

# 更なる飛躍を語り合う場に

# 不動産経営者倶楽部 新春勉強会/紙上再現



オフィスナビ  
東京営業本部 本部長  
浜野 高好氏

**都心の空室率2%以下  
貸し手市場で三極化鮮明に**

直近の東京の賃貸オフィス市場は、60カ月好調ぶりが伺えます。にわたって右肩上がり直近1年間の賃料の推の上昇を続けていま移を見ても、東京都心す。空室率は、一定の部の全ての区で右肩上供給が続いている中でがりの状況となっも低水準で推移しています。

また、企業の採用競争が過熱している状況で有効求人倍率も非常に高い水準で推移しています。現場で話を聞くと、契約の更新の際にオーナー側から賃料の値上げを提案さ



▲最新の東京都心のオフィス市況を解説

ビルオーナーの、ビルオーナーによる、ビルオーナーのための組織として発足した弊紙読者の会員組織・不動産経営者倶楽部。先月31日に2019年のスタートとなる新春勉強会が開催された。市場動向や民法改正、不動産の有効活用など、オーナーの気になる話題をプログラムし、会場は熱気に包まれた。

## 「2019年以降のオフィスマーケットと近年の募集トレンド」 新たな貸し方が浸透しオフィス床の消化に貢献

方改革に対応したオフィスレイアウトやユニケーションスペースの設置など、求職者又は在職者に対してアビルできるオフィスを求める傾向が強まっています。

続いて、現場で従事している中でマーケットの流動性不足を顕著に感じています。これまででは新築ビルが竣工するとテナントの移転

によって既存ビルの二次空室・三次空室が発生してしました。しかし現在は新築ビルが竣工すると、大手企業が本社機能を移しながらも既存の拠点を残すような動きがみられる。そのため二次空室が発生しにくい状況となっています。一例としてGoogleの日本法人が六本木から渋谷に移転することが発表されました。「六本木ヒルズ」では約6000坪もの空室が発生しましたが、他の入居企業が増床ニーズによって空室が解消される見通しです。

3つ目の要因は、シェアオフィス・コワーキングオフィスの増加です。その代表例が「WeWork」で、賃貸オフィス市場の中での存在感が日に日に増えています。サビラスオフィスでは「リージャス」や「サブコ」などが着実に拠点を伸ばしています。また、大手デベロッパーも保有物件においてコワーキングスペースの仕組みを取り入れた施設運営に乗り出しています。純粋な移転以外にも、こうした新たな層が生まれていることが空室率の低下に大きく作用しているのです。

物件が枯渇している中、営業の現場で感じることは、申し込み方法や審査の手法が変化していること

一方でリーシングに苦戦を強いられているエリアも存在しているのは事実で、賃貸オフィス市場での三極化はこれまで以上に鮮明にもなっていると思えます。その間に他の候補物件で次々と入居企業が決まってしまう中、新しい貸し方を導入したことで、リーシングを上手に進められることができた事例も出ています。キーワードとしては差別化で、条件面(ソフト面)による差別化とスペック(ハード面)による差別化が考え方があります。

前者の場合では、保証会社を活用した貸し方がポピュラーになっています。保証会社を借りれば、ベンチャー企業は資金を本業に投入できますし、オーナー側はリスク回避に努めます。多額の費用を投じた物件の入居候補から除外してしまっても、多額の費用を投じてフルリニューアルしなくても、ビルが抱えている課題を分析して、より多くの企業に良い印象を残せるようなリノベーションを行うことができれば、自然と内見数や問い合わせの数を増やせることにもつながると同時に入居率のアップにもつながっていくのではないかと思います。

来場者の声

川崎住宅 代表取締役社長 明氏  
短い時間内に要点が凝縮しており大変良かったです。先月、木造の店舗ビルを竣工しましたが、パナソニックさんとのセミナーも、非常に参考になりました。民泊ポイントなど興味のあるポイントなど実践セミナーは、味深く伺いました。

ヒロセ企画 代表取締役 喜一郎氏  
向が継続する地域がある一地方で、立地やビルグレードによっては、苦戦する地域がある。今年も新年会に参加すると聞き、当社保有のビルも現在高稼働ですが、これが最も興味深かった。稼働を維持できるような備えが、昇・空室率低下傾向だと思います。

**懇親会では来場者同士が情報交換**

すべてのセミナープログラム終了後、懇親会では来場者・登壇者を交えての懇親会が開催された。冒頭では、不動産経営者倶楽部の代表幹事でビル経営研究所代表取締役社長の垂澤清三が挨拶を述べた後、法務部会座長の稲垣俊勝氏が挨拶。

稲垣座長は「今年は去年です。猪突猛進というところもありますが、思わぬ落とし穴に足をすくわれないよう、我々ビルオーナーは事業にまい進しなければなりません」と述べた。稲垣座長による乾杯の発声の後、来場者やセミナー登壇者らは料理を楽しみながら、互いの近況を報告し合う姿が見られた。

多様なセミナー・オフィスなどを含め、ビル経営者としての最新の知識を知ることができました。これらを活用して、今後のビル経営に活用していきたいと思っています。

き施策について非常に有益な解説でした。ビル経営が多様化した中で、新しい手法が生まれるなか、オーナー側が現状を十分に理解したうえで判断し、賃料上昇の関連性を、それに際してオーナーが探るべきです。

