リーシングのプロに聞いた高稼働ビルとは

貸ビル選びの新価値 仲介会社編 最前線

オフィス移転を希望するテナントの動向を汲み取り、条件に見合った最適な物件を紹介するのがオフィス仲介業者の役目であり、リーシング力に長けた彼らはビルオーナーにとって最も頼りになる存在である。現在のように厳しい市況下では、長期間の空室に悩まされているオーナーは多いと思われる。どうすればテナントを誘致できるのか。仲介業者の眼を通して、テナントが入居したくなるビルの傾向を導き出す。

ビルの規模によって求めるニーズが異なる

テナントが移転を希望する場合、仲介業者が選別した候補物件の中から実際に入居する物件を選択するのが一般的である。そのため、仲介業者は様々な企業のニーズを把握しており、テナントが求めるビルの条件を知るには、彼らの意見を参考にするのが近道だ。

リーマンショックから続く景気後退もあり、テナントが優先するのは、賃料だが、「東日本大震災以降、ビルの耐震性を重視するテナントが急増していまず」とは、サンフロンティア不動産の中小ビルの場合、設備投資も限界がある。

こうした中小ビルがテナントを誘致するためにはどうすればいいのか。賃料を値引きすることが最も効果的だが、これ以上の賃料値引きは事業として成り立たない段階に陥っている現況では、かなり厳しい選択であろう。

それに対して、「オフィスナビの代表取締役を務める金本氏は「価格競争にも行き詰まり、テナントの側もそれ以上の安さを求めていません。今後はコストパフォーマンス（費用対効果）になります」と話す。金本氏によると、成長著しいベンチャー企業や中小企業が重視するのは、ビルの雰囲気や見た目とのこと。米食対応や従業員採用において、入居ビルの雰囲気が会社の信用力は高い。ビルのエントランスの改修は費用対効果が一番です。特に中小ビルは同規模のスペックの物件が多く、多少の差でとなり、入居したというテナントをかけて設備面を強化することも可能だが、個古いビルでも、清潔感があればテナントの満足度（氏）

代表取締役 金本 修幸氏

オフィスナビ

競争力を向上させる無線LAN導入を推奨

多ければ多いほど、引き合いが強い傾向にあります。ただ、賃料は弱まります。ただ、賃料を公開しないのであれば、賃料キャンペーンや敷金補填を行った実績があっても、それを情報として公開しないと申し込みを補完できます。

東京・名古屋・大阪でオフィス仲介サービスを展開する当社は、オフィス検索サイトを通じてお客様のオフィス選びにご協力しています。多くのお客様はインターネットを活用してオフィス探しをされますが、賃料を基準に検索される方が多いので、必然的に引き合いは弱まります。ただ、賃料を公開しないのであれば、賃料キャンペーンや敷金補填を行った実績があっても、それを情報として公開しないと申し込みを補完できます。

一方、テナントが求めだ、現在の賃料は低下基調にあり、ビルオーナーが所有しているビルのスペックとの入居するべきでしょう。それに伴い、一昔前はOAフロアがトレンドになっていましたが、代って、ワイファイなどの無線LANのほうが需要が高まっています。最近では、光通信キャリアが無料でワイファイ環境を導入してくれる今だからこそ、コスト不要のテナント誘致策として非常に効果が高いといえるでしょう。

▶エントランスは「ビルの顔」

▶ホテルのようなトイレが理想

賃料以外の一工夫でテナントを誘致する秘訣

実際に、セントラル空調で賃料割高という欠点がありながらも、エントランスの雰囲気が決定打となり、入居したというケースもあるという。「築40年以上でも満室稼働を維持しているビルは多数存在しますが、共通しているのは、常に清潔感を保っていること。オーナー自らビルの「清潔感」を重視する清掃会社や管理会社を選ぶ。原状回復後のフロアが汚れないのは当たり前である以上、テナントが内見で見る部分は共用部が中心であり、エントランスだけでなく、トイレや給湯部分等の清掃状況は非常に重要なポイントになるという。

実際に、入居されたテナントを顧客として扱い、顧客サービスの向上に真摯に取り組んでいるビルは稼働率が高い。一方で、築浅物件で外観は洗練されながら、管理が行き届かないビルは空室を抱えている。ビルの競争力を上げる施策を今一度、見直してみてはいかがだろう。

大規模ビルは耐震性を重視、中小ビルは清潔感を重視

サンフロンティア不動産

リーシングマネジメント事業部 中里 岡道氏

東日本大震災以降、大規模ビルへ入居を希望するテナントのオフィス選定基準は大きく変化し、特に大企業については耐震性と非常用発電機の有無が選定の重要ポイントの一つとされるようになりました。ただ、新耐震基準のビルといえども、平成2（1990）年以前の物件は耐震診断書を検討テナントにお渡ししたり、施工会社等の企業名を、それと伝えてお伝えするなど、お客様の信頼と安心を得られるように努力されています。中小規模ビルでは、耐震性よりも賃料などの契約条件が有利な物件を選択するケースが多いのですが、最終的に入居の決め手となるのは清潔感は非常に重要なポイントとなります。

ハード面よりソフト面です。最近の傾向として、事務所に常駐する総務や経理担当者には女性社員が多いことから、女性社員が内見に訪れることが増えており、彼女たちが特に注視するのが、ビルの衛生面です。細かなところにまで目が行き届く、共用部やエントランス等の清掃状況や給湯部分、トイレ等の清潔感は非常に重要なポイントとなります。