① 物件検索
  - ↓
  - ② 候補物件に関する調査
  - ↓
  - ③ 基本条件(賃料、賃貸期間など)について交渉
  - ↓
  - ④ 貸主がターム・シート(Term Sheet)を提供して条件提示
  - ↓
  - ⑤ 貸主が契約書案を提供
  - ↓
  - ⑥ 契約書の交渉(弁護士が担当。3週間～)
  - ↓
  - ⑦ 契約書に署名、敷金の支払い
  - ↓
  - ⑧ (修理、内装工事)
  - ↓
  - ⑨ 引渡し
-

## II. 物件の検討に当たって注意すべきこと

### 1. 専門家からの情報収集

---

#### □ 不動産仲介業者

##### ❖ 物件の紹介

❖ リースの基本的な条件（賃料、リース期間など）を交渉

❖ マーケット相場に詳しい業者を選ぶ

❖ 他の専門家とのチームワークを重視しているか注意

## II. 物件の検討に当たって注意すべきこと

### 1. 専門家からの情報収集

---

#### □ 建築業者、エンジニア

- ❖ 希望するような改築が可能か
- ❖ 配線、ガス、排水等に問題ないか
- ❖ 修繕費などを算出
- ❖ 「現状」引渡しの場合、特に重要

#### □ 工事業者

- ❖ 内装工事の費用、工事期間を確認

#### □ 保険業者

- ❖ 加入可能な保険についてアドバイスを受けておく

## II. 物件の検討に当たって注意すべきこと

### 1. 専門家からの情報収集

---

#### □ 弁護士

❖ 商業不動産リースを扱う弁護士

❖ 物件検討時の留意事項についてアドバイスを受ける

## II. 物件の検討に当たって注意すべきこと

### 1. 専門家からの情報収集

---

#### ◆ 弁護士や建築士に照会すべき事項

□ 物件の用途に関する行政上の規制(州によって異なる)

❖ 各物件ごとに、利用可能な用途が定められている

□ 各種ライセンス

❖ 例、リカーライセンス(酒類取り扱いライセンス)

❖ ゾーニング(用途地域)規制

居住地区(Residential)

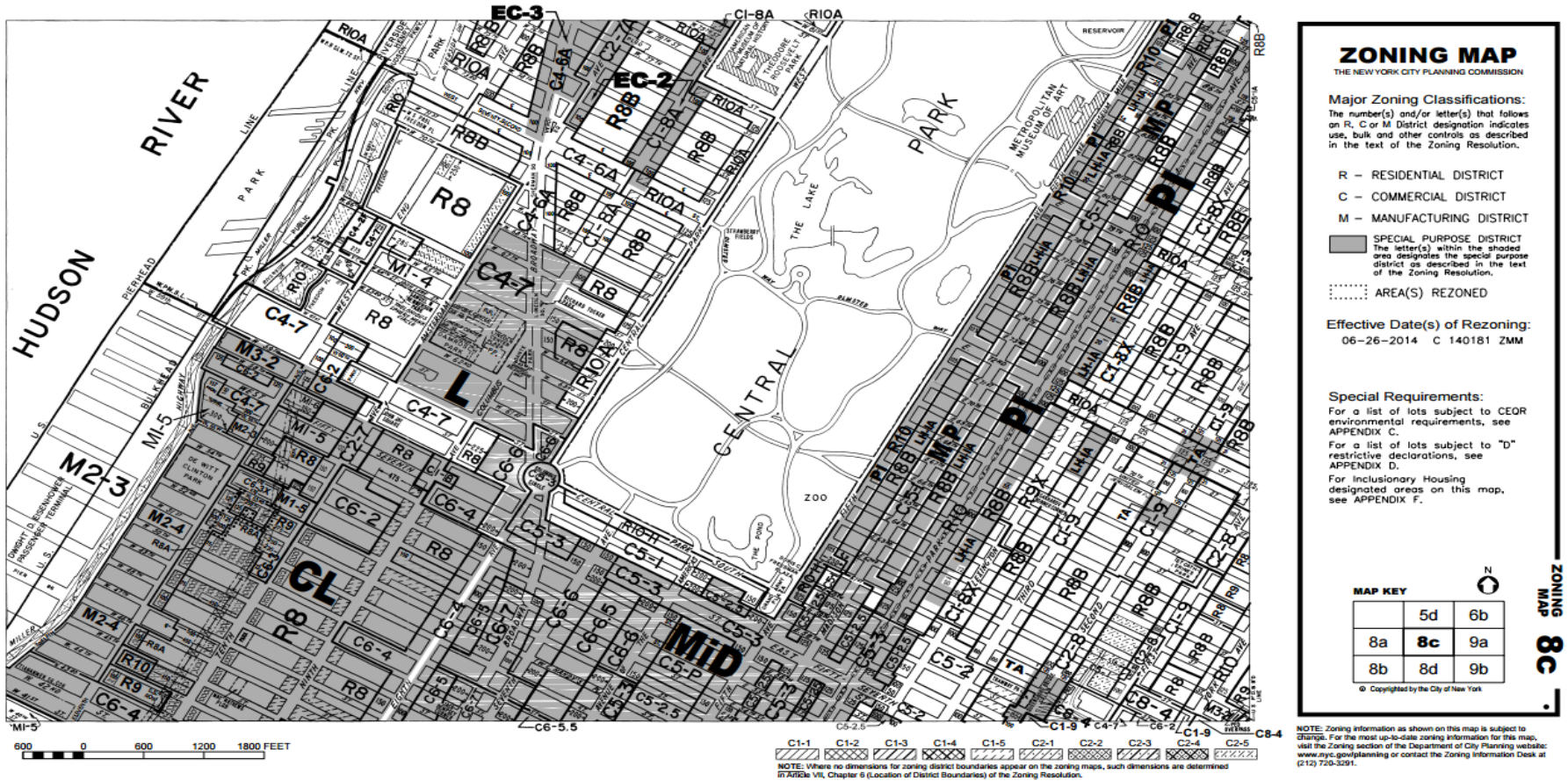
商業地区(Commercial)

工業地区(Manufacturing)

❖ その物件で取得できる見込みは？所要時間は？

# (参考)ゾーニングマップ

出典 <http://www1.nyc.gov/>



### III. 基本条件の交渉（不動産仲介業者が担当）

---

◆ 調査結果に基づき、貸主側と協議すべき事項がないか、検討

□ 例えば

❖ 貸主による工事費の負担

❖ 賃料免除（フリー・レント）期間

❖ 必要なライセンスが取得できない場合の解約条項

↓

◆ 不動産仲介業者を通じて交渉する

◆ 迅速な対応が不可欠

⇒ 早い段階で専門家チームを結成し、情報収集する

（不動産仲介業者、建築業者、設計士、弁護士、保険業者）

### III. 基本条件の交渉（不動産仲介業者が担当）

---

- ◆ 貸主がターム・シート（Term SheetまたはLetter of Intent）を提供してくる
  - 法的性格： 基本的な条件の提示
  
  - 記載される事項の例
    - ❖ 賃料
    - ❖ リース期間
    - ❖ 賃料免除（フリー・レント）期間
    - ❖ 賃料上昇率
    - ❖ デポジット（敷金）
  
