不動産オーナーの近況報告

被災地での自衛隊の活動を紹介

渋谷ビル経営者協会

ミネギシビル管理（東京都渋谷区）の峰岸直也社長が代表幹事を務める渋谷ビル経営者協会は先月19日、月例の勉強会を開催した。

今回の勉強会では、本年1月の能登半島地震における自衛隊の活動と大規模災害への備えについて、自衛隊東京地方協力本部　城南地区隊・港出張所の濱田一樹所長が講演を行った。自衛隊は国内における地震・風水害などの自然災害や火災などの際の救助活動、山などでの遭難者の救出活動といった災害派遣を行う。講演では能登半島地震の被災地での入浴支援など、実際に行われた活動が紹介された。また、大規模地震が発生した際の適切な行動について、2択形式でのクイズが出され、とっさの行動が生死を分ける可能性もある地震発生時の行動について、参加者は改めて理解を深めた。

このほか講演では、自衛官未経験者を予備自衛官補として採用し、所要の教育訓練を経た後に予備自衛官として認証する予備自衛官制度が紹介された。予備自衛官補（一般）の採用時の年齢要件は、これまで18歳以上34歳未満となっていたが、令和6年度の採用試験から18歳以上52歳未満へと要件が緩和されている。

▶災害派遣の実情を紹介

保有ビルで内覧会

現状に慢心せず、さらなるテナント満足度向上目指す

セントランド

営業企画部
松田　英幹氏

セントランド（大阪市淀川区）は8月23日、保有物件の「新宿セントランドビル」で不動産事業者向けの内覧会を開催した。

「新宿セントランドビル」は都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅から徒歩5分、JR「新宿」駅南口からは徒歩11分の西新宿3丁目に立地するオフィスビル。1994年竣工の地上10階地下2階建て。基準階貸室面積は72・12坪で、現在5階と6階の新規テナントを募集している。6階は即入居可能。5階は今年12月から入居可能の予定だ。貸室の既存設備は床がOAフロアとカーペット、壁はクロス貼り、天井はシステム天井、ICカードによるセキュリティ制御も備えた。各階に男女別トイレと給湯室を完備し、テナントの希望によってはオフィスの分割も可能だ。安全安心のオーナーによる自社管理物件で、巡回管理や巡回清掃で品質の高さも維持している。

同ビル最大の特徴は眺望。三方の視界が開けており、見晴らしの良さがテナントから好評を得ている。北東側に都庁や西新宿の高層ビル群が見え、一方西側には新宿中央公園の緑が一望できる。紅葉のシーズンには鮮やかな風景が堪能できるなど、便利な立地でありながら緑や四季の移り変わりを間近に感じることができる。営業企画部の松田英幹氏は「昨今、当ビルの眺望を新卒社員などの採用強化に生かす企業を聞きます。窓側の眺望の良い場所にフリーアドレスや休憩にも利用できるリフレッシュスペースなどを作り、快適な職場や居心地の良さもアピールしているようです。また西新宿エリアで、1フロアを1社で専有できる品質の高い中小規模のオフィスは限られていることから、今後も当オフィスの需要は高いと思います。『新宿エリア』というアドレスの良さも相まって、早期に新規テナントは決まるでしょう」と語った。

同社は立地環境等に慢心せず、定期的に保有物件のバリューアップを実施している。「新宿セントランドビル」では、2021年に空調設備やLED照明の更新工事、窓ガラスの遮熱フィルム施工などを実施。翌年にはエントランスのリニューアル工事、各階に防犯カメラ増設工事などを実施した。各階の男女別トイレや給湯室もリニューアルを施すなど、ビルの陳腐化を防いでいる。ちなみに2021年4月に建築物省エネ性能認証のBELS認証の星4を取得した。

松田氏は「当社はテナントのニーズをヒアリングしながら、ハードとソフトの両面で充実を図っています。当ビルの1階エントランスにはQRコードを貼り付け、ビルの就業者が当社に対して気軽に意見を伝えることができる環境を作りました。双方の距離を縮めることができ、就業者の安心感にもつながります。当ビルに限らず他のビルでも行っておりますので、この環境をしっかりと維持していきたいと思います」と語った。

▼眺望の良さも魅力のひとつ

◀エリアでは貴重なサイズ

来年で竣工から50年・六本木の老舗ビル

エスエスユニオンビル

代表取締役
関根　一郎氏

六本木エリアで来年節目の竣工50年を迎える大規模テナントビル「ユニ六本木ビル」。ビルは共同所有で、規模は地上10階地下2階建て、敷地面積529・23㎡。延床面積は4075・90㎡。鉄筋コンクリート造（RC造）で建設された。地下1階および2階は飲食エリア。地上3階から9階が歯科やスポーツマッサージといったクリニックが入居しており、10階が事務所となっている。

