

# オフィスをどこに構えるか？ エリア選定は重要な経営戦略！

## オフィス市況の把握

正確なオフィス市況把握は、移転の目的や要望の妥当性を判断する際に重要だ。オフィスビル選定に不可欠なのは、エリアの「空室率」と「賃料」といったオフィス市況だ。「空室率」は、当該エリアの賃貸オフィスの入居状況を示しており、空室率が高ければ、テナント側の立場が強くなる。数字でみる力の分岐点は、「3%」と言われている。賃料相場が、この数字を上回れば「借手市場」。下回ると「貸手市場」となる。直近の東京主要5区平均空室率が8%を超える高い空室率を呈しているいま、オフィス市況は、空前の「借手市場」と言える。

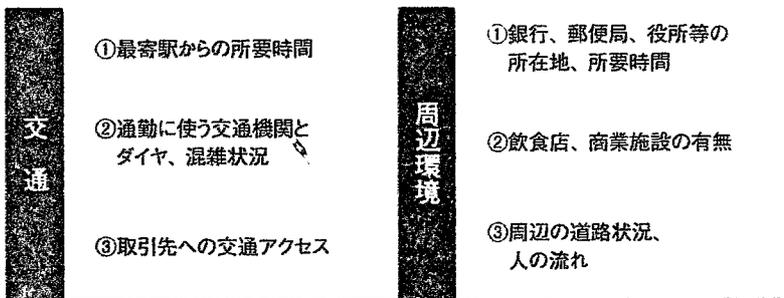
## 立地選定

希望のオフィスビルが、最寄駅から近い距離にあるかどうか、社員の通勤に便利かどうか、といった検討は重要だ。オフィス移転で賃料のコスト削減に成功したとしても、立地条件が悪ければ、社員の交通費・通勤費が増えることにもなりかねない。また主要取引先とのアクセスの良さも求められる。そのうえ、銀行・郵便局などの金融機関やコンビニ、飲食店などが近所にあるかということも見逃せない要因だ。さらに、最近のオフィスワーカーは、仕事の内容やオフィスの環境よりも、オフィスの立地に重点を置く傾向が強いことも分かった。オフィスの移転先によっては人材離脱リスクも出てくる。

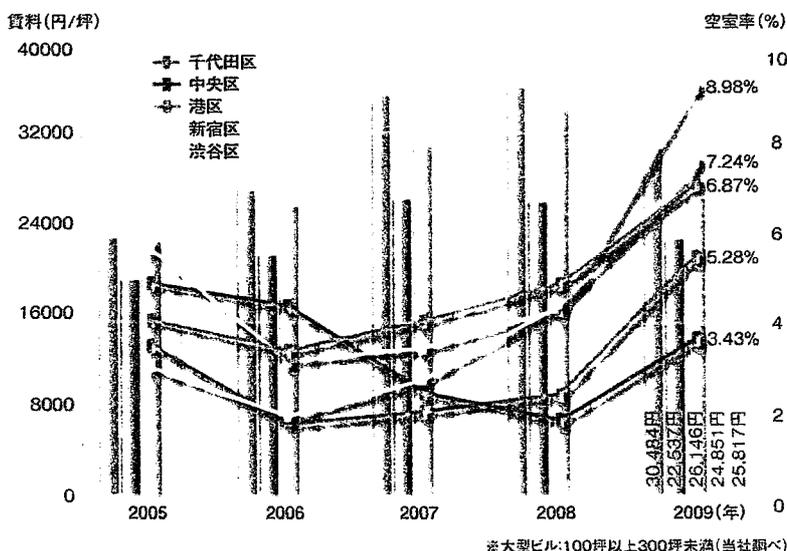
## ビル情報の取捨

物件情報は、取引銀行やオフィスの仲介を行っている専門業者から入手する方法が一般的だ。特に仲介業者から入手する場合、情報の範囲が広く、信頼性があり、より客観的な立場からアドバイスができる業者を選定することがポイントとなる。情報収集の際には、ビルパンフレット、賃貸条件表、平面図(寸法のわかるもの)、契約項目(契約書の雛形)、地図(地域および物件周辺の詳細がわかるもの)などの資料を揃えるといい。資料上の検討を行ったら、実際に現地に出向き、そこで働くことをイメージしながら、周辺の環境をチェックすることが大切だ。

### (現地調査チェックポイント)



東京主要5区大型ビル空室率・平均賃料の推移



### 主要5区エリア特徴

#### 千代田区

日本の政治・経済の中心地である霞が関・丸の内などのエリアを抱え、東京駅と皇居に挟まれた抜群の立地から、日本で最高水準の賃料水準を維持している。明治23年(1890年)に、三菱社が政府の要請に応じ、丸の内一帯の陸軍省用地などの払い下げを受けことから発展が始まった。現在も最も移転ニーズの高いステータス性のエリアだ。

#### 中央区

中央区といえば「日本橋」というに、江戸時代から五街道の中心として栄えた江戸文化の中心地。現在も日本橋には日本銀行や東京証券取引所など日本を代表する金融街や築地市場など下町情緒あふれる街並みが共存し、創業百年以上の老舗企業と上場企業合わせて400社以上が本社・本店を構えている。

#### 港区

港区は、赤坂・六本木など高級ホテルや高級飲食店が華やかに街を彩り、職住接近の新しいライフスタイルを提案する森ビルなどが先進的な都市開発を推進するエリアだ。IT系を中心に情報・通信産業などに人気が高く、現在日本の経済を牽引する話題性のあるベンチャー企業などにも人気だ。

