

第2回 都市再生有識者懇談会  
「賃貸オフィスビル市場の動向について」  
三鬼商事株式会社 鯉川氏による説明内容

[スライド 2]

- ・三鬼商事は国内 47 都道府県オフィスの仲介を中心としており、東京に4つと、札幌、仙台、横浜、名古屋、大阪、福岡に支店を持っている。昨年 55 周年を迎えた。
- ・私は博多出身で、福岡支店で 15 年、東京で 20 年、通算 35 年オフィスの仲介をやっている。まだ現役で営業をやっている立場で、現場の話を交えてお話させていただきたい。

[スライド 3]

- ・オフィス市況の構造について説明する。本日の日経新聞の記事の対象は赤い枠の東京ビジネス地区で、都心 5 区の 1 フロア 100 坪以上のビルが約 2,599 棟あるという市場である。
- ・貸床面積の合計を全国で見ると、東京都心 5 区が約 780 万坪に対して大阪は 210 万坪で、港区や千代田区と概ね同等。そして、名古屋と新宿区、福岡と渋谷区が同じくらいである。人口や商圈によってオフィスの規模が形成されている。

[スライド 4]

- ・グラフは、空室率の推移を示している。空室率がゼロの状態はビル不足ということで異常値であり、黄色で示している適正ラインで、空室率 5% くらいが安定した市場だと言われている。現在は仙台を除いて、まだ空室率 5% 以下という状態である。
- ・オフィス市場を形成する要因が大きく 2 つある。1 つは景気の良し悪しで、景気が良ければ企業は人を採用してオフィスのニーズが高まり、企業業績が良ければ賃料が高いビルにも入れるが、景気が悪くなると、コスト削減ということで人件費削減のため人が減り、オフィスニーズは小さくなる。
- ・一方で、ビルの供給も要因で、作り過ぎれば空室が余り、あまり作らなければ不足する。このバランスが非常に読みづらい点がビル事業の難しいところである。特に新築ビルは、建替えの場合、貸床面積はそこまで増えないが、再開発や容積ボーナスがある場合、非常に大きなビルができてエリアの需給のバランスが悪くなる。特に地方の場合は、あまり大きな再開発が起きると、需給のバランスが崩れてしまう。
- ・東京と地方の経済力の差もあるが、2005～2006 年のミニバブルの時は、外資系企業やベンチャー企業、IT 企業が東京にしかオフィスがないため、東京には大きな需要があったが、地方はそこまで大きくならなかった。

[スライド 5]

- ・35 年間オフィスの仲介をしてきた中で、オフィスの移転を通じて、企業のガバナンスが変わってきた実感がある。1990 年頃までは、それぞれの営業所や支店でオフィスの移転の決裁が完結していたが、バブルが崩壊した 1991 年以降、コストが厳しく言われるようになり、九州や近畿などのブロック制で支社が管轄し始めた。さらに 1996 年以降は更にシンプルになり、東日本と西日本の管轄でオフィスを決裁するようになった。2000 年の少し前ぐらいに近畿だけは大阪、それ以外は全て東京という時期を挟み、今は全国のオフィスを東京の総務またはファシリティ部門で管轄している企業が多い。

- ・それによってオフィスの標準化のような状況になり、1人当たりの面積を全国のオフィスに適用していくようになった。
- ・2011年に東日本大震災があって、この東京一極集中の状況が少し変化するのかもしれないが、外資系の生命保険会社で札幌の支社を格上げして本社にした例はあるものの、今のところ、東京から分散させる企業が全体的に出てきているわけではない。

#### [スライド 8]

- ・そのような中で、社長室、経営管理、財務、総務など間接部門がどんどん東京の本社に集まってきた結果、コロナ禍での空室率の推移を見ると、東京の空室率が仙台以外の地方都市よりも大きくなっていて、コロナの影響は東京が地方都市よりも大きく出ていることがわかる。
- ・一番影響が少ないのは札幌で、感染者の数は日々変化しているが、オフィスについては、コロナの影響というのはまだ限定的である。

#### [スライド 53]

- ・今後のオフィスについて、大手企業は現在、ウィズコロナの対応として出社制限をしており、アフターコロナに向けてオフィスを解約、移転したり、借りたりという動きはまだ少ない。どちらかというところと創立30年未満の企業のほうがフットワークは軽く、実際にオフィスを解約して移転している。
- ・特にIT系がテレワークに向いているため渋谷区の空室率が上がっているということは新聞でも出ているが、皆さんがご存知のような大手企業は、出社制限をしてコロナを何とかやり過ごしたいというのが現状である。
- ・アフターコロナにおいて、全員出社にするという企業もあれば、在宅勤務を続けていこうとしている企業もある。
- ・ポイントは、会社から離れたところで仕事をするテレワークをどう使っていくかということで、IT系の大手企業では、フェイス・トゥ・フェイスのコミュニケーションが必要なため、オフィスが必要ではないかというような話が出ている。
- ・ある電気メーカーでは2023年までにオフィスを50%にすると言っているが、これはオフィスを50%にすることが目的ではなく、ジョブ型の人事制度を導入し、どこでも働けるような環境を整えると、今借りているオフィスが50%ぐらいで済むのではないかということである。
- ・中には、先行してサテライトオフィスを構えている会社もある。
- ・コロナ以前にも、アメリカIT企業では在宅勤務を原則禁止とする通達が出ていた。フルリモートにしていた別の企業もやはりコミュニケーションが欠如したということである。有名IT企業も積極的にはテレワークを推進しておらず、むしろ会社に来て、みんなで一緒に仕事をしようというような方向性で、そのために有名な建築家で新しいオフィスを作ったり、社員食堂を無料にしたりしていた。

#### [スライド 54]

- ・日本では2020年に大々的にテレワーク元年だったので、企業が今後どういう働き方を構築していくかは、まさに今検討中となっている。

#### [スライド 55][スライド 56][スライド 57][スライド 58][スライド 59]

- ・そのような中で、民間企業で、シェアオフィスのインフラが急ピッチで整備されている。

[スライド 60][スライド 61]

- ・鉄道系企業もボックス型のシェアオフィスを用意しており、シェアオフィスも含めて、これから企業がテレワークをどう使っていくかというところになっている。

以 上