  - 法的拘束力がないことを確認すべき

## IV. リース契約書の交渉(弁護士が担当)

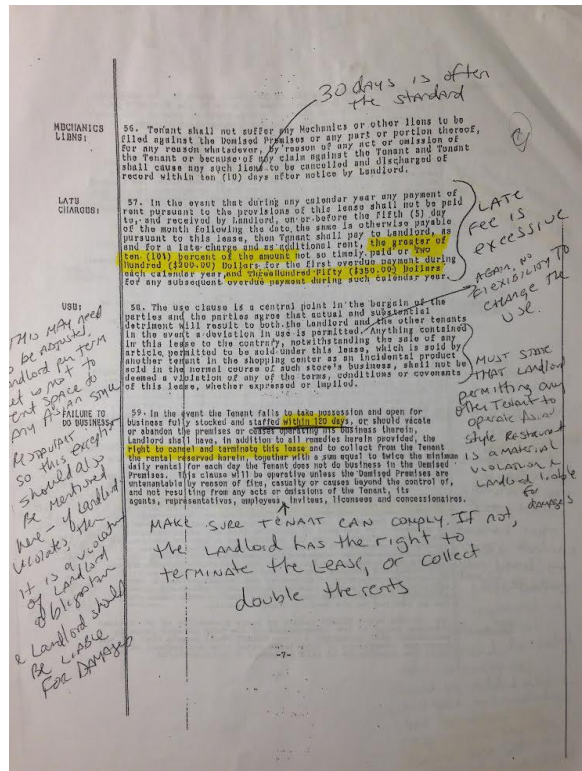
### 1. 商業リースにおける契約書作成の流れ

---

#### ◆ 契約書の作成

- 貸主側がまず草案を作成する
  - ❖ 定型フォームはない
    - 貸主側に有利な内容
    - 弁護士の協力を得て、衡平な内容にする
  
- 交渉期間: 3-6週間~
  
- 最終合意条項

# ◆ 契約書への コメント例



# IV. リース契約書の交渉（弁護士が担当）

## 2. 商業リース契約における注意事項の例

---

### ◆賃料

- 市場の状況、物件の立地などが影響
- 1スクエア・フィートあたりの賃料に、賃貸面積を乗じて算出
  - ❖ 1スクエア・フィートは、約30cm四方の正方形
  
- 別の要素が考慮されることがある
  - ❖ 利用可能面積（Usable Square Footage「USF」）
  - ❖ 賃貸可能面積（Rentable Square Footage「RSF」）

# IV. リース契約書の交渉（弁護士が担当）

## 2. 商業リース契約における注意事項の例

---

### ◆ リース期間（一般に長期）

□ オフィスは5年程度～

□ リテール物件は5年～10年程度

### ◆ 中途解約条項

□ 通常は認められない

❖ 違約金を要求されることがある

□ ライセンスが必要な場合、交渉すべき

---

# IV. リース契約書の交渉（弁護士が担当）

## 2. 商業リース契約における注意事項の例

---

### ◆ 契約譲渡（Assignment）または転貸（Sublease）

- 認められないこともある

- 認められる場合でも、一定の条件が付される

  - ❖ オーナーの同意が必要、など

### ◆ 賃料の上昇率

  - ❖ リース期間が長いと、最終的に賃料は高額となる

# IV. リース契約書の交渉（弁護士が担当）

## 2. 商業リース契約における注意事項の例

---

### ◆ 物件の用途制限

- 契約に記載された目的以外の用途で利用できない

### ◆ テナントの名義

- 法人名義とする

# IV. リース契約書の交渉（弁護士が担当）

## 2. 商業リース契約における注意事項の例

---

### ◆ 諸費用の負担

修理費

改装工事費

光熱費

清掃費

その他

# IV. リース契約書の交渉（弁護士が担当）

## 2. 商業リース契約における注意事項の例

---

### ◆ 保険加入義務

- オフィスとリテールで、加入義務の範囲が異なる
- リテールの場合、取扱い商品や物件の設備などで異なる

# IV. リース契約書の交渉（弁護士が担当）

## 2. 商業リース契約における注意事項の例

---

### ◆保証人

#### □フル・ギャランティ(Full Guarantee)

契約期間の満了まで、リース契約上発生する全債務について責任を負う

#### □グッド・ガイ・ギャランティ(Good Guy Guarantee)

# IV. リース契約書の交渉（弁護士が担当）

## 2. 商業リース契約における注意事項の例

---

◆ 他の物件への移転強制

◆ 貸主側都合による解約

# (参考) 東京とニューヨーク市の商業賃貸の違い

	東京	ニューヨーク市
契約面積	実質面積	契約面積 (実質面積＋共有部分)
賃貸期間	短期	5-15年(オフィス、リテールによって異なる) 中途解約は認められない
内装工事	テナント負担	オーナーが負担または補助する場合がある
修復義務	テナント負担	通常の事務所仕様であれば、修復義務なし
賃料の上昇	物件による	必ず上昇する
契約書	定型フォーム利用	貸主により用いるフォームが異なる 移転強制、用途制限、貸主の都合による解約 等、テナント側は要注意
弁護士による契約書の交渉	場合により必要	必ず必要
不動産仲介費用	一部テナント負担	貸主が全額負担(商業物件の場合)

## V. 解約または更新時の注意事項

---

### ◆ 中途解約は通常認められない

- 中途解約条項がある場合も、違約金の有無などを確認
- 交渉による中途解約

### ◆ 契約譲渡、転貸

- 契約書で定められた要件を確認

## V. 解約または更新時の注意事項

---

### ◆更新条項

□テナントが希望すればリース期間を延長できる

❖当然に認められるものではない

❖更新時の手続きを確認する

❖賃料が変更されることがある

## VI. コワーキング・スペースの利用

---

### ◆ コワーキング (Coworking) スペース

□ 机・椅子・ネットワーキング用の設備や会議室など、オフィスの基本的な設備を他者と共有しつつ仕事を行う場所

❖ 契約の法的性格： リース契約でない可能性がある

### □ ライセンス契約

❖ ある場所を特定の目的で利用することを許容する契約

❖ リース契約は、物件の**専有** (exclusive possession) を主な目的とする

## VI. コワーキング・スペースの利用

---

### ◆ 留意点

- 物件へのアクセスに関する制限
- 他のスペースへの移転強制
- 設備の共有に伴って生じ得る問題
  - ❖ 顧客の情報といった秘密情報の管理上の注意
- 契約内容の交渉が難しい可能性

## VI. コワーキング・スペースの利用

---

### ◆ 利点

- 契約期間が短期
- 料金設定が手頃
- 各種のサービスが料金に含まれている
  - ❖ 光熱費、清掃費、インターネット利用料
  - ❖ 机・イス、コンピューター設備、秘書サービス、など

## VII. 日系企業が特に配慮すべき点

---

- ◆ 事業計画に沿った契約形態を検討
  - コワーキング・スペースか、リース(賃貸)か
  
- ◆ リース契約
  - 契約内容は要交渉
    - ❖ 経験ある弁護士との協力が不可欠
    - ❖ 早い段階での専門家チームの結成
  
  - 契約交渉では、迅速な対応が不可欠
    - ❖ 現地で対応できる人員を確保する等
  
  - リース期間が長期
    - ❖ 将来のビジネスプランを検討、弁護士にも相談しておく

- 
- ◆ 今回ご提供した情報は、一般的、及び教育的情報であり、個人に対する解決策や法的アドバイスではなく、またそのように解釈されるべきものではありません。
  - ◆ 個人の具体的な状況に関しては、弁護士その他の専門家にご相談ください。

---

本日はご清聴ありがとうございました。

弁護士 茂木紀子

◆ (+1)212-603-9281 (直通)

◆ [nmotegi@ballonstoll.com](mailto:nmotegi@ballonstoll.com)

◆ Ballon Stoll Bader & Nadler, P.C. オフ・カウンセラー

◆ [www.ballonstoll.com](http://www.ballonstoll.com)

# コワーキングスペースの活用について

---

2020年3月4日

SoftBank Telecom America Corp.

