

2018 春エグゼクティブサロン 不動産業界 オフィスビル市場の今後を占う



講演会の様子

昨年より新春恒例の「ビル市況セミナー」と毎年2月に開催している「エグゼクティブサロン」を融合し、新たな装いでスタートしたビルキョウサロン特別版「2018春エグゼクティブサロン」が2月9日、東京・丸の内日本工業倶楽部3階大ホールで開催された。

今年の「2018春エグゼクティブサロン」では、わが国におけるファシリティマネジメントの第一人者である(公社)日本ファシリティマネジメント協会専務理事の成田一郎氏、毎年様々な角度からオフィス市場を調査・分析している三幸エステート(株)チーフアナリスト(兼(株)オフィスビル総合研究所代表取締役)の今関豊和氏、ビル業界のご意見番、オフィスビルディング研究所代表取締役の本田広昭氏の3氏が講師を務めた。

以下、講演会レポートを紹介する。

近未来オフィス&オフィスビルの行方 ～「オフィスビル2030」で予測した 近未来度進捗検証～

(株)オフィスビルディング研究所
代表取締役

本田 広昭氏

2030年オフィスビルは必要か？

講演のトップバッターを務めたのは、(株)オフィスビルディング研究所代表取締役の本田広昭氏。

本田氏の講演テーマは、「近未来オフィス&オフィスビルの行方」。

本田氏は、「働き方が変わる、オフィスが変わる、と言われ始めた2012年7月、オフィスビル業界を中心に多様な専門性を持つ22名のキーマンを集め、研究会をスタートさせた。2014年6月、その成果を共著という形でまとめた『オフィスビル2030』(株)白揚舎)を上梓した。



同書は、「2030年、オフィスビルは必要か」という問いかけが根底にあり、オフィスビルに関わる様々な分野の実務家や専門家と検討を重ね、「人、の変化や働き方、の変化を切り口に未来社会から求められるオフィスビルのありかたにアプローチしている。

今回の講演では、議論と執筆から5年が経過したのを契機に執筆者が再び集まり、当時序章から第5章まで示した未来像の検証結果を「未来度の進捗状況^{※1}」(ダイジェスト版)として報告していった。

※1=検証した全体の「オフィスビル2030～未来度進捗レポート」を小冊子で発行予定(無料配布)

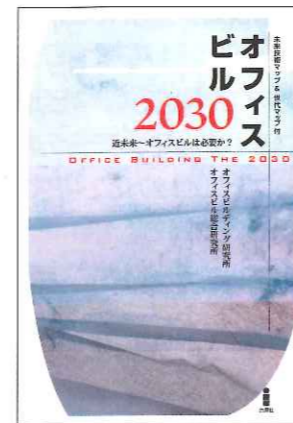
本田氏は「おおよそ5年前の2012年頃は『働き方が変わる、オフィスも変わる』という漠然としたイメージだったが、いま安倍政権が進めている働き方改革をみてわかるように働き方改革が経営の中核を占めるようになり、『働き方元年』という状況を迎えている」と指摘。

はじめに『オフィスビル2030』の序章で問いかけた「2030年オフィスビルは必要か？」についての検証に触れた。

2012年当時に考えていた未来像は、「人が集まり、協働する『場』としてのオフィス&オフィスビル」、「オフィスの主役は『ワーカー』から『プレイヤー』へ」、「『個』が連携し、新たな価値をつくり出す時代のオフィス」、

「未来は与えられるものではなく、自らつくるもの」などを掲げ、そして「個人が心地よく、素晴らしいと感じる未来社会を信じて」と締めくくっていた。

これに対し、本田氏は「その当時、進化するコンピューターの議論はIT(情報技術)として『事務処理型ワークへの影響』を主論としており、『AI(人工知能)の進化』とオフィスへの影響は議論として浮上してこなかった」と振り返り、「AIの進化により『人間にしかできない質の高いプレイヤーとしての仕事』とされていた分野にもAIが入り込んでくる。私たちにはAIをさらなる武器として使い



