

第54回
ビル経営
サミット in 北陸

北陸新幹線の開業と共に、現在非常に活況に溢れている石川県金沢市。その金沢で弊社初の開催となる第54回「ビル経営サミット in 北陸」が行われ、前金沢市長の山出氏の基調講演や地元ビルオーナーのパネルディスカッションが実施された。金沢つくしのイベントを振り返る。

▲来訪客を迎え入れる「金沢」駅

江戸時代から現代まで
歴史の多様性が魅力

1583年に前田利家が金沢に入ってきてお城を作り、今日まで街は続いてきています。武士が治めたのは280年、武士の統治が終わった明治維新以降150年になりました。第二次世界大戦では金沢に爆弾が落ちたこともなく、前田藩政時代も戦がなかったため、金沢は430年間戦争の体験のない街です。ですので、金沢は古いものを絶対に残していかねば、他所の街と差別化ができません。しかし、街は古いものを残すだけでは発展しません。では金沢はどこを新

くするかというところ、香林坊から「金沢」駅に向かい、駅から港に繋がる都心軸線で、この駅から港街が金沢なのです。新幹線が来て、東京まで2時間28分で東京に着くようになり、たぶんこの人が金沢に来てくれるようになり、新幹線の威力というものを感ぜています。この効果を金沢の街だけにとめないで県内の他のエリアにも及ぶようにするのが課題だと思っています。同時に、北陸新幹線の場合は高崎と大宮の役割が大きく、高崎・大宮の背後には東北や関東があり、東北・関東から客を引っ張ってくるにはこの二つの駅の役割が大きい役割を持つと考えています。先日、仙台―金沢間を大宮で乗り換えなしに、つなぐ新幹線があり、この臨時のものですが、これを定期にしていこうと大きな課題です。また、西側の方では、現在敦賀まで新幹線の延伸が決まっていますが、そこからは先をどうするかはまだ決まっています。敦賀から米原までつなげ、東海道新幹線に結び付けることを考えています。「観光」と

●基調講演

テーマ「金沢のまちづくりと新幹線開業後を考える」

「昔」もあって「今」もあるまち金沢

石川県中小企業団体中央会
会長
山出 保氏

とにすれば経費も工期も少なく済むのでこれが良いという意見もあり、高崎・大宮の背後には東北や関東があり、東北・関東から客を引っ張ってくるにはこの二つの駅の役割が大きい役割を持つと考えています。先日、仙台―金沢間を大宮で乗り換えなしに、つなぐ新幹線があり、この臨時のものですが、これを定期にしていこうと大きな課題です。また、西側の方では、現在敦賀まで新幹線の延伸が決まっていますが、そこからは先をどうするかはまだ決まっています。敦賀から米原までつなげ、東海道新幹線に結び付けることを考えています。「観光」と

予約制となってしまうと、市民の生活の台所である近江町市場が観光客だらけで買物に生きたり、休日を連休などに一度に大量の人が来るのではなく、日頃から足を運ぶように、平準化を図らなければならぬ。金沢に来る人は金沢から来るのですが、その「金沢らしさ」とは何から来るのか、それは歴史と文化で、金沢に近代的な建物もあ

「リノベーションによる不動産活用」

E.N.N./嗜季
代表
小津 誠一氏新たな価値を生み出す
リノベーションの極意

アメリカ、イギリスは80%台、フランスは60%台、日本はたったの14%。何の数字か想像がつきませんか。流通している住宅の中古物件が占める割合です。日本は80%以上の建物を買った後、何年か経たずに壊れて新しく造っています。少子高齢化や環境問題を鑑みれば、使え

た。一部、私自身がリスクを取って飲食店を開業しています。駐車場だった部分に「どつしても入居したい」という洋服屋が居る、現在ではデザイン事務所が入居しています。予約制となってしまうと、市民の生活の台所である近江町市場が観光客だらけで買物に生きたり、休日を連休などに一度に大量の人が来るのではなく、日頃から足を運ぶように、平準化を図らなければならぬ。金沢に来る人は金沢から来るのですが、その「金沢らしさ」とは何から来るのか、それは歴史と文化で、金沢に近代的な建物もあ

