年度のグループ年間収

益は約3兆円。うち鉄

運輸事業は1兆円弱

道事業は

2兆円強、非

り、また東日本大震災

のダイヤ改正の日であ 開業日はJRグループ

内訳で伸びている部分

今回のテーマでも

で実施し、事例では大 核となるターミナル駅 非運輸事業の増加の

ます。これは各地域の

ていく大改良を実施し

ションシテ

イ」という取

から「ステー

その後バブル崩壊、リ

-マンショック、3**・**11

とほぼ同じ数字です。

などを経て空室率の拡

大があり、一番厳しか

ったのは2015年。

ていた常磐線の全通ス 以降、一部不通となっ

す。

1987年に日本

設備投資を行い抜本的 宮や立川、西船橋等で

街と捉え、

全

体の機能性を

ものを一つの ます。駅その り組みに進み

な改良に取り組みまし

ある駅からの収益で

トとも重なりまし

事業エリアは、首都圏

- プが運営する主な 東日本旅客鉄道グ

は、

駅の売店や駅の傍

上を目的に、バリアフ

その中で(駅

の)開発を進

めていく考え

割民営化された当時

た。

利用客の利便性向

上げてゆく。

国有鉄道からJRに分

業しました。ちょうど

ます。

月44日に、JR「高輪

トウェイ」駅が開

びていることが分かり 運輸事業が約2倍に伸

箇所を前面に押し出し

へのサービス・売れる

る」との考え

価値が向上す

開発してゆけ 辺も一体的に た段階で「駅の中と周

ば、更に駅の

与える大規模プロジェクト。開発内容について講演しつつ、女性ビルオ ウェイ」駅のエキマチ一体開発は、周辺エリアの不動産市況にも影響を 年と変わらず注目のセミナーが揃う。3月中頃に開業した「高輪ゲート 型コロナウイルスの感染も懸念されることから会場に集客して開催する 4月27日に開催された「第65回 (不動産オーナー) 映像による録画配信・ライブ配信となった。だが今年も連 によるパネルディスカッションも開催した。 ビル経営サミットin東京」 は

頃です。

30年で約2倍 非運輸事業の増加 およそ1カ月前の3 のではなく、 1。ここ30年ほどで非 ど前の比率では4対 1です。これが30年ほ と、およそ比率は2対 置などを変更し、 げて、駅の作り方・ ンルネッサンス」と掲 最初に「ステーショ

とに取り組みました。

業やホテル事業、昨今

IT·Suica事

鉄道会社です。当グル 用客数と収益性を誇る

ノは鉄道事業を柱と

用する世界最大の利

それまでは利用するだ

した。21世紀に入ると、 コなどが売上の中心で

け・通り過ぎるだけの

地には鉄道の販売施設

駅の奥に移動させ、跡 置かれていた駅長室を

容が、今回の

品川で行った

進化させた内 考え方を更に

や店舗を置くなど、駅

年間で約65億人が

日で約1800万人 東北・上信越など。

り、

新聞・雑誌・タバ

の設置。また従前まで

方です。この

駅内で最も良い位置に

ター・エスカレーター リーの設備やエレベー

などで店舗展開してお

する運輸事業を中心と

があると考え、駅を収 のものにポテンシャル 存在であった「駅」そ

内が賑わう工夫を施し

て駅の価値を高めるこ

ト」です。

同プロジェ

テ

体プロジェク

エキマチー

)ますが、 不動産をは め、駅ナカの交流事

> 変ってゆきます 益の基盤とした展開

業、また国際展開も図

っています。2018

ル駅7つ(東京、池袋、 となって取り組んでお 新宿、渋谷、品川、 大規模開発部が中 浜、千葉)を対象に実 クトは、品川

り品川開発プ →体のま ちづ 口

点形成 ÿ 際 H

施しています。例えば、 首都圏のターミナ です。室町時代からは て様々な特長を持つ街 去・現在・未来にかけ 今後の発展性など、過 の地である品川は、 的価値やリニアによる 通利便性をはじめ歴史 鉄道発祥 と街を機能的・空間的 整備・開発を開始。 と、3つの方針に沿い 用客用コンコースに吹 的な環境都市づくり に一体となる造りを目 し、2階レベルの利 年度を予定します。 ちびらき)は2024

