

中小規模オフィスビル

コロナ禍での影響と今後のビルのあり方

コロナ前の中小規模ビルを取り巻く環境

オフィス市場の9割（棟数ベース）を占める中小規模ビルに関して、その実態が解明されていないことは1つの社会的課題という認識から、ザイマックス総研では、ストックや市況に係る独自調査を行うとともに、2015年より、早稲田大学と共同で、ビルオーナーの実態調査を続けてきた。

そこから見えてきたことは、ビルオーナーは高齢で、保有棟数は1～2棟が中心であり、ビル自体も築古化が進んでいくということであった。ビルの築古化に伴う修繕費や設備更新の支出の増加など不安要素もあるが、2012年からコロナ前までは、オフィス市場が拡大局面であったことから空室率も低く、賃料も緩やかな上昇が続いている。ビルオーナーの現状および将来に対する見通しは、比較的楽観的なものであった。

中小規模ビルは、不動産投資の観点で捉えると、市場規模が大きく、テナントも中小企業を中心で層が厚い。そして大規模ビルと比較すると、賃料水準も低めの設定であるものの、市場賃料のボラティリティが小さく安定していることがわかつている。

コロナ禍での中小規模ビルの影響と課題

第5回目となる本年のビルオーナーの実態調査は、従来同様に賃貸ビル事業の経営実態や今後の見通し、ビルを

取り巻く環境変化への対応などについてアンケートおよびヒアリングをするとともに、特にトピック的にコロナの感染拡大がビル事業へ及ぼした影響や感染対策なども調査した。

コロナによる賃貸ビル事業で起きたことを、オフィステナントが入っている（一部も含む）賃貸ビルを持つビルオーナーにたずねたところ、「オフィステナントからの賃料減額の申し入れ」（45%）が最も多く、「オフィステナントの退去（申し入れを含む）」（26%）、「オフィステナントからの賃料の支払い猶予の申し入れ」（24%）と続いた【図表1】。なお、これらの数字はオフィステナントのなかで申し入れがあった割合ではなく、要請を受けたビルオーナーの割合つまり、入居しているテナントのうちの1テナントからの要請であってもカウントしていることに留意されたい。これらを東京23区、大阪市、その他の政令指定都市に分けた地域別でみると、ほとんどの項目においてコロナの感染者数の多い東京23区および大阪市は、その他の政令指定都市より影響のあった割合が高かった。特に大阪市は、賃料に関する項目において東京23区よりも高い傾向にあった。さらに、コロナの感染対策としてどのようなことを実施しているかについて、14の項目の実施の有無についてたずねた。その結果、実施した対策数は、1個以上が64%と、半数以上がテナントからの要望にかかわらず何らかの感染症対策を

実施していたことがわかった。

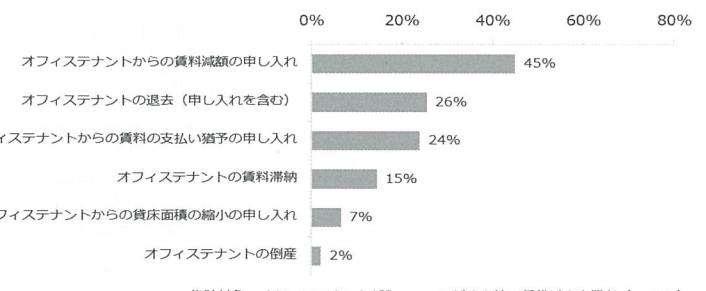
次に、今後の賃貸ビル事業の短期的（今後3年程度）・中長期的（5～10年後）な見通しについて、短期的・中長期的ともに悲観派（「悲観している」「やや悲観している」の合計）の割合が樂觀派（「樂觀している」「やや樂觀している」の合計）を大きく上回っていた（短期的：樂觀派15%vs悲観派45%、中長期的：樂觀派12%vs悲観派47%）。2019年の調査では、中長期的な見通しは、悲観派が樂觀派を上回る結果となったものの、短期的には樂觀視しているビルオーナーが多くいた（短期的：樂觀派34%vs悲観派20%、中長期的：樂觀派15%vs悲観派41%）。直近の収入減からの不安とコロナの長期化による先行きの不透明感から、ビルオーナーは見通しを悲観視しており、何らかの対策を模索している様子であった。