●特別講演

テーマ「リノベーションによる不動産活用」

ビル=社会的公共財、地域の価値を高める存在

す。2、3階には事務所として使える住居に變更しました。実は建物にはあまり手を加えていません。違法に増築していた部分を是正した程度です。一方、内装は用途にあわせて徹底的に造り込みました。ずっと満室で埋まっています。それが金沢で最初に手がけたリノベーション案件です。次は5年後、洋風の造りをした町家を引き継ぐ八百屋から依頼を受

都市が元気だから 会社も元気

米沢電気工事株式会社

本社 金沢市進和町32番地 <http://www.yonezawa.co.jp/>

東京支店 大阪支店 名古屋支店

営業所 富山 新潟 福井 長野 埼玉 白山 小松 能登

遊休地の有効活用で資産価値向上

ビルのバリューアップに向けたセミナー開催



日本駐車場開発
コンサルティング部 部長

井野 雅久氏

稼働低下、修繕費…
駐車場ソリューション

イスビル・商業施設の資産価値向上についてお話しをいたします。まずは当社の紹介から始めます。1999年に設立しまして、大阪から東京に進出しました。コインパークをターゲットにしているのではなく、施設の駐車場を運営している会社と認識して頂ければと思います。特徴は全国13都市で駐車場の運営をしています。野球の球団があるような都市に支社があるかと理解していただければと思います。ビジネスモデルの一例を紹介していきます。私たちは駐車場ないしビルオーナーと駐車場のユーザーの間に立ちまして、オーナーに対しては収支改善もしくは向上、施設のバリュー

駐車場の運営によるオフピーク時間帯の空き部分を一括してサブリースやコンサルティングも行っています。オフピークの駐車場に空きができて収入が低下していることに悩んでいるが、外部に貸すのはリスクがあつたためらっているオーナーについて私たちは提供できるソリューションは一つにサブリースがあります。空きスペースを一括で貸していたいて、その賃料を得る

時間貸しカーシェアリングといった商材を提供しています。ホテルについては車を預かるパレーサードも提供しています。ソリューションについては説明していきます。私たちが受注している事例としてビルの附置義務で、駐車場を作る必要があり、その場合に生まれた

ことができません。台数が少ない場合には駐車場検査サイトに登録していたら、現在20年から30年経たないとできません。次に機械式駐車場のバリューアップについて話していきます。機械式駐車場は15年

日本リース協会
代表取締役
西岡 真吾氏

収益を改善
リーシング効果を発揮
私どもはレンタルオフィスという事業を展開していますが、導入事例やビルの中でどのように利

フイスの普及が進んでくるのは1990年代です。2000年代に入るとビルオーナーやコンサルティングファンドが始めるなど、様々な業者がレンタルオフィス業界に

オーナー向けに機械式駐車場のバリューアップ提案

テーマ「駐車場運営によるオフィスビル・商業施設の資産価値向上」

●ビル経営セミナー

●ビル経営セミナー

テーマ「駐車場運営によるオフィスビル・商業施設の資産価値向上」

オーナー向けに機械式駐車場のバリューアップ提案

ことができます。台数が経過すると修繕費用が少ない場合には駐車場検 右肩上がりとなります。のドーナツ化現象も起きていていないことから駐車場を再開して、我々は利用 ながらオーナーのメリッ 者から収入を得て費用 トとなるアドバイスをし は駐車場の空きについて 回収を行い、オーナー ていきます。最後に代替 には権利譲渡していく え駐車場の悩みがあると いうこともしていま 思います。工事を開始す す。約5年間償却を考 る際に、工事日は決まっ えています。次にコン た際、代わりの駐車場を サルティングですが、誰 が確保しているのかと いうことです。メーカ 当社は様々なメーカ の機械式駐車場を運営し やビルの管理会社がお見 合いをして、代わりの駐 としてメーカの資料や 車場が見つからないので 見積もり、オーナーの意 はないかという相談を受 見や修繕計画から優先順 けています。我々はイン 位を付けながら、適切 なターネットの検索サイ ト投資判断のお手伝い を保有し、代替駐車場の 確保にも力を入れていま つながるのではないでし ます。当社としては 観点から、メーカ ず。スムーズに工事がで ようか。