の需要家として知られ

知られています。最大 資するWeworkが トバンクグループが投 的な会社としてはソフ れています。また、代表 したスペースで消化さ ビルの5%程度がこう 年の新築で供給された 字によれば、ここ2、3

す。女性ワーカー

あるシンクタンクの数 レキシブルスペース。 オフィスといわれるフ ングスペースやシェア

特に、イオ

ンなどの商

ているわけですが、昨

営や商品の仕入れなど グループによる店舗経 ▼投影資料で丁寧に解説 ぞれが抱える課題や谷 となっている渋谷の排 昨年11月に開業した東 0 水処理等も含めて、 通での課題解決で取り スクエア」。各社それ 業「渋谷スクランブル 東京地下鉄との共同事 組んだ結果、まさに街 価値を高める開発 (旧・東急電鉄) 線の整備が進むと、 ました。その後東海道 初期に開通し、 港町として栄えた同地 川は東海道の主要駅と も少し南に位置してい 現在の「品川」駅より く、人が集まる玄関口 ですが、ヨーロッパの として機能。明治時代 ような城郭都市ではな 当時は

を開始した時期もこの 実績を積み重ねてき した。そもそも設立時 の当グループは、交通 インフラである運輸事 (第一期) と完成しま す。しかし、それ以降 線路の増設が行われま して車両基地の建設や

業を起点に物事を考え たが、 在は人及 ていまし はなく現状のまま残り ました。 は70年間大規模な開発

ないという状況です

これはさかのぼるとバ

ブル景気の90年代前半

%。ほぼ空きがなく、ま

とまって移れるビルが

ます。

らつきはありますが東 社によってデータにば

現在の空室率は、会

京都心部で大体1~2

う、人が が賑わ 換。ハー え方へ転 滞在する り駅の中 とで、よ が「如何 させるこ スも充実 トサービ ドだけで か」の考 豊かにな び生活者 なくソフ っていく に便利で 北線も移設し、空いた と「田町」駅の間に位 発点です。 キマチ一体の開発の出 とが決定しました。エ 街づくりをおこなうこ 地を生み出し、新しい は「六本木ヒルズ」や 両基地の再編により用 に移ります。 当グルー んは「世界につながり 東京ミッドタウン トウェイ」駅の開発 今から約12年前に車 し、開発面積として |品川| 駅

この年は大量供給の年

ります。 ります。 空間とな 開発に移 に相当します。約20ha 跡地約3mで「高輪ゲ チ一体の都市基盤形 地域をつなぐ、エキマ 約かつ山手線・京浜東 化とC4が掲げる先導 多様な都市機能の導 交流拠点にふさわしい の車両基地を片側に集 国際ビジネス 防災対応力強 ります。 流・国際ビジネス交流 ニアの発着駅にもなる も設けました。また国 き抜けを採用。 の減額要求がほぼ見ら 化されて行って、6% の後空室率も順調に消 どの空室率でした。そ らいと過去に見ないほ ゆきたいとの思いがあ ことから当社も国際交 広域の「エキマチ広場」 まで下降。テナント側 でもあり、8~9%ぐ の拠点形成に注力して に近いこと、今後はリ 際化を進める羽田空港 ガラスウォールを設置 駅の玄関口前には 完成時期(ま 壁面も



代表取締役社長

厳しいと言われていま 今の状況だとなか

す。特に多業種同士と

ません。

目されていくかもしれ

性から、賃料もダウン

次空室が出てくる可

ルオフィスがもっと注

年末から現れる オフィス市場への影響 般的に、「オーナー」れなくなりました。

るとだんだんと賃料増 額ができるようになり 境目であり、5%を切 いう言葉で言います 利」、「テナント有利」と と、5%前後が反転の そのため都心部の む中でいわゆる ィスの分散化」と のコンセプトの一