こなし『革新的な仕事の創造』にチャレンジする『スーパープレイヤー』を目指すことが求められる」とした。

序章の検証結果として、本田氏は「働く環境(オフィス空間)は『プレイヤー&スーパープレイヤー』が集う場に相応しい価値が求められる」と強調した。

AIの進化、働く人の健康など、 新たな動きが台頭

第1章「2030年のワークスタイルとオフィスの行方」の検証では、当時打ち出した8項目の課題と未来像のうち、「経営者は戦略的オフィス志向する」という項目に注目。

本田氏は「2014年当時、わが国のオフィス戦略コンサルティング業務の需要は、2017年末に比べて1/6程度しかなかったと想定される。つまり、この4年間でオフィス戦略コンサルティングが台頭し、オフィスの構築プロセスに大きな変化をもたらした」と指摘。新たに「働きやすさ」、「オフィスで働く人のウェルビーイング(幸福度)や働く人の健康を評価するWELL認証」などが加わっていることを紹介した。

また、第2章「オフィス&オフィスビルに求められるもの」では、12項目の課題と未来像のうち、「先端企業に見る『オフィス環境極化、の兆し』と「未来のセキュリティは『人を導くもの、に』の2項目を取り上げた。

2014年当時、米国や欧州の先端企業のオフィスを訪ねて示した「オフィスを丸ごと外部へ持ち出す『クラウドコンピューティング』」、「働き方や雇用に革命をもたらす『クラウドソーシング』」、「個人にパワーを与える『クラウドファンディング』」について検証。その結果として、

本田氏は「クラウドコンピューティングは働き方の柔軟性を高め、日本の働き方改革に貢献しているものの、クラウドソーシング^{※2}についてはセキュリティや知的財産の観点から日本の企業の利用は進んでいない」と強調。その一方で、当時本書で触れることのなかったAIやロボット技術については、その台頭が著しく、働き方や雇用に影響が出始めていることを紹介した。

※2=ネットを介して不特定多数の人々に業務をアウトソーシングする

また、未来のセキュリティについて「『人を拒絶する、という役割からセキュリティを意識させない、人を導くものへと変わっていく』とした本書の予想に対し、本田氏は「顔認証などセキュリティに関する個人情報の管理やマネジメントをどのように行うかが大きな課題になっている」と現状の問題点を指摘した。

空調や照明等の技術進展、法制度の課題残る

第3章「環境と防災—オフィスビルの社会的責任」で掲げた14項目の課題と未来像のうち、「共益費の内訳を『見える化、する』を取り上げたが、本田氏は「震災を契機に見える化が進んでくると予測していたが、実態は進んでいない」とした。

また、「事業継続計画—ビル側はどこまで備えるべきか」については、首都直下型地震や南海トラフにおける巨大地震などの可能性に加え、気候変動による水害などもクローズアップされる中で、「ハードの整備だけでなく、ソフトの対応も意識されてくるなど様々な災害に対する検討がなされ、良い方向に向かっている」と評価した。

第4章「2030年ビルをつくる技術・使う技術」では、輻射空調システムについて触れ、本田氏は「高度な省エネ基準をクリアするためには、空気を媒介とした空調設備だけでは難しく、水を媒介とした輻射空調が注目される。米国生まれの働く環境基準であるWELL認証では水を媒介とする輻射空調を推薦している」などとますます普及が進むとの見通しを示した。

また、「『750ルクス神話、が崩れたとき』という項目について、本田氏は「すでに死語化している。LEDの普及で照明の省エネは進んでおり、デザイン性の高さとともに、照度・光色のデジタル制御がオフィス照明分野に導入される日は近い」と強調した。