●ビル経営セミナー

テーマ「レンタルオフィス運営による
ビルの資産価値向上」

社会的変化によってレンタルオフィス需要も高まる

リーシング効果を発揮

収益を改善

リーシング効果を発揮

私も、リースの普及が進んでく

の1990年代で

2000年代に入

私どもはレンタルオフィ

とビルオーナーやコンサ

イルディングファンドが始

めるなど、様々な業者が

ビルの中でどのように利

用しているのかという

ことを説明します。まず

レンタルオフィス・サー

ビスオフィスについてで

すが、1980年代に欧

米においてサービスオフ

イス事業がスタートしま

した。規模が小さい企業

が集まって大きなオフィ

スを借りるという事例が

あったというところでス

タートしました。我々もこ

のくらいに創業しまし

た。日本においてサービ

スオフィス、レンタルオ

フィードが加速したこと

例えは一般の賃貸オフィ

スを借りようとするのと六

カ月から1年間くらい開

設に必要なようになってき

ます。一方で何カ月以内に

新しいオフィスを開設

し、営業所やプロジェクト

を開始したいというニ

ーズが増えてきていると

いうことが社会環境的な

背景とつながると考えて

います。2つ目は企業側、

ユザー側の意識改革。

キャッシュフローを重視

する会社が増えたことが

企業側の意識改革につな

がったと考えています。

3つ目は経済的な背景。

これは1980年代にバ

ブルの崩壊によって空室

率が上昇し、日本企業も

産業構造も転換を図る必

要に迫られ、資本や人員

を本業に集中しなければ

ならなくなった。これら

3つの要因において日本

におけるレンタルオフィ

ス事業が拡大してきたと

考えています。サービス

オフィスの顧客層につい

てですが、メーカーのよ

うな大きなスペースを使

用する企業を除くと、金

融やサービス、ITとい

った様々な企業がレンタ

ルオフィスの利用層にな

っています。我々は全世

界4万人のお客様がいま

すが、毎月様々な形でア

ンケートを取っていま

す。これからのレンタル

オフィスの将来性です

の意識改革やノマドワ

ークを利用するワーキン

スタイル。私たちは日本

国内には約100カ所も

事業所を持っています。

例えば一つの事業所を利

用したく、日本ある

いは世界各国の事業所を

利用することが可能とな

ります。メンバーシップ

の概念です。この業界は

まだまだ大きくないと期

待しています。オーナー

のメリットはバリエー

ションや差別化がありま

す。また、経営の安定化

や収益の改善が考えられ

ます。長期空室を抱えて

いる場合や旧耐震の難し

い場合でもリーシング効

果を発揮します。

今後のビル経営の大きな参考に



犀虹ビル
代表取締役

第4部のパネルディスカッションで小間井氏と細田氏の過去から現在までのビルの経営方とて有意義な時間を過ごせました。



うな新
取締役

コワキングススペースに興味を持ちました。ワンフロア貸しにこだわると空室が長期化した場合、損失が大きく、小割対応することで収益性を高め、空室リスクを減らせる点は参考になりました。

オーナーが情報交換できる数少ない機会



代表取締役
五十嵐 豊氏

金沢市の
街づくり
は参考に
なりまし

市から新幹線し、福井市に以上に参加

新幹線効果を学びに福井市から参加しました。新幹線延伸計画も浮上し、福井市をこれまで以上に発展する可能性がありました。

来場者の声