吉田彬徳



## SoftBank Telecom America Corp.

### 吉田 彬徳 (Yoshida Akinori)

2014年ソフトバンク株式会社入社。

日本国内の法人向け通信サービスや業務効率化の営業企画に携わった。

2019年4月より米国法人のSoftBank Telecom America Corp.へ出向し、ニューヨークを拠点にWeWorkと共同して法人向けに日本から米国への新規進出や、米国内でのオフィス探しの支援に取り組んでいる。

デスクワークをするだけのオフィスではなく、新しいWeWorkの活用方法も展開しており、小売業向けのWeWork活用等、幅広いオフィス活用をサポート中。

# アジェンダ

## 1. コワーキングスペースについて

- ・ コワーキングスペースとは
- ・ コワーキングスペースの特長

## 2. WeWorkについて

- ・ WeWorkとは
- ・ WeWorkの特長（不動産としてのメリット/コミュニティとしてのメリット）
- ・ プラン
- ・ WeWorkその他のサービス
- ・ WeWorkの展開状況
- ・ SoftBank（日本）での活用事例

## 3. まとめ

# コワーキングスペースの概要

# コワーキングスペースとは

コワーキングスペース = 「事務所スペース、会議室、打ち合わせスペースなどを共有しながら独立した仕事を行う共働ワークスタイル」を提供する場所

## 従来のオフィス・働き方



- ・一人一人専用のスペースや仕切りがある
- ・自社専用オフィスで部外者はほとんどいない
- ・自社オフィスで仕事をするのが当たり前



## 新しいオフィス・働き方



- ・仕切りのないオープンなオフィス
- ・テレワーク等, 自社オフィス外でも仕事が可能
- ・他社との積極的なコラボレーション

新しいオフィスのあり方や働き方のコンセプトを基に設計

## 背景：新しいワーキングスタイル

(WeWork資料より抜粋)



# 50%

2020年までに、1980年～2000年に生まれたミレニアル世代占める全世界の労働人口の割合

# 75%

現在、都市部に移動する人の割合が増えた結果大都市で働いているミレニアル世代の割合

# 69%

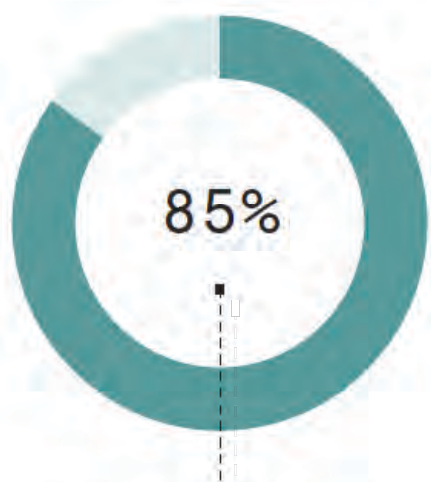
ミレニアル世代が職場環境に対して他の条件を譲歩してでもより良い改善を求めている割合

## 新しいワークスタイルやミレニアル世代の理想に応えるオフィスが求められてきた

# オフィス環境への課題

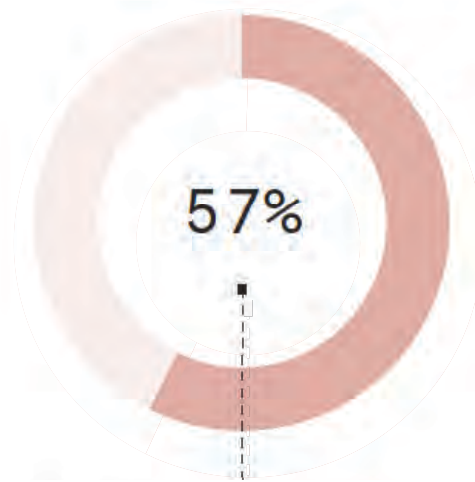
(WeWork資料より抜粋)