最後に、第5章特別編の「2030年に向けた法制度の課題」を取り上げ、「2012年当時指摘した既存建築物の活用を妨げる法制度の問題が解消されていない」とした。

テナントオフィスビル市場 2018年の行方

(株)オフィスビル総合研究所 代表取締役
三幸エステート(株) チーフアナリスト

今関 豊和氏

マーケットの潮目はいつ変わるのか

今関氏は、三幸エステート(株)がまとめた『OFFICE RENT DATA2018』(以下、『オフィスレントデータ』)を参考に、東京のオフィスビル市場を解説していった。



まず、今関氏は「オフィス賃料の変遷と経済動向」(『オフィスレントデータ』の45頁・46頁)から、東京都心部のAクラスビルについて2001年から現在までを振り返った。

この表は、Aクラスビル(都心5区、基準階300坪以上、延床面積1万坪以上)の成約賃料をもとにしたオフィスレント・インデックス(坪当たり賃料)や空室率などが示されている。賃料水準(共益費別)をみると、2017年第3四半期で3万4,401円。本講演の2日前に発表された同第4四半期では3万4,599円と上昇基調となっている。今関氏は「2015年第3四半期に3万5,652円と直近のピークを記録したあと、2年にわたって横ばいが続いている」と現状を分析した。

一方、空室率をみると、2017年第3四半期が2.6%、同第4四半期が1.8%と大きく改善している。今関氏は「空室率のピークは2003年第3四半期に11.5%、2012年第4四半期に9.1%と9年サイクルで好不調を繰り返している。昨年の講演で、2017年に大規模オフィスの竣工が相次ぐこと

から、2016年第2四半期から上昇している空室率がさらに悪化するとの見通しを示したが、昨年半ばからテナント需要が強まり、2017年第4四半期には1.8%と空室率が1%台へ改善した。需給バランスが引き締まった状

況にある」と指摘した。

今後の動向について、今関氏は「9年サイクルの理論に当てはめると次の空室率のピークは東京オリンピック後の2021年だが、そこまで早く市況が悪化することはないかもしれない。しかし、長期トレンドで見ればいずれマーケットの潮目は変わる。それが何時になるのかが、今後の大きなポイントになるのではないか」との考えを示した。

B・Cクラスビルも緩やかに回復

また、今関氏はBクラスビル(都心5区、フロア面積200坪以上)、Cクラスビル(都心5区、フロア面積100坪以上)の動向についても言及。

2017年第3四半期におけるBクラスビルとCクラスビルの成約賃料をもとにしたオフィスレント・インデックス(坪当たり賃料)をみると、Bクラスビルは2万824円で、空室率は1.4%。Cクラスビルは1万5,706円で、空室率は2.0%。賃料は緩やかに上昇基調にあり、空室率もAクラスビルと遜色はない水準に改善している。

今関氏は「賃料水準は直近のボトム時に比べ、Aクラスビルで7割アップ、B・Cクラスビルでも5割アップしている。B・Cクラスビルの需要を支えているのは就業者数の増加で、その要因の一つは女性の進出、もう一つはシニア層だ。雇用形態が大きく変わる中で非正規労働者や契約社員といったワーカーが増え、館内増床や移転ニーズの顕在化につながっている。ただ、こうした企業のオフィスビル選択は身の丈に合ったオフィスを選ぶのが一般的だ。こうした動きがB・Cクラスビルの需要を支えている」などと分析した。

2018年から3年間で大量の新規供給

次に、今関氏は東京23区の大規模ビルについて「需給バランス・シミュレーション」(『オフィスレントデータ』

28頁、表1参照)をもとに、今後のオフィスマーケットを展望した。

この「需給バランス・シミュレーション」は、過去3年間の平均吸収需要が今後3年間継続すると想定した「ケース1」と過去10年間の平均吸収需要が今後3年間継続すると想定した「ケース2」を比較している。

表を見ると、アベノミクス等の政策効果により、23区における大規模ビルの空室率は2012年をピークに需給バランスの改善が進み、現在1.7%に低下している。

シミュレーションの「ケース1」のように過去3年間の平均需要が継続する場合、2018年が2.1%、2019年が1.7%とほぼ横ばい、2020年が2.6%と上昇に転じていく。過去10年間の平均需要が継続する「ケース2」では2018年から3.0%、3.4%、5.1%と年々空室率が上昇していくことになる。