さらに、自社の賃貸ビル事業に影響のある社会環境の変化を2019年の調査と比較した【図表2】。コロナ禍での関心は、「働く場所の変化（テレワークの普及）」と「働き方の変化（勤務時間・雇用形態）」が2019年と比較すると大きく上回っており、特に「働く場所の変化（テレワークの普及）」は2倍以上の関心の高さとなった。ヒアリングでは、テレワークが浸透したことが、オフィスの立地やあり方を変え、今後の賃貸ビル事業に大きな影響をもたらすだろうと多くの声が聞かれた。

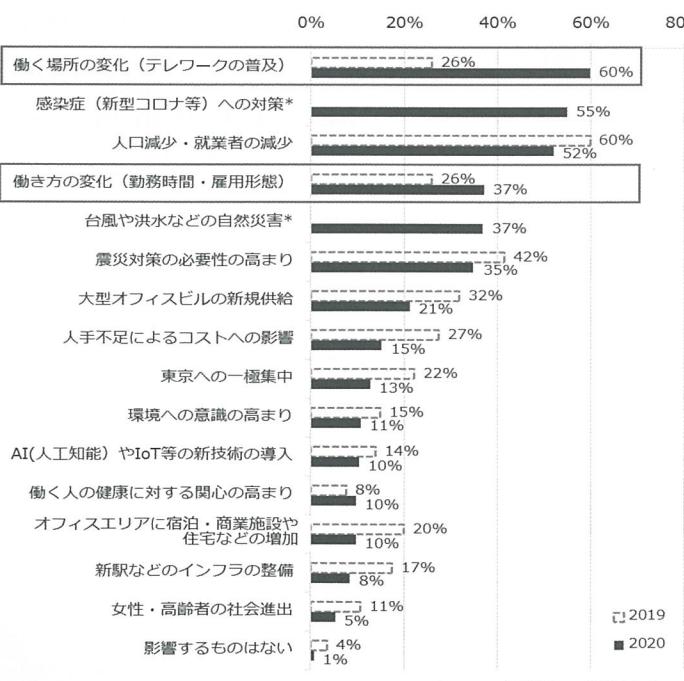
選ばれるオフィスビルになるために

コロナ禍で、テレワークが進展し、働く場所や働き方が大きく変わりつつある。「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査（2020年8月）」によると、緊急事態宣言下において、9割の企業が強制的な在宅勤務を経験していた。企業は、そのメリットとデメリットを踏まえ、今後のオフィス戦略の再構築を検討しているところである。また、5割以上の企業が働く場所の方向性として、メインオフィスとテレワーク（在宅やサテライトオフィスなど）の両方を使

【図表1】



【図表2】



* : 2019年調査では選択項目なし

(出所) ザイマックス不動産総合研究所

い分けると回答している。コミュニケーションやイノベーションの向上などを目的とした従来の人が集まるメインオフィスと、従業員のストレス回避、ワークバランスの実現など従業員が快適に業務推進できるテレワークとの「集中と分散」を使い分けるハイブリットなオフィス戦略である。

企業がハイブリットなオフィス戦略を取るようになると、メインオフィスのあり方がこれまでと変化することになるであろう。既にテレワークの恒常的な導入による就業人数の変更に伴い、オフィス面積の縮小や移転も発生してき

ている。コロナ前の動きとしては、企業の集約移転や環境改善という目的で、「近・新・大」のオフィスに価値があり、多くの企業に好まれていた。しかし、これからはオフィスの分散化が進み、むしろ小さいレイアウトのニーズも増えてくるかもしれない。また、オフィスの中についてても、オンライン会議が主流になれば、Wi-Fiなどの通信環境が整備された会議室や個室の需要が高くなるだろう。ビルオーナーや投資家は、世の中の変化を敏感にとらえ、新たなニーズにフレキシブルに対応することがますます重要となるであろう。本年のアンケートやヒアリングにおいても、「大規模ビルからの移転希望の問い合わせが増えた」、「会議室のニーズが高まり整備している」との声が聞かれた。また、感染予防のための消毒、ソーシャルディスタンスや換気を配慮した建物設備の要望もあり、設備のあり方や維持管理なども見直す必要が出てきている。

コロナの感染拡大によって、安心安全を求めるテナントのニーズはこれまで以上に高い。コロナが長期化することで、感染予防対策が維持管理のなかで日常化し、価値観やニーズが継続することで、新しいオフィスのあり方や建物や設備のあり方、テナントの新規のビルの選び方として定着していくものもあるであろう。新たなニーズをとらえたオフィス空間は、快適性と生産性を高めることにつながり、ひいては、それらを備えるビルの価値向上となる。柔軟な対応が可能な中小規模ビルの今後のオフィス戦略に占める役割は大きいと考える。（ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫、鎌田佳子）