

● 空き室率の低下と平均賃料の上昇が続く東京都心のオフィスビル事情

日経新聞 10月12日朝刊は、仲介大手の三鬼商事が前日の11日発表した9月の都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の空室率が2.33%と前月比で0.12ポイント低下し、月次データが残る2002年1月以来の最低値を2カ月連続で更新し、2008年のリーマン・ショック前の水準を下回ったこと、また、平均募集賃料は、リーマン・ショック前に比べると1割低い水準にとどまるものの、3.3平方メートル当たり2万438円と前月比0.72%（147円）の57カ月連続の上昇を記録したことを報じた。

このところのAクラスビルを中心とした旺盛な新規供給増の中で、依然オフィス需給が堅調さを維持している背景には、企業の移転・増床需要が強いほか、共用オフィス業者の台頭が背景にあるという。共用オフィス業者が新たな借り手として台頭し、例えば、米大手ウィーワークが築年数の浅い大型ビルを中心に拠点を相次ぎ開設しているほか、三井不動産など国内不動産大手も拠点数を広げているなど、まとまった面積を賃借している面も大きいという。

こうした中で、日経新聞が紹介しているのが、9月に「大手町プレイス イーストタワー」（東京・千代田）に移転した住友商事。働き方改革に向け、コミュニケーションの活性化と仕事の質向上を両立させる狙いで、通常の席とは別に、個人が業務に集中できるスペースや休憩用のラウンジなど共用部を充実させている。

このような動きはデータ的にも裏付けられており、不動産サービス大手 CBRE（東京・千代田）によると、共用オフィスの都全域の開設面積は前年の倍近くまで増加。23区内の成約面積に占める割合も昨年の2.3%から、今年は7.9%まで急拡大している。

今後の募集賃料の見通しについて、10月11日の当土地総合研究所の定期講演会の講師であったニッセイ基礎研究所の佐久間誠氏が述べていた通り、現在、オフィスビル需要の中心は、働き方改革を実行する国内大手企業のほか急成長するIT（情報技術）企業や共用スペースをベースにプラットフォーム事業の展開を目指すコワーキング企業等であり、これら高い賃料を支払える企業の数には限りがあるため、上記10月12日の日経新聞朝刊報道においても、佐久間誠氏の「19年以降も大型ビルの供給が相次ぐため、貸し手側も賃料の大幅な引き上げに動きづらい面がある」とのコメントが紹介され、東京都心部のオフィス需給は当面は引き続き引き締め基調が続くものの、賃料の上昇は比較的緩やかなものに留まるのではないかとの見方が示されている。