今関氏は「現在の経済状況などを加味すると、「ケース1」のようなマーケットの動きが考えられる」との見方を示唆。その上で、新規供給の動向に触れ、「2018年に26万3,000坪、2020年に30万8,200坪の新規供給がある。9年サイクルで市況が悪化した2003年、2012年に匹敵する新規供給がこれから3年の間に2回もあるわけで、注視する必要がある」と警鐘を鳴らした。

テナント需要を支える就業者数の動向など注視

さらに、今関氏はオフィス需要を支えている就業者数の動向について解説。「日本の就業者数は1997年以來の高水準にあり、5年連続して増加を続けている。5年間で約300万人増えており、それを支えているのは女性とシニア世代の増加である。ただ団塊の世代が70歳を超えてきており、今後シニア世代の伸びしろは少ないが、女性の社会進出はまだ続く。就業者数の動向が今後の大きなポイントである」とした。

また、「人件費の総額」と「賃借料の負担額」の相関関係についても触れ、「人件費の単価と従業員数を乗じた人件費総額が高い企業ほど、賃借料負担額が高く、正の相関関係がある。現在、政府が経済界に対してベアアップを求めているが、こうした動きは人件費総額の増加につながる。ひいては賃料上昇への追い風となっていく」との見方を紹介した。

最後の総論として、今関氏は「いま貸し手市場ではあるが、長期トレンドとして供給が上回るとき、潮目が変わるときはくる。マーケットの動向を注視していく必要がある」と締めくくった。

わが国における ファシリティマネジメントの 普及と発展について ~FMの基本的考え方と事例~

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 専務理事
成田 一郎氏

FMは第四の経営基盤

成田氏は、日本ファシリティマネジメント協会(以下、JFMA)の設立や資格制度「認定ファシリティマネージャー資格」の創設に関わるなどファシリティマネジメント分野の第一人者。講演では日本のファシリティマネジメント(以下、FM)の歴史からファシリティマネジメントの本質やその事例などを紹介した。



まず、FMとは何か。FMという概念が米国から入ってきたとき、FMは「施設管理」と訳されていたこともあったようだが、成田氏は「企業や団体等が保有・使用する施設資産

とそれらの利用環境を経営戦略的な視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動」と紹介。FMの重要性として「人・モノ・金・情報という経営資源があるが、FMが健全に活用されていないと経営基盤は安定しない。経営資源であるファシリティをマネジメントして経営基盤としていくことが大事である」と強調した。

また、ファシリティの範囲についても言及。「ファシリティとは土地や建物だけでなく、その中の設備やインテリア、家具や什器、情報インフラなども対象となる。最近では、環境やインフラ、そこで享受するサービス(ホスピタリティ)などのソフトも含まれるようになっており、FMの範囲は広がっている」とし、地方自治体の事例を挙げ「3年前に総務省より公共施設等(インフラ含む)総合管理計画の策定要請をされた自治体が、縦割り行政でFMを統合的に行っていないところもあるが、自らの資産を把握し、全体最適の方向でまちづくりに取り組まなければならないのではないか」と指摘した。その上で、企業・組織だけでなく、建物に入居しているワーカー、来訪者、そして地域・社会を幸福にするのがFMのミッションであると強調した。

