

Monthly Report

2017. 9

今月のトピックス

オフィスビルとニッポン

10年以上前、財閥系の不動産会社でビルリーシングをしていたことがあります。オフィスは景気動向や企業業績が良くないときは、賃料下落に反映しやすく（一部解約や賃料減額交渉）、それはある意味自然なのですが、反対に業績が良い場合でも、増床移転ニーズをビル内で吸収できないと、大型ビルへの移転につながってしまい、結果、賃貸収益が下がったなんてことが少なくありませんでした。

オフィス賃貸は解約予告が半年前、しかも原状回復を借主側負担で終えたうえででの退去となるため、一定の準備期間はとれるのですが、企業の要望にそえる収縮性・柔軟性を持っていないと難しいビジネスだと実感したことを覚えています。区分オフィスが投資対象となる場合がありますが、不動産投資の長い時間軸を考えると、一般個人の方は慎重に検討したほうがいいのかもかもしれません。



オフィス賃貸の柔軟性でいうと、野村不動産のプレミアムミッドオフィス（PMO）シリーズはニッチ市場をうまく捉えた例とされています。これまでの中規模オフィスビルは、どうしてもグレード感に乏しくエントランスやトイレなどの共用スペースも陳腐なものである場合が多くて、対外的な面だけでなく、オフィスワーカーの快適性やリクルート面で今ひとつでした。PMOは、これまで満たされなかった中堅企業のニーズをうまく取り込み展開されたというわけです。

また、IT関連の起業が増えるにあたり、シェアードオフィスも広がってきました。レセプションや共用会議室を完備し、千代田区・港区の大型ビルのアドレスを本社にできるため、対外的な信用もあがりやす。サブコブなどの専業も拠点を増やしていますが、最近では、三菱地所や三井不動産、森ビルが専用フロアを設け、〇〇テック的な企業を、将来性もふくめて囲い込む動きが出てきています。

AIによる人的労働の省力化や、働き方改革のもと在宅勤務の加速がトレンドの昨今（ノマドワーカーという言葉も一時流行りました）、東京でいたところで再開発がされ、オフィス床が大量供給されようとしています。この増床分を吸収するのはWEB系新業態の拡大か、女性活用・外国人採用か、はたまた70才定年延長なのか、日本が向かう方向を案じながら、オフィス市場を考える必要がありますね。

今月のコラム

都市（ビル）伝説

建物にも「人相」ならぬ「ビル相」があるんだそうです。重厚感・安定感のあるビルに入居していると業績も安定する…という類の「風水」的な話です。もちろん根拠はないのですが、スペインで破綻した銀行のビルは斜めに建っていたそうですし、日本の某銀行ビルもいささか不安定なシルエットだったことを考えると、案外当たっているのかもかもしれません。そこにくると、台湾の101ビルは上へ上とそびえる感が印象的で、さすが風水の本場は違いますね。

世界各地にはタマゴや繭（まゆ）、巣を模した建築物が多いそうで、これらはインキュベートをイメージしていると思われるのですが、その建物で仕事や活動している人たちは、ビルの想いを身にうけて羽ばたくことができたのでしょうか？ 個人的に興味が出てきてしまいます。

そういえば「揺らめく炎」が「金のウンコ」とイジられたあの浅草の建物は、建造したビル会社に幸運をもたらしたんでしょうかね（笑）

おおばやし