## 仕事のやりがい



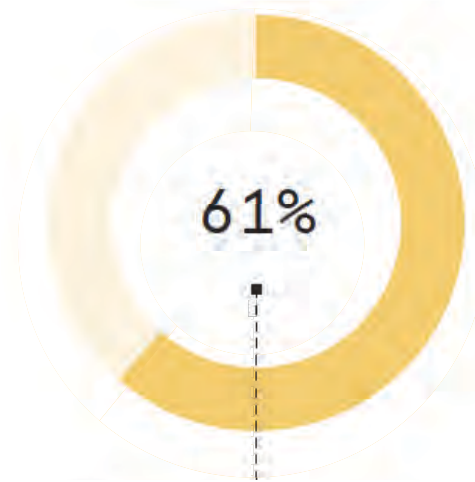
85%もの従業員は自らの仕事にやりがいを見いだせていない

## 優秀な人材の確保



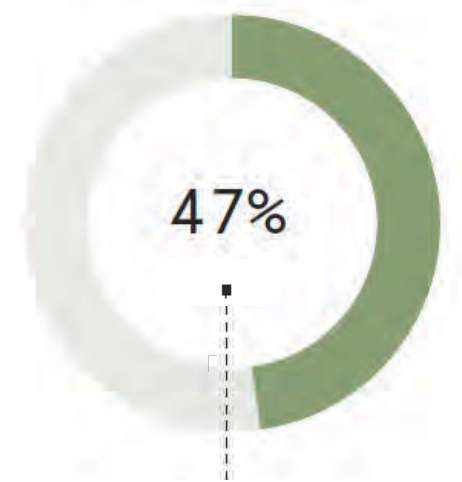
57%のリクルーターは優秀な人材の確保が非常に難しいと述べている

## 未来予測



61%のエグゼクティブは今後3年間の人件費を予測できていない

## 働きやすさ



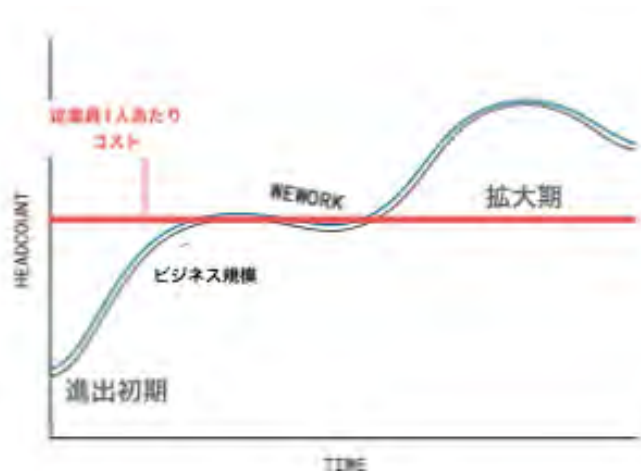
47%の回答者が仕事場が生産的な環境でないと考えている

# オフィス環境に対して課題解決を抱えている企業が多い

# コワーキングスペースの特長

# コワーキングスペースの特長

## 契約の柔軟さ



- 迅速にビジネス展開へ対応
- 契約期間の柔軟さ

## シンプルなコスト構成



- コスト削減
- 初期費用の抑制
- 諸経費も含んだレンタル料
- 新規開設/移転の手間を削減

## 開かれたオフィス

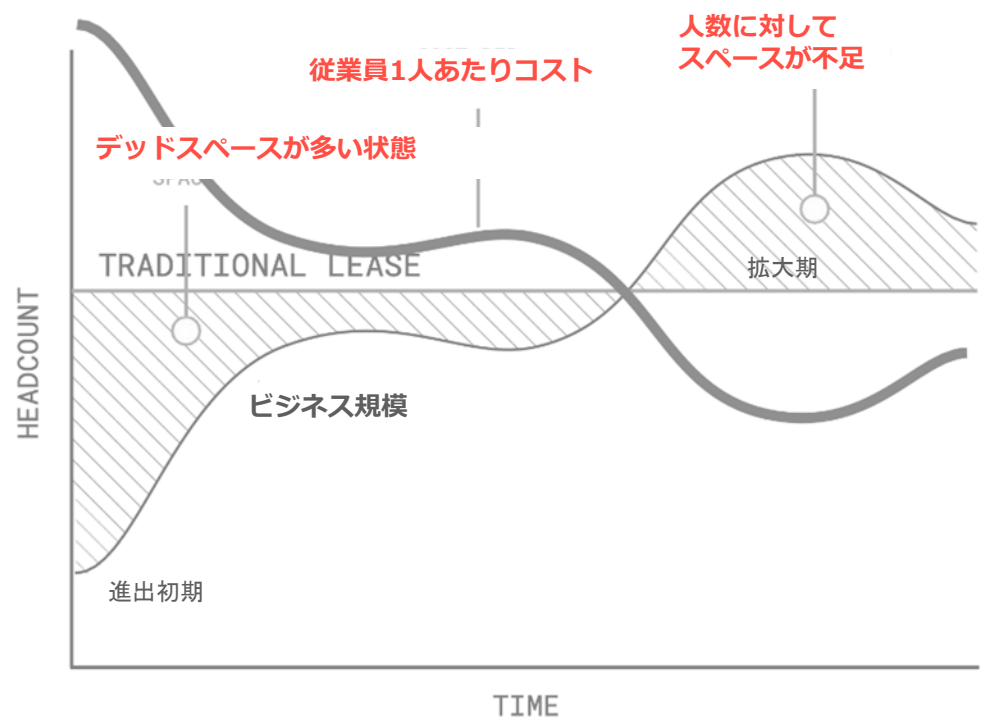


- 人の繋がりを生むレイアウト
- 革新的で魅力あるデザイン
- 共用スペースが多い

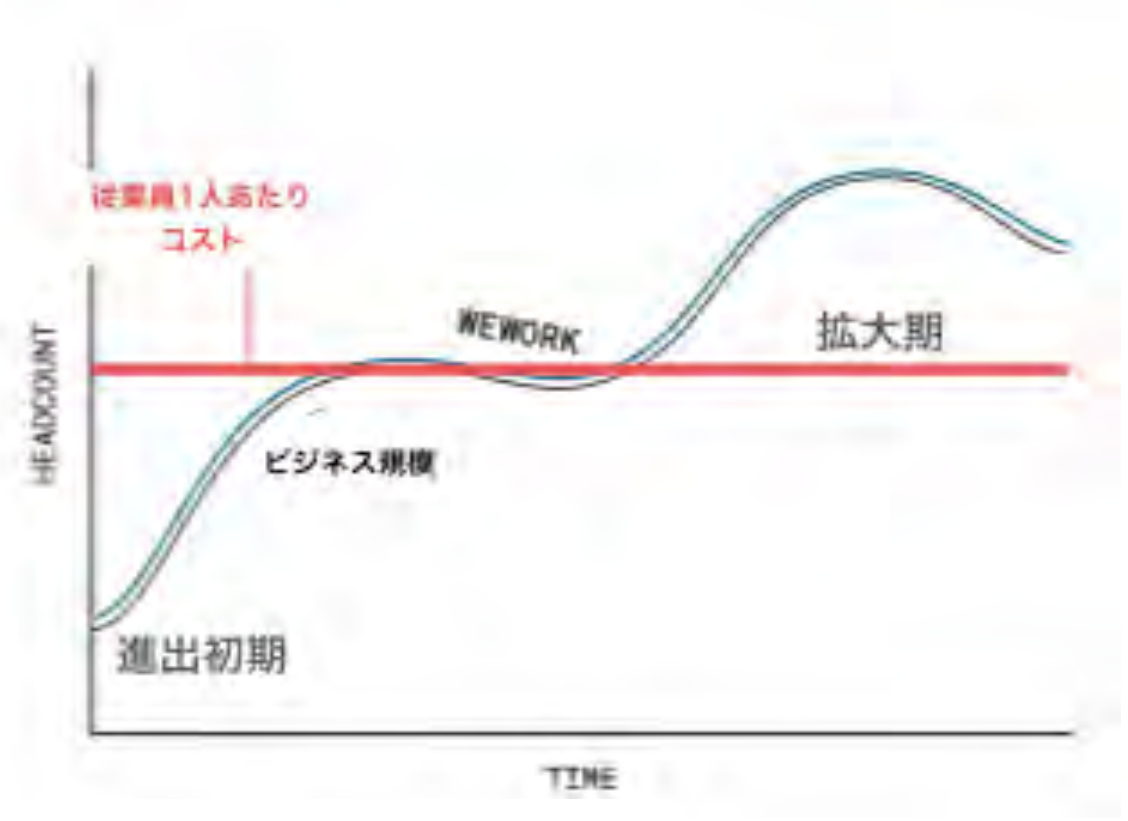
新しい働き方を適えるために生まれてきたのがコワーキングスペース

# 特長① 契約の柔軟さ

## 旧来の不動産リース



## コワーキングオフィスの場合 (例: WeWork)



ビジネス展開や人員計画の変化にマッチした柔軟なコスト管理が可能に

## 特長② シンプルなコスト

### 従業員一人当たり年間トータルコスト（例：WeWork）

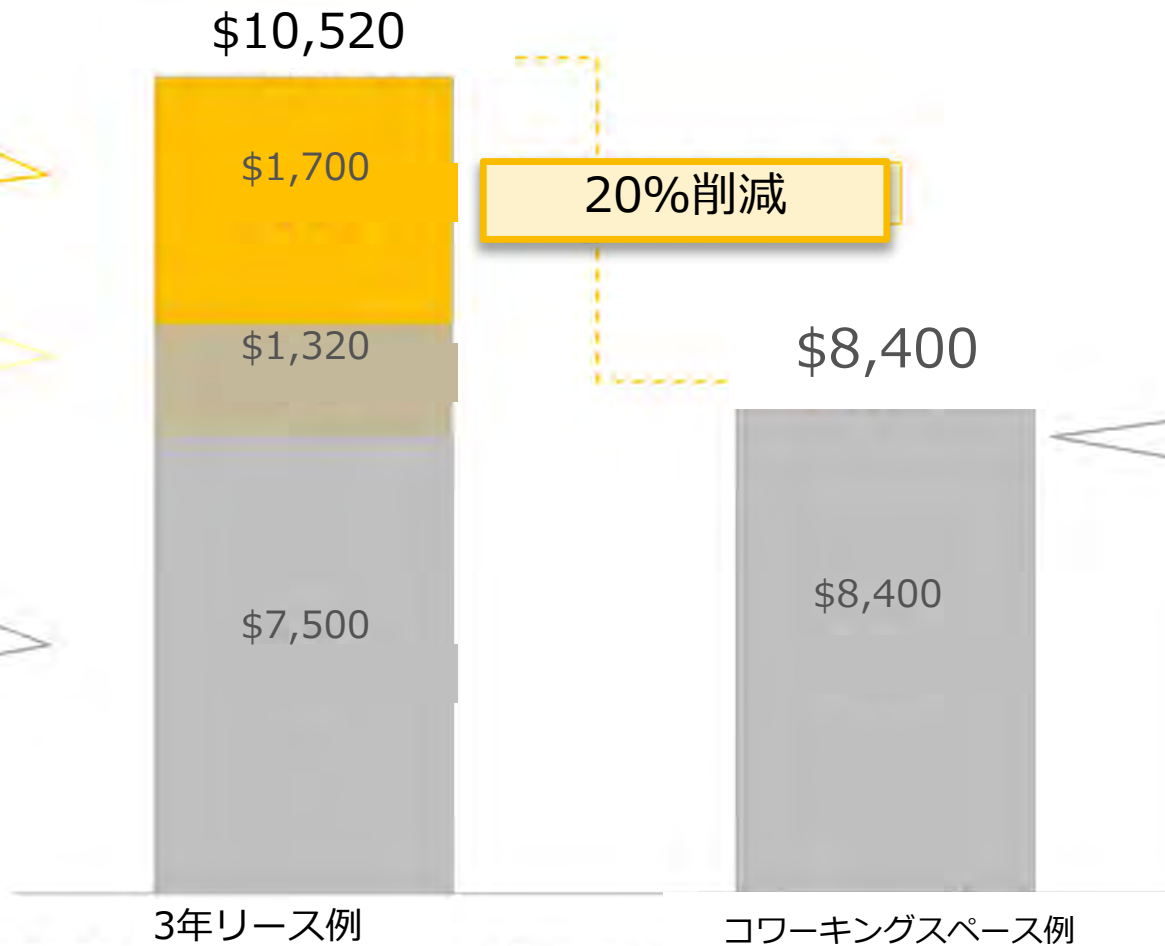
リース契約コスト例

従業員一人当たり100Sqf利用として算出

オフィス機器・設備調達費  
\$85/ Sqf / 年間  
5年償却換算

オフィスメンテナンス費  
\$13.2/ Sqf / 年間

テナント料  
\$75/ Sqf / 年間



20%削減

メンバーシップ費用（レント料）  
月間 \$ 700/デスク×12ヶ月分

下記費用の追加徴収もなし

- ・ オフィス設備利用費
- ・ 途中契約変更

コストはメンバーシップ費用に一括で含まれていることが多い

## 特長③ 開かれたオフィス

(例：WeWork)