#### 新宿区

新宿区は、日本最大の繁華街を抱える「東口」と、都庁などの首都機能が集まる「西口」の高層ビル街などを擁し、国際的な情報・文化の拠点として目覚ましい発展を遂げてきた。各種多様な業種の企業が集まり、時代の流れとともに、エネルギーに変化し続けるエリアだ。

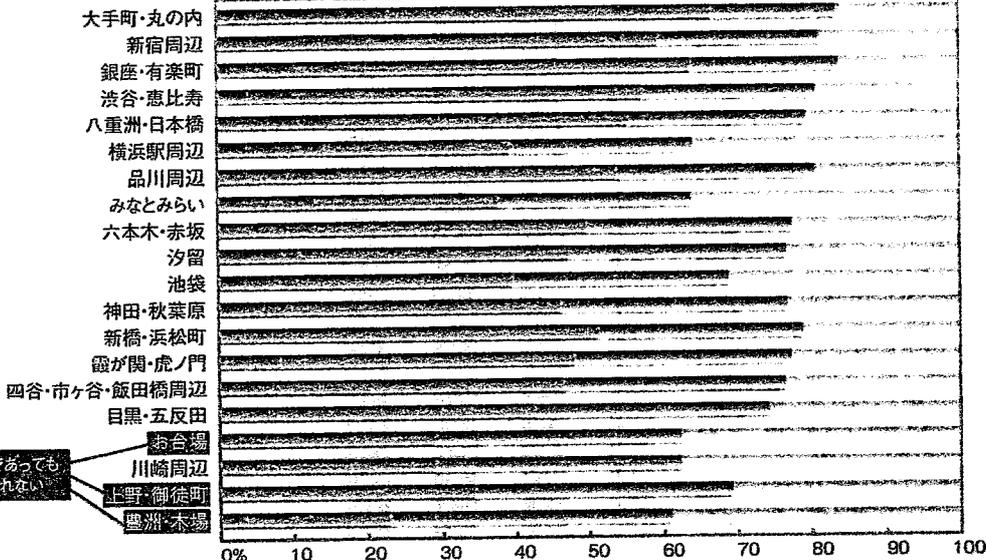
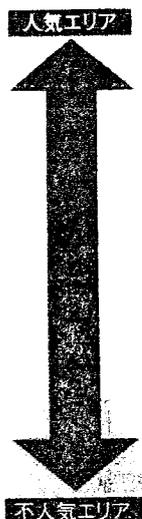
#### 渋谷区

昭和7年(1932年)10月1日、渋谷町、千駄ヶ谷町、代々幡町が合併して東京渋谷区が成立し、大東京35区の一環として誕生した。渋谷駅から道玄坂を中心に商業を主体として発展していった。現在の渋谷は、ファッション関係の店舗や百貨店などが集まり、若者の街として賑わう。平成20年(2008年)に東京メトロ「副都心線」が開通し、利便性がさらに高まった。

勤務地としての人気・不人気エリア

☑ 勤めてみたい ☑ 勤めてみてほしい ☑ どちらかといえば勤めたくない ☑ 勤めたくない

対象: 25歳~39歳までの男女1,264名



都区内であっても評価されない

出典: 野村総合研究所「オフィス環境・ワークスタイルに関する調査」(2008年4月より)

どんなビルを選ぶか?

複数の物件を比較。候補の絞り込みへ

現在東京エリアには、基準階面積100坪以上のオフィスビルが約2600棟あり、2010年は、18棟の竣工が予定されている。一般に新しいビルほどスペックが充実し賃料も割高なイメージがあるが、最近では、竣工年の古いビルでも定

期的なリニューアルやリノベーションを行ってインテリジェントビルのようなOA設備や機械設備を完備し耐震・制震構造、環境対策などが施された優良物件も珍しくない。

また、美しい外観が目を引き地域の

ランドマークとなっているビル、フロアに柱の突き出しが無く自由なレイアウトが可能なビルなど特徴も様々だ。希望条件と照らし合わせながら複数の物件を比較して候補を絞り込んでいくのがいいだろう。

オフィスビルチェックポイント

- ①天井高  
最低でも2.5mは欲しい。天井が低いと息苦しい空間となる。理想は2.8m。
- ②モジュール  
古いビルでは3.2mが多い。最近では3.6mのビルが増えている。3.6mの方が間仕切りなどする場合レイアウトの自由度が高い。
- ③照明  
700~1000ルクスが基準(最低300ルクス以上)。エリアごとにスイッチがあって切り分けができると省エネに役立つ。
- ④空調  
セントラル方式の場合は、運転時間と時間外費用についての確認が必要。個別空調はその必要はないが、冷房負荷を見込んだ設計になっているかを確認。コンピューター室などを予定している場合は冷暖房同時運転が可能かも確認するとよい。
- ⑤床の耐荷重  
通常は、300kg/m<sup>2</sup>。移動型車庫などを設置する場合は、500~600kg/m<sup>2</sup>。
- ⑥OAフロア  
LANケーブルや電話ケーブルの配線処理がスムーズにできるフリーアクセスフロア(二重床)になっているか。床高は100mm以上。
- ⑦電気容量  
通常は50VA/m<sup>2</sup>以上あればよい。ブレーカーの予備があるかを確認する。
- ⑧通信系  
電話回線の確認と入線経路の確認が必要。また、携帯電話の通信障害対策のアンテナ敷設ができていないかの確認も必要。
- ⑨セキュリティ  
入退出管理システムの確認。

