



ホテルオークラが立て替える東京本館＝写真はいメージ

ホテルオークラ東京

大成建設・新日鉄系が出資

ホテルオークラは2019年に建て替え開業する旗艦ホテル「ホテルオークラ東京」のオフィス運営で新日鉄興和不動産や大成建設と提携する。新設した特別目的会社に出資し、テナント誘致などで協力する。総事業費1100億円のプロジェクトの3分の1を占めるオフィス部分の運営をノウハウを持つ外部企業に委託。都心で供給ラッシュを迎えるオフィスの競争力を高める。

オフィス運営で協力



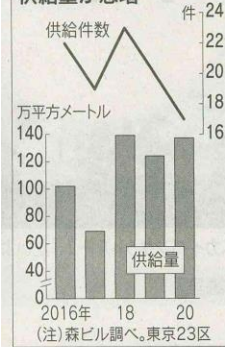
オークラは特別目的会社とオフィスで構成する高層ビルにホテルの中層棟の2棟を新たに建設。19年春に完成する予定だ。運営を任せるオフィスは地上41階建ての高層棟のうち8〜25階の部分になる。延べ床面積は約6万4000平方メートルでロビーなどの詳細なデザインは今後詰めるが、オークラの伝統的なデザインを閉館しており、ホテルの伝統的なデザインを

東京都心では足元のオフィス需要は堅調に推移している。業績が改善した企業が移転・増床を求めているためだ。オフィス仲介の三鬼商事（東京・中央）によると4月の都心5区のオフィス空室率は4・23％と需給の適正水準とされる5％を下回っている。

街の魅力向上競争

オフィス供給 18年以降急増

2018～20年はオフィス供給量が急増



ただ、今後は供給量の中心に大規模ビルの開発が見込まれる。国が相次ぐからだ。特に2018～20年は供給が集

興和は東京・虎ノ門地区で複数のオフィスの開発点がある。大成建設は都市開発とオフィス運営を取り扱うオフィスの幅を収益基盤の安定を狙う。オークラはオフィス事業を切り離すことで1100億円の総事業費の負担を軽減。本業のホテル事業に集中する。新日鉄

生かす。オフィス運営ではテナント誘致のほか、入居企業のニーズに応じた内装づくりなどで新日鉄興和や大成建設のノウハウを活用する。オークラは同じビルに高級ホテルがある強みを生かし独自のサービスを提供する。ホテルの施設やサービスを割安に提供するほか、空港へのリムジンバスも使えるようにする。

中する。森ビルの予測ではこの期間の供給量は年124万1139平方メートルと従来より20万4000平方メートル多い水準になる。このため、各社はテナントが誘致しやすい街づくりを競っている。三菱地所は東京・丸の内地区でオフィスだけでなく、宿泊施設やサービスアパートメントをそろえた機能的なエリアを提案。三井不動産も同・日本橋地区で複合的な都市開発に力を入れている。

ホテルオークラがホテルを建て替える同・虎ノ門地区は住宅や小規模なビルが立ち並び地域だが、20年には地下鉄新駅が開業するなど交通の利

便性が高まる。同じエリアでは森ビルや森トラストが超高層ビルを開発している。他社の施設とも連携できれば、テナント誘致を有利に進めることができる。