他者との結びつきや生産性が向上するような設計に基づいたデザインが多い

# WeWorkから見るコワーキングスペースのサービス・活用事例

## WeWorkとは

WeWork はコミュニティ型ワークスペースを 提供・運営する企業です。2010年にニューヨークで創業して以来、現在ではスタートアップから大企業まで50万人以上のメンバーが参加しており、世界中のコミュニティを通じて、お互いに刺激し合えるコラボレーションできる環境を提供しています。

**ミッション：**  
**「生きがい」や「働きがい」を**  
**日々感じられるような環境を 提供すること**

# WeWorkのスペース構成



**全てのローケーションで同様の設備が利用可能**

# WeWorkの特長

## 1. 不動産としてのメリット



## 2. コミュニティとしてのメリット



**不動産・コミュニティによる活用のメリット**

# 不動産としてのメリット

## 賃貸・自社オフィス



- ・ 利用開始までに3ヶ月～6ヶ月
- ・ 長期リース契約（3年～5年）
- ・ 人数・場所の変更が困難
- ・ 初期投資が必要

## wework



- ・ 契約後即日～ご利用可能
- ・ 契約形態（1ヶ月～長期まで）
- ・ 人数・場所の変更が容易
- ・ 初期投資不要
- ・ 125都市のWeWork<sup>\*</sup>を利用可能

\* オフィススペースお申し込みの場合\$100/人のセットアップ費用が必要になる場合があります

# 特長 ファシリティ

## 必要なファシリティが揃った充実のオフィス環境

### オフィス系設備



### 運用系サービス



環境整備の手間なく、入居後すぐに業務開始可能

# コミュニティとしてのメリット

特長 グローバルなコミュニティ

# 交流を促す仕掛けで、ビジネスチャンス拡大へ

## 専用アプリ



情報収集  
/ 発信

会員検索

## イベント開催



## コミュニティ マネージャー



特長 交流が生まれるフロア設計

# メンバー同士の接する機会を増やす導線づくりで 「共用スペース = ビジネス創出の場」へ



# プラン

# 基本プラン

## ホットデスク

共有スペースのみを利用可能

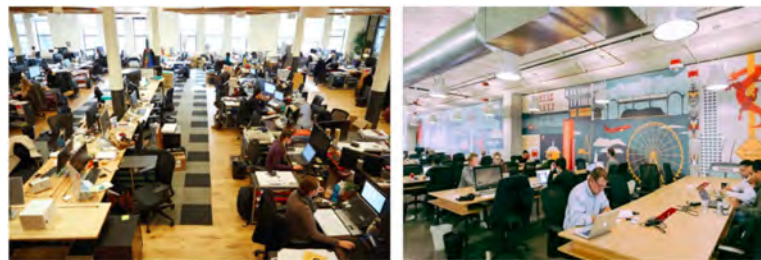
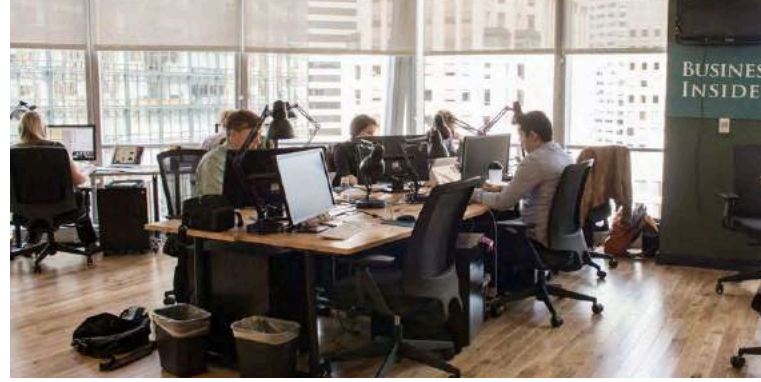


### □利用時間

カードキーにより、  
24時間いつでも入退室可能  
※企業登記不可、郵便受取不可。

## 専用デスク

専用スペース内に自社デスクをご用意

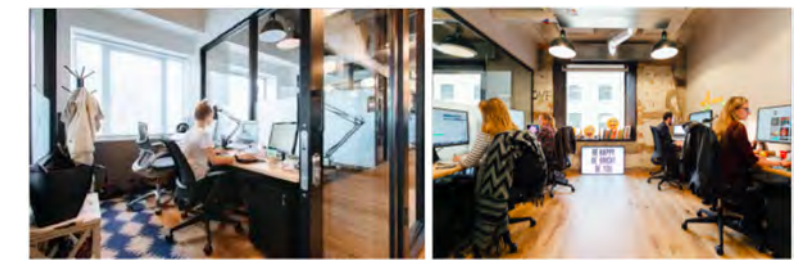


### □利用時間

カードキーにより、  
24時間いつでも入退室可能。  
※企業登記可能。

## プライベートオフィス

利用人数に合わせて個室をご用意



### □利用時間

カードキーにより、  
24時間いつでも入退室可能。  
※企業登記可能。

共用会議室や他拠点もプランに応じた枠内で利用可能

# 世界中のWeWorkが利用可能

New York(契約拠点)