品

スが作られています。 |その代表が、コワーキ 多面性を持っているワ ていった背景には、ハ ズが多様化する中で、 れています。ここ数年 なされたためだといわ ルや「BtoC」、ある フィスワーカーのニー は働き方改革が進みオ 実させた、いわゆる「B ーカーに即したオフィ したオフィスづくりが いは「CtoC」を意識 フィスからソフトを充 t oB Jのオフィスビ -ドの高規格化したオ 床が順調に消化され 駅周辺。あ そうです。 は、例えば、機があるの 町田や大宮 入れている 郊外に力を 都心部より キシブルオ 開するフレ ターミナル など郊外の 続く中で勝 しい環境が フィスが今 キシブルオ フィスは、 しばらく厳 ーマ

緊急取材で見えてきたコロナ不況後の不動産マ

成約賃料は 10%程度減額に

うといわれています。のがこれから進むだろ は難しいでしょうね。これは2019年、20スを求められる現状で いかと考えています。 ソーシャルディスタン してあるわけですが、 のコミュニケーション 一方、テレワークが進 による相乗効果が同社 ケット オフ りと いう 年と大量供給が続いて すが、オフィス市場にロナ」のマーケットで 2次空室というのが来 れます。ただ、いわゆる おける影響は年末ぐら 年は少し供給が抑えら 年から現れ始める。当 いるわけですが、21、22 いから現れるのではな 今後の「アフターコ 然ながら、そ 影響を与える うした在庫が とみていま マーケットに ければならないというなりの時には金融収縮に ました。ここ1~2年 方たちが非常に多く出 せん。リーマンショッことばかりではありま を出せなかった。ただ、 ので、不動産売買には、 今後は物件も多数出回 は、物件がなく中々手のマーケットに関して えられます。勿論、悪い のではないかと思いま チャンスとも捉えられ ることも予想されます 10%程度は下がると考 す。恐らく、成約賃料の トレンドに入っていく

は、ほぼ定借 い。つまりこ いる場合が多 に契約されて 途中で賃料の 昇するでしょ う。ただ賃料 ミングとはい 大手の不動産 す。空室率は 会社のビルで については、 2~3%に上 は観光バスを大量に供 は観光バスを大量に供 は観光バスを大量に供 は観光バスを大量に供 か売却であるとか、土 かの売却であるとか、土 ているところもありまるく抱えながら、開業 ます。 今年開業するホテルを 厳しい環境にあるのは一方、オフィスより ベロッパーにおいても ールのマーケットで ホテルや商業などリテ

中で、家の近くのい へかさいお子さんがいた さく 家庭の中では難しい。 い が整わない。そういうり、仕事を進める環境 評であるということで える中で、テレワーク ューアルし、非常に好 シブルスペースにリニています。そのため、大 業施設の一部をフ -が 増 シブわ ナーです。業績の見通やはり中小のビルオー をストップして計画を 応しづらい契約になっ も出てきています。当 削減するというところ 見直す、または経費を の計画を先送りすると きな影響を受けるのは しがつかないから移転 いう話や、事業の拡大 えない昨今、今後どう 別ー各社は積極的に展り パー各社は積極的に展 のではな 判断が求められている 催されれば収益が期待 す。ホテルは東京オリ できるため、デベロッ いでし

ライブ配信。基調講

のパネルディスカッ

講演とビルオーナー

みとして開始したセ ミナーの録画配信と

で限定公開し、

特別

ルズ」という4階建て、

物件につ

駐車場と「タケナカヒ て1戸、所沢に2戸、

ました。

円で購入し 1700万

今回新たな取り組

演はYouTube

録画配信とライブ配

る物件は軽井沢の戸建

た。会社で所有してい 継ぐことになりまし

ら調達して ル経融資か

新たな取り組み開始

り所沢の名物ビルとし

て認知度を確立してい

がビル運営のカギとな や主婦のコミュニティ

買・賃貸から不動産の

不動産会社で売

有効活用などの分野を

年間業務で担当し、

経営の勘所つかむ トライを重ねて

自己紹介をお願いし

舗の需要が都内でも屈 21年が経過しました。 で賃貸仲介、売買仲介 指で、当社は地元密着 番に設立した会社で、 999年7月に麻布十 このエリアは住宅・店 パシ・コムは1

