# 不動産経

# る話題などについて言及があった。 の座長からは、本年の各部会で取り上げ 部会合同勉強会として開催された。3名 会は、「まん防」解除後の今月24日に3 していた不動産経営者倶楽部の新春勉強 新型コロナ感染拡大を受け開催を延期 れていました。かつて 銀行(当時)が出店さ は1階店舗に銀行・証 2003年に「カルテ した。それ以前は大和 ィエ」がオープンしま

# 銀座5・6丁目並木通り ラグジュアリーブランド集積加速

舗市場についてご説明 ざいますので、過去か 況にあるか、お話しさ させて頂きます。 ら振り返って銀座の店 を詳しくご理解頂かな がございます。銀座に が突出して異なる状況 商業店舗の賃貸借条件 銀座が今どのような状 鏡であるといえます。 付けを見誤ることがご いと、プロの中でも値 ついては1階店舗市場 せて頂きたいと思いま 本の不動産市場を映す 銀座はある意味で日 銀座は、 特に1階 り上がりの末、入居者 数いた場合に賃料の競 当時は出店希望者が複 が決定した経緯があり 募集が行われました。 の3層、約330坪で 行われていましたの り上がりが当たり前に ぎました。「大倉本館」 が撤退する事例が相次 についてお話ししま の出店希望者により競 では銀行の撤退後、地 で、この事例でも複数 下1階から1階、2階 次に現在の店舗市場

るという点です。その に、いくつかの事例を 流れをご理解頂くため 条件が非常に高額であ いっても1階の賃貸借 一紹介します。銀座一 所長 料は坪20万円以上、 差点から銀座三越まで 中央通り沿線、そして のラインです。月額賃 築ビルの3層セット均 晴海通りの数寄屋橋交 額賃料は坪15万円が目 月額賃料は坪20万 4層セット均し月 銀座2~7丁目の 新

売上の10%程度といわ 安です。一般的に商業 店舗の賃料負担は月 みると、人気が最も高 りの銀座2~7丁目 いのは、やはり中央通 で 店需要を通り別に見て 現在の商業店舗の出 晴海通りの数寄屋

れましたが、この時代 券系の出店がよく見ら に銀行・証券系の店舗 目の「大倉本館」は、 後10年間で20棟ほどが g 転の防御策を真剣に検 地や建物のスペック面 あるでしょう。特に立 央通り沿いだけでも今 あるか、真剣に考えな 討する必要がありま ついては、テナント移 変化を見極める必要が 中で既存物件は需要の 建替えられると予測さ ければなりません。 のある企業がどれだけ え、この高額な賃料を で競争力が劣る物件に 負担できるだけの体力 に達しています。コロ ナ禍という状況も踏ま の限度を超えるレベル ラスーパーラインはそ 、新規供給が増える る「エルメス」に始ま りからの入口に位置す 相次いだ銀座マロニエ 形です。三番手につい 橋交差点から銀座三越 イ・ヴィトン」と、5 リニューアルした「ル 出店した「グッチ」や 積しています。晴海通 通りではラグジュアリ りの後塵を拝する様相 5・6丁目、みゆき通 となっています。並木 現在は並木通りの銀座 通りに人気が集中した にかけてがそれに続く 時期もありましたが、 「カルティエ」、新規り、「シャネル」、 目から6丁目にかけ ブランドの店舗が集 沿道の建替えが

に換算すると、およそ 者である「アバクロン ます。この物件では競 20万8000円となり 〇〇〇万円。坪当たり で月額賃料総額1億2 賃貸事例は、銀座6丁 ける商業店舗の最高額 目の「銀座B&Vビル」 争入札が行われ、入居 これまでの銀座にお 銀座エリア内の2店舗 集中しています。また、 増えており、中央通り 中央通り沿いの銀座3 です。ラグジュアリー 常に豪華になった印象 体制をとるブランドも いの銀座5・6丁目に · 4 十 貝 ブランドの出店需要は ての店舗の顔触れが非