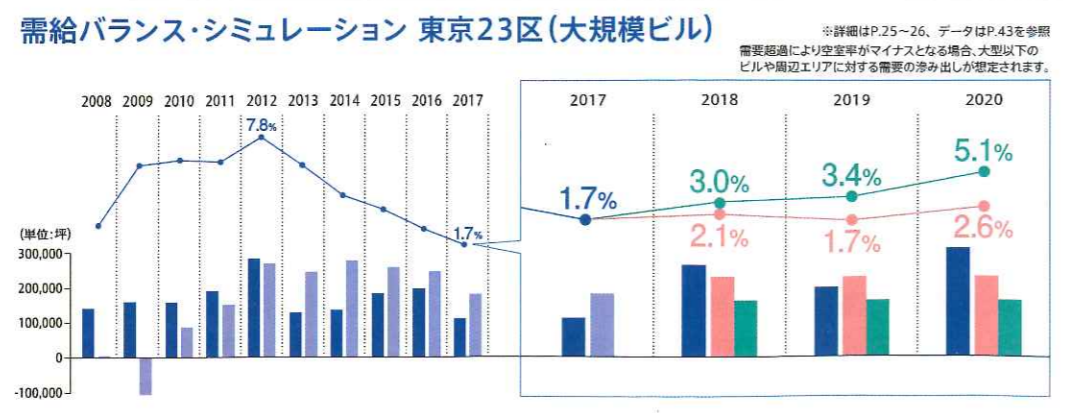


表 需給バランス・シミュレーション東京23区(大規模ビル)

FMの基本は「現状を知ることからはじめよう。」

FMの基本についても触れ、「まず自分のファシリティの状況を知ることが大事である」とし、その上でハード面の診断と、利用者満足度調査などソフト面の診断、他社等と比較した自らの位置（レベル）を知るベンチマークの必要性などを挙げた。



また、そろえておくべき書類として、①全般（土地・建物登記簿ほか）②確認申請・完了検査関連（確認済証、検査済証ほか）③設置届・使用届関連（防火対象物仕様届、消防用設備等着工届出書ほか）④積算・施工関連（竣工図、工事費内訳書ほか）⑤定期検査関連（建築設備定期検査報告書ほか）⑥施設運営費関連（賃借料、減価償却費、税金、水道光熱費ほか）⑦その他（アスベスト関連報告書、PCB保管体制及び報告書ほか）——などを例示した。

現状を正確に把握し、俊敏に対応できるようにするには「コンピューターによる施設マネジメントシステム（CAFM）を導入し、FMのためのデータを一元管理し、見える化し、今後はBIM化することが重要である」とした。

また、FMでは「財務（コスト）」、「品質（快適性、生産性などのクオリティ）」、「供給（スペース・サービスなどのデリバリー）」のバランスを取ることが大事で、「FM戦略・計画（Plan）、プロジェクト管理／運営維持（Do）、評価（Check）、改善（Act）」といったFMの標準業務サイクルをしっかり回すことを提案した。

さらに、FMを実践する理論として『バケツ理論』を提唱。バケツの穴から漏れている水を減らすということで、まず「無駄なコストなどマイナス面を減らす」こと。そして「生産性や収益などプラス面を増やす」こと。さらに「変化対応力など持続性・持続性につなげていく」ステッ

プを示した。

時間軸で考え、ユーザーの立場で考える

現状を知った上で、次に重要となるのはライフサイクルコスト（LCC）を知ること。「建設時の建設コストのほか、建物のライフサイクルコストとして運用コスト、修繕・更新コスト、保全コスト、一般管理コストなどがある。建設コストは氷山の一角で、例えば超高層ビルの場合、建設コストが1,000億円を要したとしたら、ライフサイクルコストは、100年で7,000億円もかかることになる」と指摘。建物づくりの時点からライフサイクルマネジメントを考えなければならず、空間論だけでなく時間軸で考えることの重要性をアピールした。



また、成田氏はFMのプロとしての心構えは「ホスピタリティマインドを持ち、利用者や経営者の立場で考えることが重要である」と強調。つくる側は建築作品的（ハード面）価値を考えるが、使う側は商品・魅力価値、生活・利用価値、資産・担保価値等を上げることが望んでいる点についても指摘した。

成田氏は「FMはユーザーの立場で考えることが大事」としたほか、発行されたばかりのFM教科書『公式ガイド ファシリティマネジメント』（FM推進連絡協議会編、日本経済新聞出版社発行、427頁）を紹介し、講演を締めくくった。