

オフィスビルの「近・新・大」に変化の兆し

これまでのオフィスマーケットでは、オフィスビルの競争力を左右する要素として「近・新・大」が重要視されてきた。「近」は最寄駅からの距離、「新」はビルの築年数、「大」はビルの規模を意味する。週5日出社が当たり前だった時代、これら3つの条件を満たすビルはテナントニーズを集め、高い競争力を維持してきた。しかし、コロナ禍を経た現在、在宅勤務やサテライトオフィスの普及が進み、オフィスの利用方法や位置づけに変化が生じ、「近・新・大」を重視する価値観が揺らいでいる。本稿では、東京23区のオフィスマーケットにおける「近・新・大」の変化を分析し、背後にある要因や今後の市場動向を、供給と需要の両面から考察する。

「近・新・大」別に見た空室率の推移

まず、「近」に関しては、最寄駅からの徒歩分数による空室率の格差は依然として存在している。特に、徒歩5分以内のビルと比べて、5分超のビルの空室率が高い傾向にあり、この状況はコロナ禍以降も続いている。次に、「新」に関しては、築年数による空室率の格差は縮小している。コロナ禍以前は築浅物件の空室率が低い傾向にあったが、現在では築年数に関わらず空室率がほぼ同じ水準になってきている。また、「大」に関しても、ビルの規模による空室率の格差は縮小傾向が顕著である。特に、延床面積の大きいビルの優位性が薄れつつある【図1】。

こうした変化の背景を、需給の両面から考察していく。供給面では、近年、国家戦略特区制度や都市計画の簡略化により大規模開発が容易になった結果、都心5区を中心に大規模ビルの供給が急増し、都心大規模ビルの希少性が低下してきている。さらに、オフィス用途のみの大規模ビルだけでなく、商業施設やホテルを併設し、共用部には会議ブースやリフレッシュスペースといった多様なアメニティを備える複合用途の大規模

模オフィスビルが増加している。単純なオフィススペースの供給ではなく、特徴的な大規模開発が主流となり、大規模ビルの「量」と「質」が大きく変化することで大規模ビル間の競争が激化している。この競争激化が、中小規模ビルとの空室率の格差縮小に影響を与えていると考えられる。

需要面では、コロナ禍の影響により、大企業によるオフィス縮小の動きが顕著にみられた。当社の調査では、特に従業員1000人以上の大企業で、オフィス面積を縮小する傾向が強かった。また、300坪以上の広いオフィス区画では、移転の際に面積を縮小するケースが増加し、コロナ前と比較して大きな区画のオフィス需要が低下していることが示されている【図2】。

大企業や大区画における面積縮小が顕著であった背景には、大企業がハイブリッドワークの導入をはじめとする働き方の変化に積極的に対応したことや、大区画は室内レイアウトを見直す余地が大きく、縮小することで固定コスト削減効果が高くなるなどが挙げられる。このため、大規模ビルや大区画の需要減少が、ビルの規模間における空室率の格差縮小につながったと考えられる。

ただし、最近は入社回帰や出社したくなるオフィス作りの取組みが進展しており、大企業においてもオフィスの拡張と縮小の差が縮まりつつあるため、今後の動向に留意が必要だ。

マーケットを見通す上でのポイント

今後のオフィスマーケットを見通す上で重要なポイントについて、供給と需要の両面から考察する。

まず、供給面では、建設費の高騰が新規供給に大きな影響を及ぼすと考えられる。資材価格の上昇や人手不足による人件費の上昇が続いており、新規ビル建設のコストは大幅に上がっている。しかし、大規模ビル間の競争が激化するなか、新築大型ビルであっても、コスト増を吸収するほどの賃料上昇は期待しにくい状況にある。そのため、新たなビル開発では、単にオフィススペースを提供するだけでなく、テナント専用ラウンジやユニークな共用設備など、付加価値の高い要素が求められている。こうした状況は、事業収益性の面においても厳しさが増すため、大規模ビルの新規供給が抑制され、新築の希少性が再び高まる可能性もある。

新築が難しい場合、既存ビルのリニューアルや活用が進むことが予想され、既存ビルとの競争のなか、オフィスストックの多様化が進むと考えられる。

次に需要面では、企業の働き方の多様化やオフィスの利用方法が、オフィスの選定基準に影響を及ぼすと考えられる。週5日の出社を前提とする従来の働き方と、ハイブリッドワークを導入する場合とでは、必要となるオフィス面積や座席数の考え方は当然に異なる。また、専用部内にとどのようなファシリティを設置するかも、オフィス面積を決定する重要な要素となってくる。さらに、オフィスビルに求める要件も変化している。企業がビルを選ぶ際に重視するポ

イントは、交通利便性や機能性であり、ビルの新しさや規模は以前ほど重要視されなくなっている。加えて、社員の生産性やワークエンゲージメントの向上に寄与するESG（環境・社会・ガバナンス）やウェルネスといった観点も、今後のビル選定において重要な要素として考慮されるようになるだろう。

おわりに

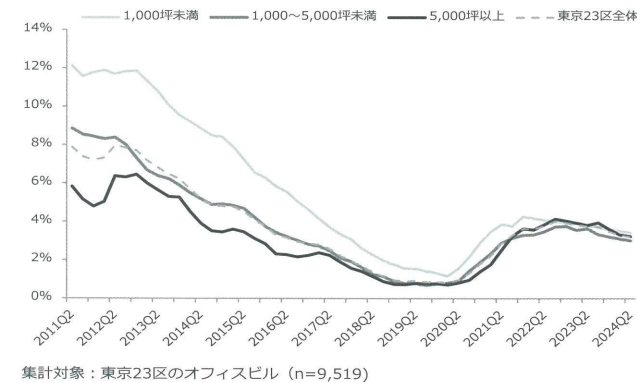
これからのオフィスビルの選好性は、「近・新・大」といった従来の画一的な基準にとどまらず、多様化・複雑化していくことが予想される。既存ストックがすでに充足している中で、いかんして付

加価値を付け、差別化を図るかが競争力を維持するために一層重要になってくるだろう。仮に従来の基準では評価が低かったビルであっても、新たな価値を付加することで再評価されるビルも今後は登場してくる。

企業が自社に適した働き方やオフィスに求める機能をより重視し、それを実現できるオフィスを選択する傾向が強まる中で、今後、どのようなアイデアを持ったオフィスビルが現れるか、また、どのような価値観がオフィス選びにおいて重視されるのか、引続き変化するオフィスマーケットに注目していきたい。

（ザイマックス不動産総合研究所 中山善夫、山方俊彦、曾我部哲人）

【図1】延床面積別空室率



【図2】区画面積別の拡張・縮小割合、DI

