

2012年5月14日  
レベルベスト株式会社

## 大量供給時代に勝ち残れるビルは？

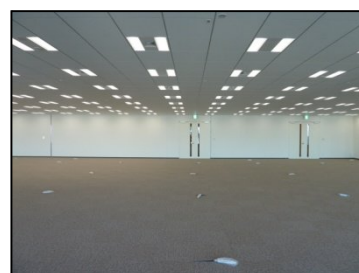
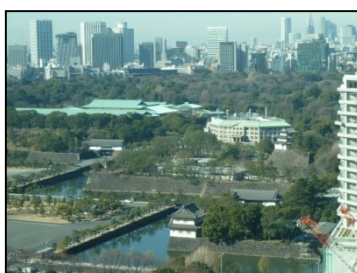
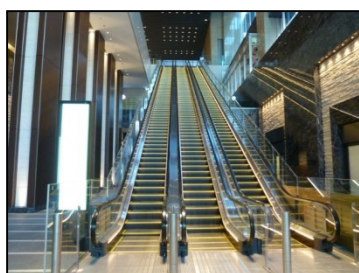
キーワードは “Genius loci (ゲニウス・ロキ)”

### 【オフィス立地の逆ドーナツ化現象】

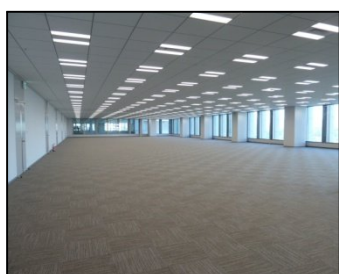
80年代～90年代にかけて、丸の内・大手町のオフィスビルの飽和状態を背景にオフィス立地は西へ急速に拡がっていった。そして、2000年代に入ってから六本木ヒルズや東京ミッドタウンに代表されるような大規模複合開発が、丸の内・大手町から溢れ出た需要の受け皿となった。

しかし、飽和状態であったはずの丸の内・大手町に、高品質のオフィスビルの新規供給が急増しているというのが現在の状況だ。具体例を挙げると、三菱地所などが共同で開発を進めてきた「丸の内永楽ビル」、「パレスビル」(共に今年1月竣工)は、金融街としての歴史的コンテクストに配慮した新しい“丸の内スタンダード”ともいえる素晴らしい性能と質感を誇る建物になっている。

丸の内永楽ビル(2012年1月竣工)



パレスビル(2012年1月竣工)



今後は、立地重視の企業は丸の内・大手町へ、コスト重視の企業は品川・大崎などへの棲み分けが進み、位置付けが曖昧な中間地点の六本木や恵比寿といったエリアなどへの需要が減退し、オフィス立地の“逆ドーナツ化現象”が起こると予想する。

## 【勝ち残れるビルは？】

2012年から始まる都心部一等地での大量供給時代に勝ち残れるビルを考察する。

建物のスペックについては、ここ10年間進化していない。行きつくところまでいった。つまり、新築大型ビルのスペックは横並びである。従って、もう建物性能で競い合う時代ではない。

また、消費が低迷する中で、多くの選択肢の中から自分のセンスや好みにあった物を手に入れたという志向とショッピング自体を楽しみたいという志向も重なり、働く場所と買い物や食事をする場所が同一敷地内にあるということを“売り”にしてきた大規模複合開発の魅力が相対的に低下してきている。

では、建物性能や大規模複合開発で勝負できない時代に、どういう物件が勝ち残れるのか？その答えは「立地」と「交通の利便性」に尽きる。

「立地」のキーワードは、ずばり“Genius loci (ゲニウス・ロキ)”だ。

オフィス移転の際、「コスト」の観点だけでなく、そこに事務所を構えることの必然性が「立地」には求められる。現在のような需要減退期にあっては、それが一層強まっているようだ。

従って、“金融街”「丸の内・大手町」や“ファンションの街”「南青山」というようにタウン・アイデンティティが確立され、同一業種や関連業種、顧客が集積していることによるメリットやステータス性が得られる「立地」がテナント獲得競争を有利に進めている。

鈴木博之氏(元東大教授、現青山学院大学教授)が「地霊」と訳語し、好んで使っていた **Genius loci** (ゲニウス・ロキ「それぞれの土地が持つ歴史や文化を背景とした固有の雰囲気」の意)というラテン語の言葉がある。需要が減退する中、**Genius loci** によって確立された明確なタウン・アイデンティティを持っている街がオフィス立地適地として評価されることになるだろう。

昨今、建築家の個性ばかりが目立ち、街並みに違和感を覚える建物が散見されるが、街と喧嘩することなく、**Genius loci** を尊重したデザインの建物は街と一体化して実に居心地が良い。「丸の内永楽ビル」のような **Genius loci** を尊重した建物が今後ますます評価されるはずだ。

## 「交通の利便性」＝“駅ビル”

また、「交通の利便性」というのは、「駅から〇分」「〇〇線と〇〇線が使えるマルチアクセス」という意味ではない。駅直結の“駅ビル”のことだ。昨年10月に竣工した「飯野ビルディング」は内幸町2丁目という立地もさることながら、地下鉄3路線のターミナルとなる霞ヶ関駅に直結しているという至便性がテナントから高評価を得た。2012年に竣工する大型ビルには、駅直結のビルが多い。大量供給時代に勝ち残れるのは、こうした“駅ビル”であろう。

### 【まとめ】

- オフィス立地の逆ドーナツ化現象が起こる。
- 建物の品質や性能で競い合う時代は終わった。
- 大規模複合開発の魅力は相対的に低下。
- タウン・アイデンティティが確立されている街が有利。
- “Genius loci (ゲニウス・ロキ)”を尊重したデザインの建物が評価される。
- “駅ビル”が注目。

空室率上昇および賃料下落を背景とした物件選別が、商品価値が薄れたオフィスビルの建替を促進させ、都市機能の更新が図られることを期待したい。

また、資金力のある投資家が、稼働率の低い物件を安く取得するには絶好のチャンスである。Fire saleを狙った投資家が物件取得に動き出す可能性があり、硬直状態だった不動産取引が水面下で活発化することも予想される。

### 【余談】

東北の津波被災地における復興計画においても Genius loci がキーワードになるだろう。津波被災地の新しい街づくりには Genius loci のアニミズム的な考え方が必要だ。Genius loci を尊重せず、三陸が“東京を模倣した町”になってしまうことだけは避けなければならない。

以 上

竹内 康宏