やPM、また海外不動 行っています。子育て やビルの運営・管理を 介も行っております。 ました。私は会計業務 ズ」は父の代に竣工し 産エージェントのご紹 「タケナカヒル 渡邉 もともと父が不 ださい。 や知見を生かして、今 動産会社や鑑定士とし わりについて教えてく 家向けに不動産投資ス から4年前に個人投資 設・独立しました。不 不動産鑑定士の資格を クールを始めました て積んできたノウハウ 皆様の不動産との関 鑑定事務所を開 このような学びの場所 ウを蓄積しています。 し新しい知見やノウハ 産のネットワークが広 産カレッジなどに在籍 で出会いも多く、不動 た米国不動産エージェ がってきています。ま EIBS)や国際不動 ントの紹介も行ってい ナー経営学院

それならば

んでした。 っていませ 私自身は当時物件を持

뉟

「麻布十番の国際

4年にセレクトショッ していただき、201 階に家賃3万円で入居 ました。彼女にビル3 の委託販売を行ってい

2018年には借

てオープンしました。 フーmesso」とし

外装の塗装を行い、 入を行わずにビルの内

だ個人投資家が狙うよ が来ると思います。 た。まずコンセプトと

ィングをお願いしまし

てみよう、 実際にやっ

と思いまし

昨年埼

つめの物件

玉県にひと

当社を設立しました。 理の引き合いもあり、 のお付き合いで物件管 います。現在も不動産 現在は麻布十番に10棟 動産会社を経営してい ほどの物件を所有して て、そこで不動産につ いて学びました。当時 ら事業を始めました。 ジェントの方々を日本 う場合にはパートナー 松岡 10年前に母が他 界したことをきっかけ ます。米国に投資を行 のでは、という思いか 介できれば安心できる 人クライアントにご紹 米国在住の日本人エー 選びが一番大切です。 に私がその業務を引き と思い、マ 戦略も絡め てで、出口 ほどの戸建 駅から3分 件でした。 り、それは を購入しま て面白いな 新大塚の物 物件があ ひとつ良い した。もう

ます。会計を任された 200㎡のビルになり ことで収支を知ること 試行錯誤が始まりまし せんでした。そこから ことに不安しか感じま のビルを維持していく になりまして、 築42年 ます。 渡邉 しいただければと思い ースト」についてお話 には「麻布鳥居坂ファ お聞きします。 いて皆様に 渡邉様

生』という書籍を出版産投資の教科書1年 2015年に が建っておりました が、もともと築古ビル 隣のビルになります しました。本社の2つ 鳥居坂ファースト」 2018年に竣工いた 商業ビル「麻布

運べなかったや まで現地に足を

視聴でき、これ 遠方から手軽に 配信となった。 mによる ライブ ションはZoo

者のニーズにも 聞き逃した聴講

浅 た 井

心えることが可

▶Zoomでの配信の様子

パシ 代表取締役

件を購入してからスタ ションなどの小さな物 0万円ほどの区分マン るときは200~30 初めて不動産投資をす していました。一方で しました。そのなかで トすることをお勧め

> とになり、REIBS た。建て替えをするこ することになりまし

談を受けて当社で購入

う方で、幼稚園のママ

ひとりが小川さんとい

友でしたが、セレクト

ショップの在庫処分品

オーナー様から相

の横山氏にコンサルテ

3 ユ

マンに出会いました。

す。この数字はより下

されます。引き金とな がっていくことが予想

回復に貢献を

グ」などを通じて活気

ったのはコロナ禍でし

つけました。そこから 初めに高値のピークを

石肩上がりとなり今年

うにされています。

元のお店を紹介する

麻布十番生活ブロ

バリーを中心にするよ

はテイクアウトやデリ

震災以後

ローズし、残りの半分 ト様も半分くらいがク ています。当社テナン 街の人出も大きく減っ

2、3月と下げていま

した。 2階の賃料設定 した。実際1、 それからパース ンドの構築」、 てスタートしま 貸」などを決め ナントへの賃 化と鳥居坂ブラ て「ビルのブラ ノド化と優良テ には費用を投じ