並木通り沿

賃料が高額とされるの 銀座の中でも特に す。 ないものと思われま 料であることに変わり でも銀座で最も高い賃 げをもって和解が成立 です。この物件を巡っ が行われ、一定の値下 したようですが、それ ては賃料の値下げ裁判 示したのが上記の金額

銀座の特徴は、

何と

ビー&フィッチ」が提

も多いようです。 バランスをとるケース と並木通りに出店して

ビルを所有あるいは

增田不動産研究所

増田

れますが、

妙味が増す戸 特別講演「コロ 不動産活用 テ 禍 • でも負けな 再生術とは 代表取締役

# 募集10日で全物件申し込み

ました。その後の活用 禍前はコンビニエンス にあります。敷地は1 建て賃貸でした。戸建 たことから、20年12月 082㎡です。コロナ 法として行ったのが戸 ロナ禍で状況が急変し ていました。しかしコ ストアの誘致が決まっ 駅から1時間弱の場所 いっぱいで解約となり 大手空白地帯もメリットに 千葉市の都賀は東京 り、駐車場は2台分の クロークを広くした とし、玄関のシューズ とされる1・620 お風呂は最適なサイズ 広めに取っています。 トをつけて背の高い車 スペースを確保したり を確保、またテラスも の部屋やLDKは20畳 では4LDKです。 テ しています。カーポー 建ての戸建て賃貸物件 レワーク用に4・5畳 て賃貸を5棟6室建築 しました。例えば2階

の点で言うと、銀座で という考えをお持ちで はないでしょうか。そ 建替える際に、オーナ 高い賃料で貸したい ーとしては「少しでも のビル賃貸の事業 る商業ビルで高い賃料 を考える上での企画力 の基本的な考え方は、 でしょう。銀座におけ が問われることになる 個別の敷地条件といわ で成約を勝ち取るため

す。

この戸建て賃貸

ロナ終息後の都心

るのか、そして賃 って事業収支は決 ナントが何層借り あればあるほど、 収支は、商業地で ん。そのため、 言ではありませ まるといっても過 料はいくらかによ 1階に入居するテ 料負担能力の高い、安 階を中心とした低層部 でいえば、敷地周辺の ん。またその上で、賃 を魅力ある商業空間に 総合的に考慮して、 ゆる「銀座ルール」を ント企業を誘致するこ 心して賃貸できるテナ しなければなりませ 1 の広さなど、これらの うか、その他にも間口 外資系企業を見極める した運営を実現できる みる必要があります。 条件に照らし合わせて 地しているかどうか、 視認性良好な角地に立 ために、日本での売上 また過去の経験則です 道が2つ以上あるかど 動線確保を考慮して接 商品の搬入経路となる いるかどうか、物件が が30億円以上を基準と の店舗を出店して安定 して見ておくと良いで 銀座で100坪超

を終えました。募

てから10日で全て

おります。

このような不動

() で管理費がかからない ことや物件供給が少な DKがあります。 トは共用部分がないの 戸建て賃貸のメリッ います。東京への人口 また高い年収層がテレ ワークの中心を担って 中心に増えています。 タを見ますと大企業

> かでも55%を維持して なります。コロナの

ていると思います。 入していることを表し きたのは、千葉市に流



取りは4LDKと3L トインの駐車場があ 階は屋根の付いたビル す。3階建てのテラス 層の高級車に消費して をつくった理由はコロ えています。ガレージ まして、ここは仕事部 ハウスもあります。1 いる傾向があることで ナ禍になって高所得者 なります。2階はリビ 屋あるいは趣味部屋と ーを広くしました。間 ジの後ろに1部屋あり で広く見えます。3階 ッチンはアイランド型 級感を出しました。 DKはタイルにして高 でも停められます。 ングで3階は3部屋揃 件もあります。ガレー 建てのガレージ付き物 テラスやバルコニ 丰

