

事業用賃貸の空室率は高止まり 次なる土地活用商品はシェアオフィス！？

新型コロナウイルスはオフィスの立地や役割を大きく変えた。通勤は当たり前ではなくなり、シェアオフィスなどでどこでも働けるようになった。働き手が集まって勤務する従来型のオフィスも空室率が高止まりする。企業がオフィスのあり方を見直す動きも目立ち始めている。

JR東日本が展開するサービス「ステーションワーク」。駅ナカだけでなく、ホテルや郵便局などにも設置され全国で約350カ所超ある。今年1月の首都圏のまん延防止等重点措置の適用後は「全体で利用が増え、稼働率が上昇している」（同社）という。個室ブースなどは2023年度に1000カ所まで増やす計画だ。

コロナ禍で定着し始めたシェアオフィス。日本能率協会総合研究所（東京・港）によると、シェアオフィスやコワーキングスペースの市場規模は26年度に20年度比約3倍の2300億円に成長する見通しだ。定着の過程で目立ち始めたのが立地の広がりだ。繁華街のビル内などから、商業施設内や郊外などに広がる。

イオンモールが21年10月に名古屋市で開業した商業施設「イオンモール ナゴヤ リタケガーデン」。フードコートの一部に、ブース席や半個室を備えたコワーキングスペースのテナントが入居する。一般会員なら30分220円から利用できる。同社として3カ所目の施設だ。岩村康次社長は「地域ごとの状況や立地に応じて今後も、積極的に導入していきたい」と話す。

実際、オフィスビル仲介大手の三鬼商事（東京・中央）によると、東京都心5区の空室率は22年1月まで6%を8カ月連続で上回る。供給過剰の目安とされる5%を上回り、平均募集賃料は18カ月連続で下落する。23年以降に都内で大型ビルの供給が相次ぐこともあり、空室率は今後も一段と上昇することが懸念されている。

ただ、在宅勤務が中心の働き方に全面移行はせず、両輪でオフィスの最適化を進める。都内のオフィスでは「1人で集中」「みんなでコミュニケーション」など目的別にデスクの配置や設備を変更した実験フロアを新設している。オフィスはもはや、働く場所の選択肢の一つにすぎない。

オフィス仲介会社のオフィスナビ（東京・千代田）の金本修幸社長は「22年はワーケーションなどを含め、働き方が一段と多様化する。オフィス市場のターニングポイントの年になるのではないか」と指摘する。

土地を活用するオーナー様にとって、コロナ禍では飲食系のテナントなどは大きな打撃を受けたのではないだろうか。今後新しい事業テナントのあり方として「シェアオフィス」の市場は拡大するのは間違いなく、今後の土地活用の選択肢の1つにはなるのではないだろうか。

どんな土地活用をすべきかというご相談は弊社までお問い合わせ下さい。

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会

〒501-3246 関市緑ヶ丘2-5-78

TEL:0120-337-301 FAX:0575-24-5733

<http://tochikatsuyo.nodakensetsu.co.jp/>

担当: 苅谷

お問合せは
コチラまで