ました。その時にキー を目標とすることに 営を継続していくこと も検討いたしま えてください。 空室もあり解体 松岡 ビルは西 武新宿線「新所 経緯について教 したが、ビル運 沢」駅至近です。

会を毎年開催していま

ことに成功しま を旧物件の3倍 ですが、それを 形成していった はコミュニティ する「タケナカ 以上まで高める ヒルズ」の強み 松岡様の運営 二郎氏との出会いもあ 戦の場となっていま るフリーランサーの挑 リスクで起業を応援す 生かして低コスト・低 日利用、月3万円で利 所沢出身の現役プロキ り、平日、休日と週3 ックボクサーの宮越慶 ジムをやりたいと話す は主婦の才能や趣味を た。セレクトショップ 用していただきま

地域活性にも生かして たわけですね。 敷地を使った餅つき大 17年1月から駐車場 いまして、例えば20 松岡 コミュニティを んだんと広がっていっ 3人からの出発がだ ます。 をみますと、 ョンの成約単価の推移 ては東京の中古マンシ いてはいかがでしょう

コロナ禍の影響につ

す。

渡邉

麻布十番の商店

投資市場につい

る事業を行おうと、時 トショップに送客でき 2階の美容室が退去し た。キックボクシング 間貸しのレンタルスペ まして、3階のセレク oom」を開設しまし ース「BambooR ミュレーションするこ ような様々な出口をシ が選定基準です。この 定の成果を出すことが でもいいな、というの て物件購入されました ついて教えてくださ できました。 浅井様は投資家とし 物件選定の基準に 将来自分が住ん うな物件は本来の値段 松岡 वे が重要になると思いま に下がり、より見極め

戦したいなと考えてい あります。将来的には 発区域にあります。将 ら、安いコストで物件 考えていて、自分自身 来的に化ける可能性が とは重要です。先ほど もDIYなどしなが リノベーションなども の新大塚の物件は再開 のバリューアップに挑 名様のご利用、1日5 学校が休校になった頃 いました。緊急事態宣 販売を行ったりもして 30個近く注文して委託 た。また近隣の飲食店 を模索してきました。 きるのか」ということ ロナ禍が起こってから 00円で提供していま 言が出てからは2階の のテイクアウト商品を を良くしたうえで、ス ペースを開放しまし には2~4階の通気性 で影響は軽微だと考え レンタルスペースを1 ています。ただこのコ 「地域のために何がで 賃料額も低いの

た。 コロナ後は買い

TOU I UDピナヤノイルで開設しよしにii

週刊ビル経営編集部チャンネルでは、相続・事業承継、建替え・修繕、省エネ・防災など、不動産の経営や管理に役立つ セミナーの動画配信、弊紙記者による体を張ったチャレンジ企画などを予定しております。不動産業界関係者の皆さま だけではなく、一般の皆さまにも楽しんで頂けるよう努力して参りますので、末永く宜しくお願い致します。

動画ご視聴は以下の方法で!







YouTube トップ画面から 週刊ビル経営 で検索

「第65回ビル経営サミットin東京」のアーカイブ配信は、 当チャンネルにて限定公開中です

視聴料: 3000円(税込)

※不動産経営者倶楽部会員は無料でご視聴頂けます

※ご視聴には限定公開ページにアクセスするためのURLが必要です。弊社にご視聴のお申し込み完了後 (有料のお客様はご入金完了後)に、URLをメールでお知らせ致します

弟1部基調講演は

第2部特別講演・第3部パネル ディスカッションは 5月中旬に配信開始予定です!