(例) 役員・営業職



米国内出張

## San Francisco のWeWork



## 日本のWeWork



日本出張

**Wi-Fi、会議室等の利用方法は全世界共通のため、生産性を落とすことなく働くことができる**

# 入居企業例



スタートアップだけでなく、大企業も多数入居

# WeWorkその他のサービス

## Global Access



世界中のWeWorkを  
いつでも利用可能

## Made By We



自社製品の  
マーケティング

wework labs 



新規事業立ち上げ/  
ビジネスマッチング

**オフィススペースの有効活用や新しいサービスを展開中**

## オプション① グローバルアクセス

ホームロケーション以外の全世界のオフィスを定額無制限で利用可能

### ① 利用場所を選ぶ



世界中のWeWorkが対象\*

### ② オンラインで予約



アプリから簡単に予約

### ③ 入館



キーカードで簡単アクセス



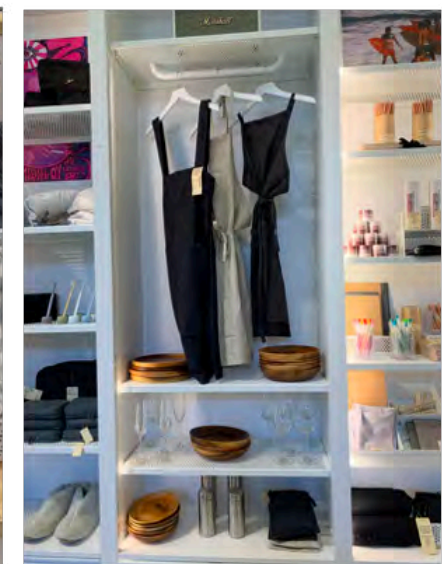
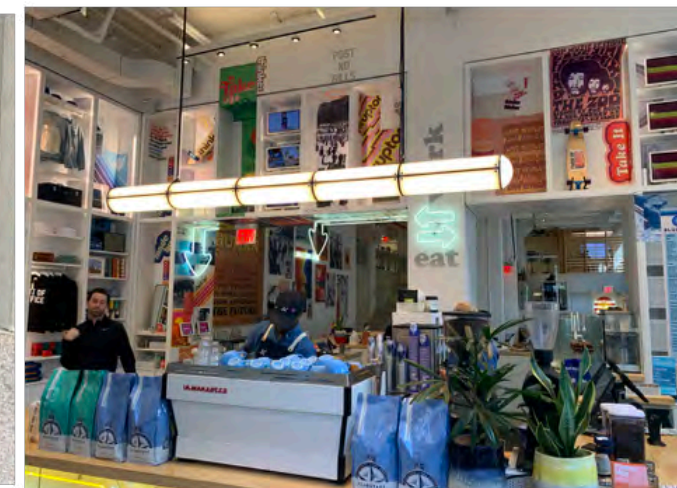
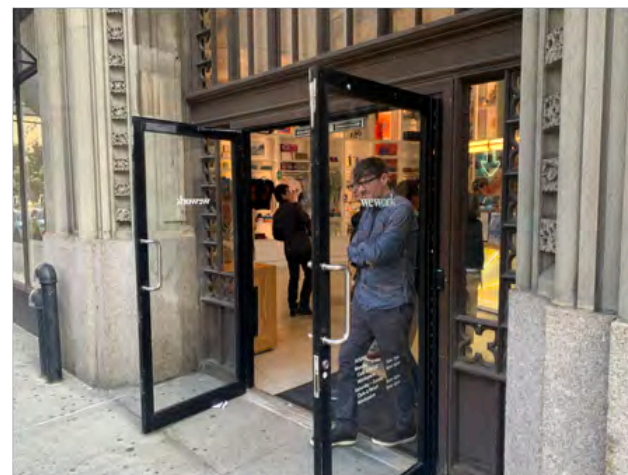
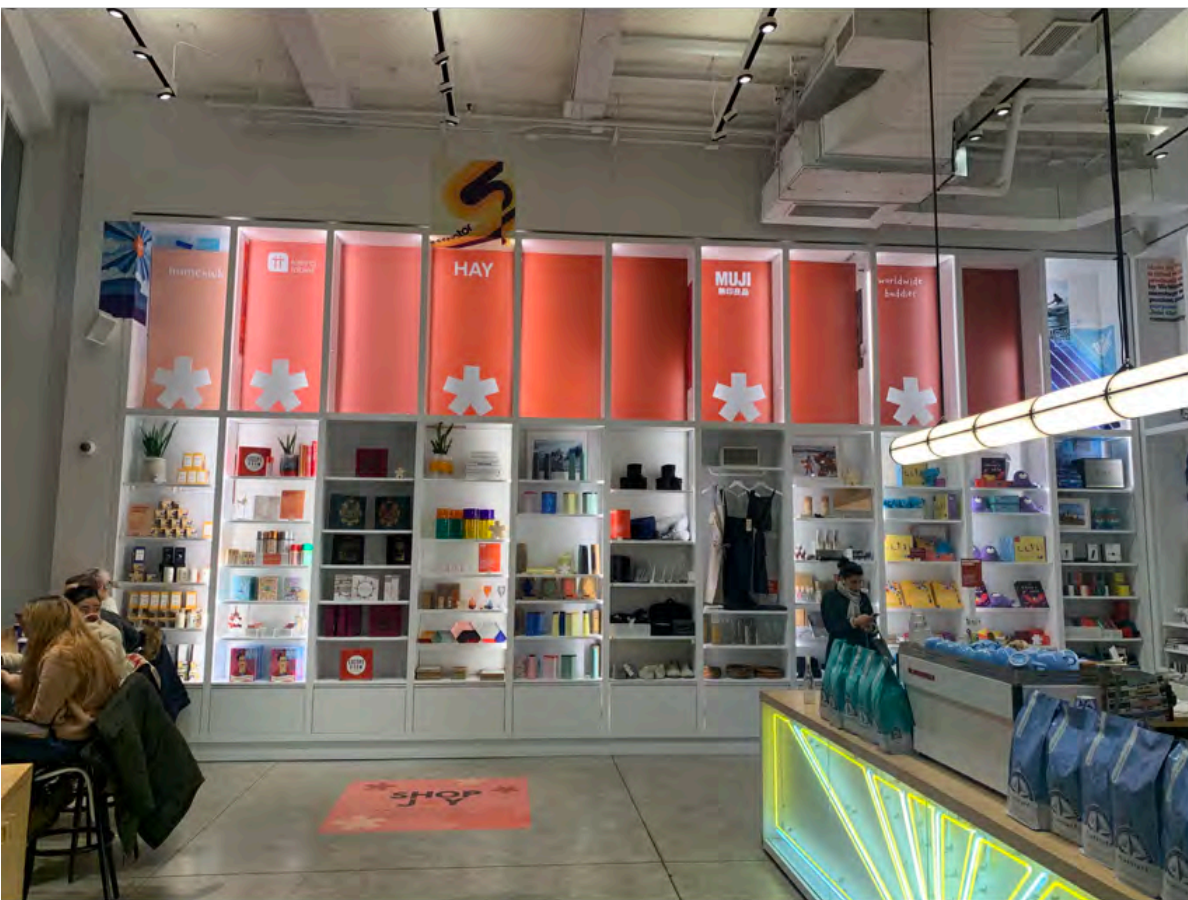
役員や営業担当者といった出張や外出の多い従業員もいつもと同じ仕事環境を提供。

\*一部利用対象外や利用状況によっては利用できない場合がございます

©2020 SoftBank Telecom America Corp.

# オプション②Made by We

## 小売業のWeWorkメンバー向けマーケティングスペース



Cafeに併設された小売プロダクトの販売スペース  
WeWorkには珍しい路面店なので人の出入りが自由

# オプション③ WeWork Labs

## スタートアップ/エンタープライズ向けイノベーションプラットフォーム



スタートアップ向け  
アクセラレーションプログラム



インキュベータ、アクセラレータ、VCといった豊富なエコシステムパートナーの参加



世界23箇所に展開するグローバルな  
イノベーションプラットフォーム

### コンテンツ例



ピッチイベント



スポンサー企業による  
リバースピッチ



Labsマネジャーによる  
メンタリング

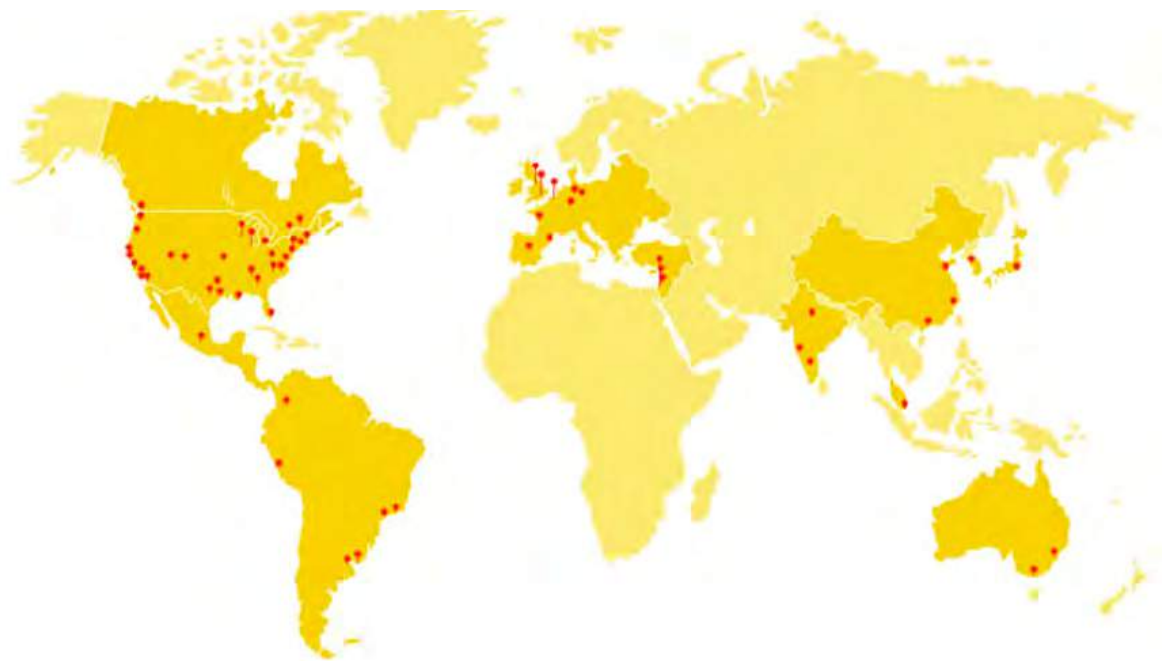
# WeWorkの展開状況

520,000  
メンバーシップ

848  
拠点

123  
都市

37  
ヶ国



グローバル展開 (2019年9月時点)

