

新型コロナウイルスの影響で、大手デベロッパーなどは働き方の変化をどう見るか。三菱地所の吉田淳一社長と、賃貸オフィスの仲介や検索サイトを手掛けるオフィスナビ（東京・千代田）の金本修幸社長に聞いた。（聞き手は原欣宏）

——オフィス需要は総じて弱いでしょうか。

「大企業のオフィス縮小や解約で都心5区の空室率は上昇し賃料は下落しているが、空いた場所に成長するスタートアップが入居する事例が増えている。当社にはスタートアップや中小企業からの問い合わせ件数が2021年には20年比で3割増え、成約件数も15%多い。100〳330

不動産業界の対応は

オフィスナビ 金本 修幸社長



なく賃料も高かった。狭いスペースを我慢して使いオフィス移転から距離を置いていた。もともと入居意欲は強いなか、新型コロナウイルスの影響でその程度空室が増え賃料も下がってきており、今が攻める好機と経営陣が捉えている」

——新興・中小企業の狙いをどう考えていますか。

平方メートルの広さのオフィスを求める動きが中心だ」

「新型コロナウイルス感染拡大前は空室率が超低水準で、空室が

大企業はオフィスをなくして

も社名やブランドで消費者や

た企業が再びオフィスを増やす事例も出るかもしれない」

——22年のオフィス市場のキーワードは何ですか。

「二極化と多様化だ。大企業

一年になりそうだ」

優秀な学生を引き付けられるが、スタートアップはそうもいかない。好立地で大型ビルに入ることが採用面でプラスに働くと考えている」

需要の観点では丸の内や渋谷など都心5区の人気は底堅い。逆に、汐留や天王洲アイランドなどはアクセスの面でやや厳しい状況だ」

——私はオフィスの在り方が多様化するなか、企業の成長の変化に関心を持っている。

——大手デベロッパーのオフィス事業をどう見ますか。

オフィスを縮小または拡大したことが、企業の数年後の業績にどのような影響を与えるかを注視している。大企業でもオフィス面積を減らし過ぎた企業が出てくる。出社比率を新型コロナウイルス前近くまで戻す

傾向が続くそうだが、オフィス空室率は上昇する一方、スタートアップは

「不動産大手は更新時期を迎えた入居企業を引き留める

拡張移転や大型ビルへの入居意欲が強い。22年はオフィス市場のターニングポイントになると考えている。出社比率を新型コロナウイルス前近くまで戻す

「足元で都心5区の空室率は6%を超えるなか、5%程度が健全ラインだ。賃料は下落傾向がもう少し続きそうだが、賃料が下がれば入居したい企業はいる。その場合、古いビルや駅から遠い小

「不動産大手は更新時期を迎えた入居企業を引き留める際に賃料を下げざるを得ない場面が増える。既存物件の収益率は落ちており、22年以降の新規ビルではテナント探し

「二極化と多様化だ。大企業一年になりそうだ」

「二極化と多様化だ。大企業一年になりそうだ」

「二極化と多様化だ。大企業一年になりそうだ」

市場は縮小・拡大の二極化