

好業績を背景にオフィス移転を決める企業が増加している。ただ、外資系企業の日本進出はまだ低調で、オフィスの総需要が増えているわけではない。テナントを引き込める力のあるオフィスとそうでないオフィスとの明暗も鮮明になりつつある。(1面参照)

オフィス市況、底打ち感

オフィスR&M(東京・中央)の宮本正好社長(47)はこの春、営業担当者をこれまでの2倍に増やした。仕事をさばききれなくなったからだ。「リーマン・ショック前の好調期の水準に戻りつつある。オフィス仲介の仕事はこれからまだまだ増える」といっ。

築40年でも決定

根拠となつているのが、東京・八重洲で手掛けた老朽化ビルの仲介案件での体験だ。個人オーナーから築年数40年と同25年のオフィスビル2棟の仲介の依頼を受け、年明けから本格的に募集活動を始めたところ4月までにすべて決まった。

東京駅から徒歩5分の好立地ながら特段の耐震補強もせず、しかも賃料を払わなくても済むフリーレントの期間もわずか2カ月。東京・丸の内線のフリーレントでも埋めるのに手間取ったはずだが、賃料を従来より20%上げたのに「さほど苦労なく埋まった」(宮本社長)。

立地や機能で明暗

入居してきたのは名古屋市中古自動車販売会社や千葉市に本社を構えていた建築会社。いずれも東京進出の機会をうかがっていたが、これ以上待つと賃料が上昇、東京に拠点を構えられなくなると判断進出を決めた。八重洲を選んだのは東京五輪で開発が進む東京湾岸エリアの玄関口となると考えたからだ。

このほか三菱地所が東京・港で手掛けた「西新橋スクエア」が4月末の完成と同時に満室になるなどオフィス市況の潮目は変わり始めている。仲介大手の三鬼商事(東京・中央)によると、

1フロアの面積広く

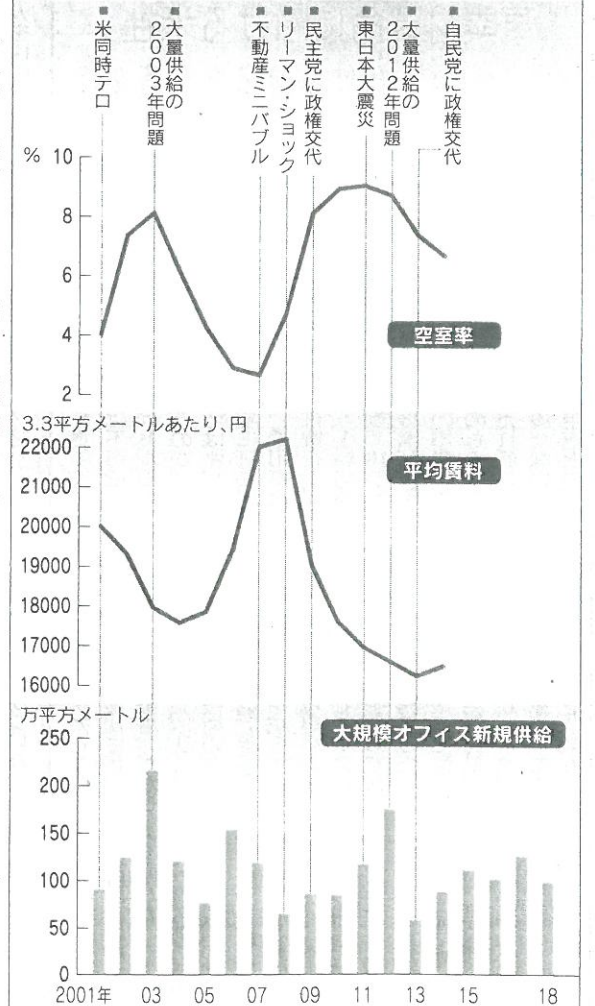
BCP配慮、災害強く

飯田橋グラン・ブルームはBCP対策が評価され引き合いが好調(東京都千代田区)

都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の4月末の空室率は6.64%。1年で2割近く改善し、5年1カ月ぶりの低水準だ。賃料は小幅だが4カ月連続で上昇。リーマン・ショック以降の低迷期を抜け、底打ち感が鮮明になってきた。CBEREでテナント企業向けのコンサルを手掛



オフィス賃料が上昇局面へ



(注)空室率と賃料は三鬼商事調べ。都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の年末時点のデータ、14年は4月末時点。供給は23区の延べ床面積1万平方メートル以上のビルを対象に森ビル調査。14年以降は予測

競争力低下物件、住宅で再生



電子版から
三菱マテリアルは子会社化した米生コン大手を軸に北米でのM&Aを進める考え

ある声... 例として...

ける高橋宏和氏は「1フロアの面積が広い優良ビルは企業の奪い合い」と需要の強さを説明する。東京・神楽坂近くの一等地。三井不動産が開発を進める超高層ビル「飯田橋グラン・ブルーム」(東京・千代田)が6月中旬に竣工する。高さは30階で延べ床面積は約12万平方メートル。都心でも有数の大型物件だが、インターネットインシアティブ(IIT)が見直し72時間に延長した入居を決めるなど、すでに貸付面積の6割程度にできるメドが立つとい

72時間機能維持
強さの秘密は事業継続計画(BCP)。建物の設計がほぼ終わった11年3月、東日本大震災が発生、急ぎ設計を変更、災害に強いオフィスに造り替えた。外部からの電力供給が途絶えた場合、必要最小限の機能を維持できる時間を当初の設計を大幅に見直し72時間に延長したほか、共用部分だけでなく専有部にも電気が供給できるようにするなどB