

# 第26回 不動産ソリューションフェア

## 出展企業 セミナー みどころ紹介

11月21日(木) A会場 13時00分～15時00分

基調パネルディスカッション

### 新規開発プロジェクトとサステナビリティ

不動産開発・まちづくりを通じた持続可能な社会を実現へ



都市再生機構  
都市再生部 部長  
松村 秀弦氏



森ビル  
専門役員 都市開発本部  
計画企画部計画推進部(虎ノ門担当)  
田中 敏行氏



三菱地所  
執行役員  
井上 俊幸氏



三井不動産  
ビルディング事業二部長  
対中 雅人氏



元東京都副知事  
青山 俊氏

「不動産ソリューションフェア」の目玉企画・大手不動産各社による基調パネルディスカッションが、会期2日目の11月21日13時より行われる。東京都の都市政策で長きにわたる要職を務め、1999年から2003年まで東京都副知事も務めた青山氏が、本年もコッパネーターとして登壇する。またパネ

「不動産ソリューションフェア」の開催まで残すところ10日を切った。毎年恒例のセミナーだが、今年も数多くのプログラムをラインアップしている。今回、家賃保証からエレベーターメンテナンス、不動産市況のセミナーなど、あらゆるジャンルの注目セミナーを紹介する。

### 価値総合研究所



不動産投資調査事業部 副主任研究員  
北川 哲氏

11月21日(木) C会場 11時40分～12時30分  
今後求められるオフィス環境について

日本政策投資銀行グループの価値総合研究所(東京都千代田区)は、日本政策投資銀行と共同で「昨年から「オフィスビルに対するステークホルダーの意識調査」を行っている。今年も不動産ソリューションフェアでも同社の研究員が登壇し、調査対象や事業者の裾野を拡大し、全国主要都市の企業を対象に行っている。調査方法は約1カ月間にわたり、テナント企業とオーナー・投資家・金融機関・不動産仲介業者など、現場の最前線で活躍する4名を迎える。

今回のテーマは「新規開発プロジェクトとサステナビリティ」。持続可能な社会の実現に向けて、不動産大手各社では空地を活用した緑地の整備をはじめ、防災、脱炭素、健康、ダイバーシティ、幅広い分野で社会課題の解決に向けた取り組みを実践している。

他方、都心部では大規模再開発プロジェクトが各所で進行しており、コロナ禍を経て変化した人々の生活様式やワークスタイルに対応した設計に基づき、環境性能にも特化した新築ビルの開発が進んでいる。

このパネルディスカッションでは、不動産開発を通じたサステナビリティに関する各社の考えを紹介しながら、持続可能な社会を実現する取り組みの実例が披露される。東京では昨年、「麻布台ヒルズ」の開業が大きな話題を集め、JR周辺では高さ390mで完成すれば日本一のビルとなる「Torch Tower」の開発が進んでいる。最新鋭のビル開発だけでなく、建物

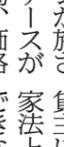
手法のこと。人材不足が国内で大きな問題となっており、企業でも早急な対応が必要となってきた。この1年で大手企業を中心に人材投資が加速しており、ワークスタイルやオフィス環境、更にオフィスマーケットにおいても影響を及ぼす可能性があるといえる。

不動産投資調査事業部 副主任研究員の北川氏は「企業が優秀な人材を採用(確保)する目的で、ビルやオフィスを環境に投資していく流れが徐々に見られます。良い立地や高スペックのビルへ移転する一方、オーナーはテナントにビル(オフィス)の快適性や多様なワークスタイルに対応できることを説明する必要のあるケースが増えているように見えます。テナントは人的投資経営に係る対応を一層進めたいと見られるため、今後それをサポートできるオーナーのビルが選ばれやすくなる」と考えています。

### コラム 「築100年」における再生のヒント

第4回

執筆 者



タチヨリ 代表取締役 甲賀 太一

シェアオフィスを「不特定多数」の企業・個人が利用するのに対し、賃貸オフィスは「特定の企業・個人」が利用する。この違いが、再生のヒントとなる。

1つ目は、設立10年を迎えるIT企業が5年間の定借でオフィスを借りていた事例を紹介したい。

その後の、間借りしたという同居人を見つかり、数万円高い賃料を賃借人は支払うことになった。賃料がアップしたとしても、間借りが可能であるのだから、賃借人が賃料を払う必要はない。賃借人は賃料を払う必要はない。賃借人は賃料を払う必要はない。

2つ目の事例も同じように、賃借人の頻度が激減した為、不動産管理会社に対して、賃借人が間借りした事例を1つ目の事例と異なる点から、数万円の賃料アップを条件として、間借り許可を得たという事例を紹介したい。

3つ目は、不動産管理会社が賃借人の間借りを許可しなかったために、失敗した事例である。賃借人である貸し会議室の運営者は、利益を確保するために、賃借人の間借りを許可しなかった。賃借人は賃料を払う必要はない。賃借人は賃料を払う必要はない。

4つ目は、賃借人が賃料を払う必要はない。賃借人は賃料を払う必要はない。賃借人は賃料を払う必要はない。

【執筆プロフィール】  
国立大学卒業後、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し、自社の新卒採用面接官に抜擢される。グローバルな環境で活躍したいと思い、社内公用語が英語の人材系ベンチャー企業に入社。前例のないスキームの発案から実行まで携わり、新規売上累計1億円を創出。2020年1月31日にタチヨリ株式会社を設立。レンタルオフィスで「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