



オフィス

サテライト&付帯機能充実で プラットフォームの再構築必要に

鈴木英晃氏・種田充博氏[クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド]に聞く

目先影響は軽微だが 2~3 四半期先に現れる

新型コロナウイルスのオフィスビル賃貸市場への影響は、統計上では軽微にとどまる。2020年第1四半期の東京グレードAオフィスの空室率は1.6%で、前期(2019年第4四半期)と同水準を維持した(クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド調べ)。

ただし、先行きは予断を許さない。リモートワークの一般化や、業績低迷による企業の人材拡充の抑制で、増床ニーズは確実に削がれているとみて間違いない。これまで好調を維持していた稼働や賃料、新築ビルのテナント内定率が転換点を迎えている。

賃貸仲介の現場では、期先の解約予告を受けたオーナーから後継テナントを求める声が寄せられている。こうした動きは2~3四半期のタイムラグをもって空室率として顕在化する見込みである。今後の稼働状況を注視していきたい。

売買市場については、緩やかな調整局面を迎えることになる。まずは、ホテルやリテール資産の業績低迷を補填しようと、オフィスビルや物流施設の売却を検討する投資家の声が聞こえはじめた。ただし、6月時点では大きく値下げをしてまで売り急ぐような動きはみられない。投資家はコロナショックの影響がどの程度



鈴木英晃 氏

ディレクター、ヘッド・オブ・リサーチ&コンサルティング

MSCI(モルガンスタンレー・キャピタル・インターナショナル)にて、日本不動産サービス責任者(旧IPD社)として、機関投資家(政府系ファンド、生命保険会社、年金基金、REIT、デベロッパー)の不動産アロケーションに関する意思決定とベンチマークを用いたパフォーマンス分析を支援。クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドでは、日本市場に関するリサーチおよびコンサルティングの提供を通じて国内外投資家/オキュパイヤーの意思決定支援を行っている。

の広さと深さなのか、様子見を続けているようだ。また、取引キャップレートはこれまで低下を続けてきたため、かりに期先に若干の価格調整(キャップレートの上昇)があれば取得したいという投資家も多く存在する。

レンダーの対応姿勢も安定的に推移している。ホテルやリテール不動産への新規融資は進んでいないが、全体的には貸し剥がしなどは見られない。投融資の資金がひるんでいないことから考えても、リーマンショック時のような混乱は起こりにくだろう。

なお、新規開発計画への影響も軽微で、おおむね滞りなく進んでいる。ただしBクラス以下のビルでは一部に工期の遅れがみられる。またAクラスビルの

なかにも外出自粛要請の影響を見極めるため、商業フロアのオープンを遅らせるところがあるようだ。

リモートワーク普及も "オフィス不要論"は拙速

アフターコロナの世界で最も大きく変化するのは、オフィスビルの存在意義そのものである。リモートワークが一般化するなかで、巷間では"オフィス不要論"といった極端な意見さえ聞こえてくる。たんなる景気の浮き沈みによるテナントの需要変化にとどまらないという意味で、オーナーや投資家が抱く不安は根深い。しかし、対応さえ間違えなければ、オフィスの存在意義はこれからも揺るがないと



というのが当社の見方だ。

これから求められるオフィス像とはどのようなものか。まずは、喫緊のテーマとしてウイルスの感染を防ぐ消毒・防疫対策、そしていわゆる“3密”対策が不可欠となる。

共用部では、換気や清掃の頻度を高め、エレベーターの停止階を固定化するなど感染回避への努力が必要となる。専有部では、大企業を中心にオフィスへの出社とリモートワークを組み合わせた交代勤務が広がり、一人当たりの床面積を拡張する動きも目立ってきた。ビルオーナーやリーシング会社は、これら賃料負担能力の高いテナントを囲い込むためにも、ニーズに積極的に応える姿勢が求められるだろう。

当社では自社のオフィスを活用して「6フィートオフィス」の検証を進めている。これは、既存のオフィススペースに極力手を加えずに、ソーシャルディスタンスを確保する取り組みである。デスクをジグザグに配置することや、ワーカー



種田充博 氏

リーシング・アドバイザー・グループ
エグゼクティブ・ディレクター

賃貸オフィス仲介大手の三幸エステートにて35年間勤務。1999年の大阪支店立ち上げ時には取締役支店長として陣頭指揮を執る。その後東京本社で営業部門の責任者に就任。2018年7月まで代表取締役社長を5年間務める。クッシュマン・アンド・ウェイクフィールドでは、リーシング業務全般を統括する。

の動線整理、ミーティングルームの人数制限などで感染リスクを抑えている。そのノウハウは公開されているため、AM、PM会社はテナントへの提案に活かしていただきたい。

リモートワークの定着により、今後はオフィスビル、オフィス街の常勤人数は、頭数という意味では確実に減少していく。よって、これからのオフィス空間に求

められる価値としては、たんなる執務空間よりも、ワーカーが集まることで直接的な意見交換や連帯意識、企業文化を醸成するための機能が重視されることになる。

また、都心周縁部のサテライトオフィスやコワーキングスペースの整備など建物や場所に縛られない総合的なオフィスプラットフォームの構築も望まれるだろう。