北米

- アメリカ
- アトランタ
- オースティン
- ボルチモア
- ボストン
- ボルダー
- シャーロット
- シカゴ
- カレッジパーク (メリーランド州)
- コロンバス
- ダラス・フォートワース
- デンバー
- デトロイト
- ヒューストン
- カンザスシティ
- ラスベガス
- ロサンゼルス
- マイアミ
- ミネアポリス
- ナッシュビル
- ニューヨーク市
- オレンジカウンティ
- オーランド
- フィラデルフィア
- フェニックス
- ポートランド
- ローリー・ダーラム
- サンフランシスコ・ベイエリア
- サクラメント
- ソルトレイクシティ
- サンアントニオ
- サンディエゴ
- シアトル
- セントルイス
- タンパ
- ワシントン D.C.
- カナダ
- カルガリー
- モントリオール
- トロント
- バンクーバー

中南米

- アルゼンチン
- ブエノスアイレス
- ブラジル
- ペロオリゾンテ
- ブラジリア
- ポルト・アレグレ
- リオデジャネイロ
- サンパウロ
- チリ
- サンティアゴ・デ・チレ
- コロンビア
- パランキヤ
- ボゴタ
- メデジン
- ペルー
- リマ
- コスタリカ
- サンノゼ
- メキシコ
- グアダハラ
- メキシコシティ
- モンテレイ
- アフリカ
- 南アフリカ
- ケープタウン
- ヨハネスブルグ

中東

- イスラエル
- ベエルシェバ
- ハイファ
- ヘルズリヤ
- エルサレム
- ベタクティクバ
- テルアビブ
- アラブ首長国連邦
- アブダビ
- ドバイ

ヨーロッパ

- ベルギー
- ブリュッセル
- チェコ共和国
- プラハ
- デンマーク
- コペンハーゲン
- フランス
- パリ
- ドイツ
- ベルリン
- ケルン
- フランクフルト
- ハンブルグ
- ミュンヘン
- アイルランド
- ダブリン
- イタリア
- ミラノ
- オランダ
- アムステルダム
- ノルウェー
- オスロ
- ポーランド
- ワルシャワ
- ロシア
- モスクワ
- スペイン
- バルセロナ
- マドリード
- スウェーデン
- ストックホルム
- イギリス
- バーミンガム
- ケンブリッジ
- エジンバラ
- ロンドン
- マンチェスター

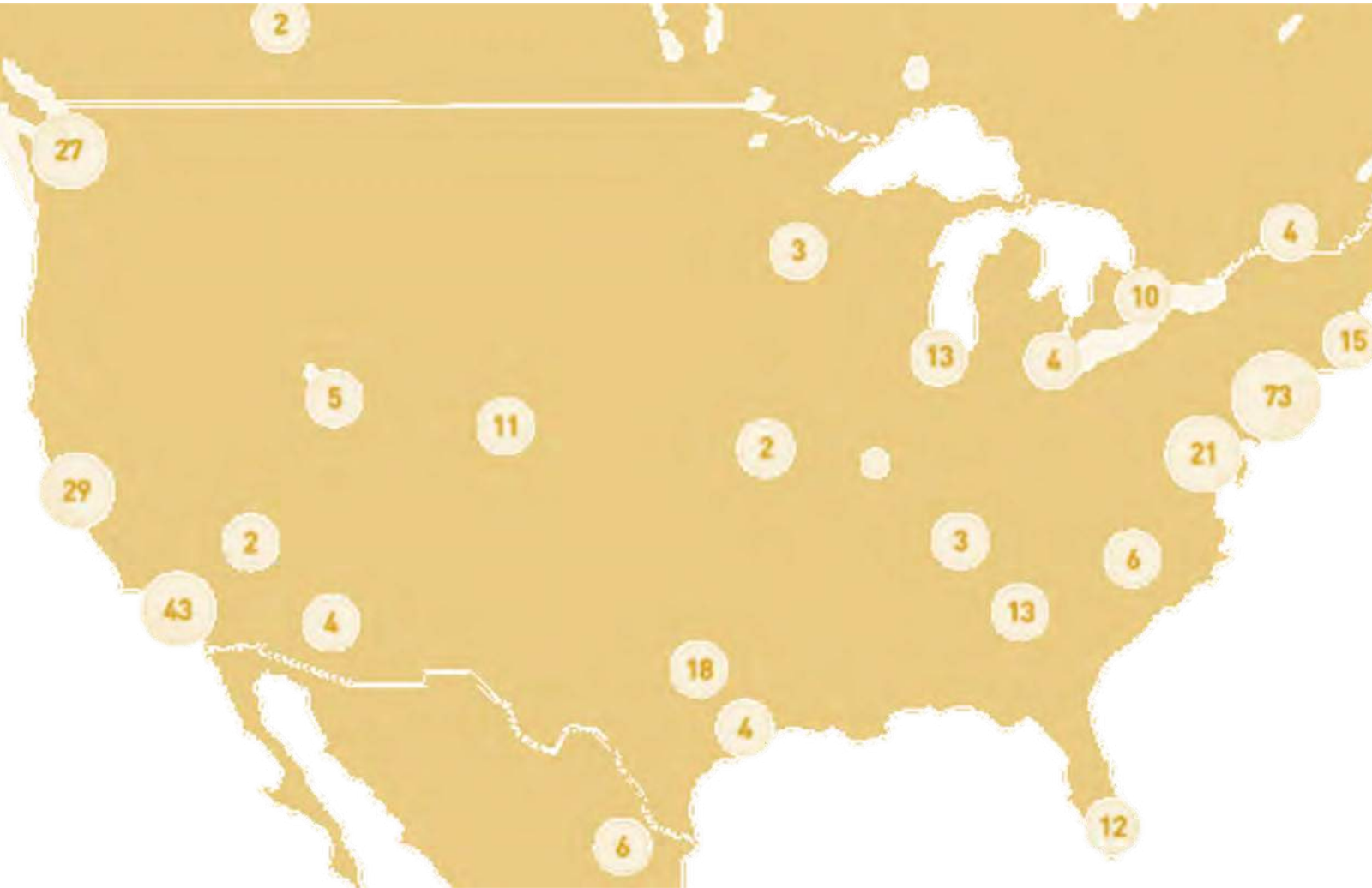
オセアニア

- オーストラリア
- ブリスベン
- メルボルン
- パース
- シドニー

アジア

- 中国
- 北京
- 成都
- 広州
- 杭州
- 香港
- 南京
- 上海
- 深圳
- 蘇州
- 台北
- 武漢
- 西安
- インド
- バンガロール
- グルグラム
- ハイデラバード
- ムンバイ
- ノイダ
- プネー
- インドネシア
- ジャカルタ
- 日本
- 福岡
- 神戸
- 名古屋
- 大阪
- 東京
- 横浜
- マレーシア
- クアラルンプール
- フィリピン
- マニラ
- シンガポール
- シンガポール
- 韓国
- 釜山
- ソウル
- タイ
- バンコク
- ベトナム
- ホーチミンシティ

# 北米への展開状況



- |                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| <u>Atlanta</u>                   | <u>Nashville</u>                |
| <u>Austin</u>                    | <u>New York City</u>            |
| <u>Baltimore</u>                 | <u>Orange County</u>            |
| <u>Boston</u>                    | <u>Orlando</u>                  |
| <u>Boulder</u>                   | <u>Philadelphia</u>             |
| <u>Charlotte</u>                 | <u>Phoenix</u>                  |
| <u>Chicago</u>                   | <u>Pittsburgh(coming soon)</u>  |
| <u>College Park, MD</u>          | <u>Portland</u>                 |
| <u>Columbus</u>                  | <u>Raleigh-Durham</u>           |
| <u>Dallas - Fort Worth</u>       | <u>SF Bay Area</u>              |
| <u>Denver</u>                    | <u>Sacramento</u>               |
| <u>Detroit</u>                   | <u>Salt Lake City</u>           |
| <u>Houston</u>                   | <u>San Antonio(coming soon)</u> |
| <u>Indianapolis(coming soon)</u> | <u>San Diego</u>                |
| <u>Kansas City</u>               | <u>Seattle</u>                  |
| <u>Las Vegas</u>                 | <u>St. Louis</u>                |
| <u>Los Angeles</u>               | <u>Tampa</u>                    |
| <u>Miami</u>                     | <u>Washington, D.C.</u>         |
| <u>Minneapolis</u>               |                                 |