エスエスユニオンビル代表取締役の関根一郎氏は「ビルに入居しているテナント同士の関係が良好で、情報は各テナントの責任者間で頻繁にコミュニケーションをとっている」と話す。また、新型コロナウイルスの感染拡大による影響はほとんどなく、むしろコロナ禍が収束して以降は問い合わせが絶えなかったと関根氏はいう。

近年の六本木エリアは再開発の影響があったためか地価が高騰している。新築ビルに入居するのは賃料負担力がある企業に限定されているのが現状だ。

「今後他のビルを取得するか」という問いには、関根氏は「そのつもりはない」と答えた。

編集後記

10月に入っても、日中は汗ばむ陽気の日がまだ多い。しかし、朝晩は涼しさを感じられるようになってきた。これから徐々に気温が下がって秋から冬に移っていくことだろう。この時期に悩ましいのが、夏場に大量購入した冷凍庫のアイスの処遇問題である。真夏の時期には一時の涼を与えてくれ、非常にありがたい存在だった。だがこれからの時期、冷凍庫のスペースを圧迫するやっかいな存在。アイスクリームや氷菓には賞味期限はないとされるが、半年冬眠させるのは何だかかわいそう。アイスを使ったアイディアレシピを現在勉強中。いずれ弊紙でスイーツ特集を企画した時には、レシピを紹介します。（鵜野）

甘いものが好きで一日に一度は甘いものを腹中に入れていたが、どういうわけかコレステロール値と血糖値が上昇してしまった。私の担当医は甘いものは体によくないという迷信の信奉者で、甘いものの接種中止のほか、食事、運動、睡眠なども指示してきた。体を悪くして甘いものが食べられなくなると困るので従ってみたところ、コレステロールも血糖も下がってしまった。これで甘いものを食べられると思ったが、どういうわけか以前ほど欲しないのである。さては医師の策略か。（久保）

コラム「築古ビルにおける再生のヒント」第2回

執筆者
タチヨリ
代表取締役
甲賀　太一

築古ビルの不動産経営においては、スペースの稼働率を上げることが売上を最大化するポイントである。しかし、入居者が決まるまでに時間を要し、空きスペース期間が生じる経験がある方も少なくないのではないだろうか。そこで、空きスペース収益化のヒントとして、デジタル庁が推進しているシェアリングエコノミーに着目したい。

シェアリングエコノミーとは、個人等が保有する活用可能な資産等（スキルや時間等の無形のものを含む。）を、インターネット上のマッチングプラットフォームを介して、他の個人等も利用可能とする経済活性化活動と定義される。具体的には、空き部屋や駐車スペースの共同利用、家事や育児の代行等がこれに該当する。近年のデジタル化の進展に伴い、多様な分野でインターネット上のマッチングプラットフォームサービスが次々と登場し、その利用者数も拡大している（※1）

不動産業界でもシェアリングエコノミーが出現し始めており、あらゆる遊休資産が多様な不動産ニーズに合わせて活用され始めている。例えば株式会社スペースマーケットは、空きスペースを「貸したい人」と時間単位で「利用したい人」のマッチングを可能にするインターネット上のプラットフォームサービスを提供している。スペースマーケットはまさに空きスペースのシェアリングエコノミーを代表するような会社であり、2019年12月に上場し、現在の空きスペース掲載数は約3万4000件（2024年9月29日時点）にも及ぶ。

複数の企業や個人が一つのオフィスを共同で使用するシェアオフィスに関しては、宅建業者様及びビルオーナー様からある程度認知されているものの、インターネット上のマッチングプラットフォームを介した空きスペースのシェアリングに関しては、依然としてその認知度は低いと感じる。「賃貸」する人が見つからない場合に、「利用」したい人を見つけるプラットフォームを活用することも、空室対策の選択肢として有益であろう。築古ビルの不動産経営において、空きスペースの収益化を可能にするシェアリングエコノミーを視野に入れることもヒントの一つにしていただければ幸いである。

（※1）デジタル庁：シェアリングエコノミーの推進 https://www.digital.go.jp/policies/sharing_economy

【執筆者プロフィール】
国公立大学卒業後、不動産事業等を展開する中川特殊鋼株式会社に入社し、法人営業等を担当。その後、株式会社リクルートへ入社。自社の新卒採用面接官に抜擢される。その後、人材採用支援事業を展開するベンチャー企業へ入社し、前例のないスキームを発案から実行し、累計新規売上1億円創出。2020年1月31日タチヨリ株式会社設立。レンタルオフィスとして「貸したい人」と「借りたい人」を繋げるプラットフォームの企画・開発・運営を行う。登録オフィス数100室以上。