北米各主要都市を中心に300拠点以上を展開

## ニューヨークへの展開状況



# 64拠点

# WeWork Japan 展開状況

				<b>GATES FUKUOKA</b> 19年4月オープン	<b>LINKS UMEDA (大阪・梅田)</b> 19年11月オープン	<b>池田山 (五反田)</b> 20年2月オープン予定
<b>アークヒルズサウス (六本木一丁目)</b> 18年2月オープン	<b>Iceberg (原宿・神宮前)</b> 18年8月オープン	<b>大名 (福岡)</b> 18年12月オープン	<b>グローバルゲート 名古屋</b> 19年5月オープン	<b>三宮プラザEast (神戸)</b> 19年11月オープン	<b>半蔵門PREX South</b> 20年3月オープン予定	
<b>丸の内北口</b> 18年3月オープン	<b>オーシャンゲート みなとみらい</b> 18年11月オープン	<b>メトロポリタンプラザ (池袋)</b> 19年1月オープン	<b>御堂筋フロンティア</b> 19年6月オープン	<b>新宿南口</b> 19年12月オープン	<b>麹町5丁目</b> 20年6月オープン予定	
<b>GINZA SIX</b> 18年3月オープン	<b>東京スクエアガーデン (京橋)</b> 18年11月オープン	<b>城山トラストタワー (神谷町)</b> 19年2月オープン	<b>半蔵門PREX North</b> 19年6月オープン	<b>晴海</b> 19年12月オープン	<b>ハレザ池袋</b> 20年7月オープン予定	
<b>新橋</b> 18年4月オープン	<b>なんばスカイオ</b> 18年12月オープン	<b>東急四谷 (四ツ谷)</b> 19年3月オープン	<b>日本橋 (東京)</b> 19年8月オープン	<b>渋谷スクランブル スクエア</b> 19年12月オープン	<b>北青山</b> 20年7月オープン予定	
<b>日比谷パークフロント</b> 18年7月オープン	<b>乃木坂</b> 18年12月オープン	<b>神保町</b> 19年3月オープン	<b>KDX虎ノ門1丁目</b> 19年10月オープン	<b>神田錦町</b> 20年3月オープン予定	<b>神谷町</b> 20年8月オープン予定	

都内25カ所+横浜/大阪/名古屋/神戸/福岡 来年度35カ所以上へ

# SoftBank（日本）での活用事例



働き方改革につな  
がっている

新しいワークスタイル  
を体現できている

YES  
82.6%

YES  
85.2%

[社員アンケートの声]

他社といることで刺激になる

設備が充実

自由に働ける雰囲気

モチベーションにつながる

ビール飲み放題

新しいアイデアが生まれやすい

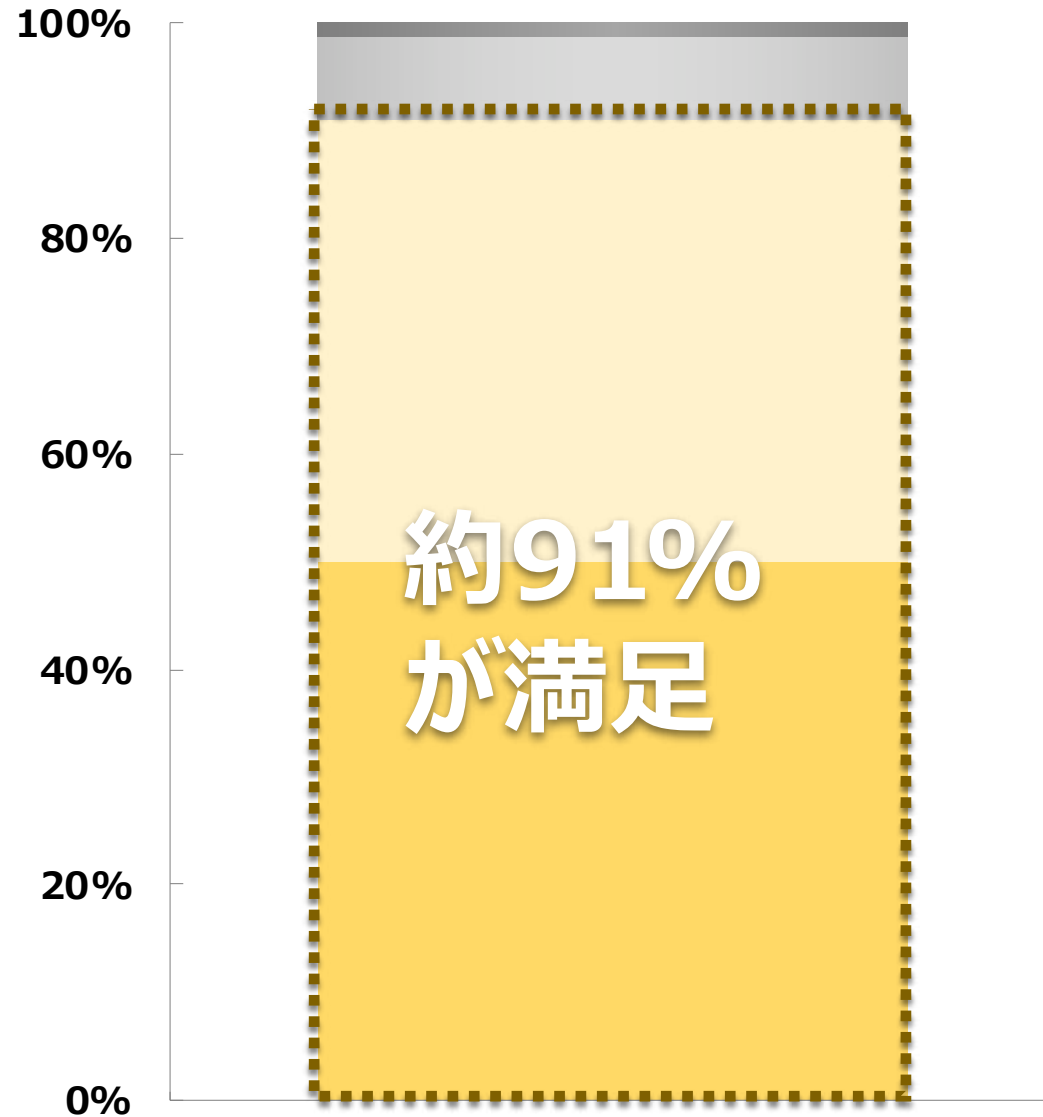
イベントで人脈が広がる

来客者にも好評

拡大・縮小が自由自在

「心」と「環境」の変化で、仕事への  
意欲が向上

# 社員のエンゲージメント向上(全体)



n=78 (対象：入居者、管理者の方々)

## 【入居者の声】

座席等の枠がなく、コミュニケーションをとりやすい

外出先近辺のWeWorkで作業でき、移動時間が削減している

サテライト化したオフィス含めて場所を問わない働き方ができる（働き方が柔軟になった）

様々な業種の方と、近い距離間で会話できる



# まとめ

## 1. コワーキングスペースについて

- ・新しいオフィスのあり方や働き方のコンセプトを基に設計
- ・ビジネス展開や働く人たちのニーズの変化が背景

## 2. WeWorkについて

- ・不動産としてのメリット/コミュニティとしてのメリットがある
- ・ビジネス規模やニーズに合わせたプラン/サービスの提供
- ・世界125都市（米国38都市300拠点）に広く展開

本日はご清聴ありがとうございました。

お問合せ先：

SoftBank Telecom America Corp.

担当：田中耕二/吉田彬徳

連絡先：[STSGRP-workspace-usa@g.softbank.co.jp](mailto:STSGRP-workspace-usa@g.softbank.co.jp)