られます。一方で り騒音トラブルがない 住んでいたファミリー ことや面積が広いこ 校が生じたり通学距離 リットとしては都 ります。先ほどの ことや、事例が少ない 住宅よりも割高になる リットは建築費が共同 が広がること、利便性 もつくれることが挙げ が広いことや騒音 と、また市場が小さい が下がること、 にとっては子ども て、都心部まで通勤圏 ット・デメリット 点が挙げられます。 入れが難しいとい ので金融機関から が挙げられます。 参入できないことなど ので大手不動産会社が であることや趣味部屋 ブルがないことに加え いので希少価値がある コロナ禍による またコ もあ の転 心に トラ の借 デメ メリ す。高収入層向けの賃 手掛ける賃貸住宅はボ さに比例しています。 ニティなどの懸念を持 仕事や収入、利便性、 りで3L、4Lを確保 ち家比率はほとんど変 を見てみましょう。持 くありません。一方で を見ますと、実は地方 す。年齢層では若い人 貸物件は少なく、間取 リュームゾーンの大き 上昇します。年収も高 齢が高くなるにつれて 化がありませんが、年 っていることがうかが への移住はそこまで多 が中心に東京から離れ 動態も変化していて、 しているものもありま い層がターゲットで 大手ハウスメーカーが えます。 人間関係・地域コミュ の住まいに関する関心 ています。東京在住者 転出超過となっていま 持ち家と賃貸の比較 く使うことも可能で士の壁を解体して、広 - すが、サラリーマンが から順々に進めていま から順々に進めていま をおさらいしましょ 身者向けの物件が6万 関して変わったニーズ ています。 5000戸あると言わ れたので手応えは感じ ではありますが、空いす。まだ検証中の段階 することができないか 約となりました。そこ ワークになるため、解 社宅扱いとして貸して 需要などを頂いていま て、シェアオフィスに いました。しかしテレ ションでは法人契約で れています。あるマン たうちの6割を埋めら で1Kの部屋を利用し して借りたい、という 現在、東京23区に単 コロナ後に住まいに

件に申し込みを頂いて 用をするに至った背景 も懸念として挙がりま は3月1日に引き渡し の物 集し せん。 見てみましょう。千葉 半となりました。22年 コロナ直後は95%台後 市で1万戸超あります 半ばとなっています。 ていて、入居率が95% 社はサブリースを行っ 因でした。この管理会 行われていることが要 企業で人事異動が多く は少し下がって99%台 が、コロナ前は93%、 の管理会社のデータを 大手ハウスメーカー フを始める方も増えて も増しています。ゴル たアウトドアへの需要 ました。リビングにフ います。今後出てくる を設けることがポイン いるようで、仕事部屋 いらっしゃいますが、 売っている業者さんも リースペースを設けて トになっています。ま 広さを求める方が増え う。立地よりも部屋の 音の問題などが生じて

ク実施状況はどう コロナ後のテー なっ

いきます。

をデータから説明

すことができるか かに高い賃料で貸

▶感染予防対策を徹底し開催



税法務部会 代表取締役 ミネギシビル管理

ていきたいと考えてい ような勉強会を開催し マッチングしたりする たり、新しいニーズと

蓄が3日で本当に適切

なのかどうか。いずれ

えなければなりませ

ん。たとえば食料の備

手段を考えておいて、 ストック同様、

いざという時のために

対策しておくべきでし

た備蓄品についても考

Amazonでした。

今まではコロナ

決断のヒントを提示し

てくると思います。

への備えも必要になっ しや、保証会社の倒産

屋も在庫を切らしてい かなか入手できず、

結局購入したのは

収益構造を変える



不動産経営部会 代表取締役 裕幸社 平岡

ことや、

オフィス転用

変更も余儀なくされる となると開口や動線の

ています。

契約の見直

のではと考えていま

目線には合ってこない

必要が出てきます。

たコロナ融資が終わる

可能性が取りざたされ

かもしれません。また

は今後ポイントになる ストックしておくこと

ウォッシュレットがな

オフィステナント側の



代表取締役社長 高菱商事

多くなっている状況が

その路面店舗の空室が

っているわけですが、

挙がります。ニーズに

るということです。1 沿わなくなってきてい

かったのですが、これ

が出ているケースが多

に入らないので、古

力への切り替えで利益

も検討しますが、オー

階オフィスということ

から逆ザヤとなる可能

がプラスマイナスゼロ

ナーは賃料を下げても

す。そうなると賃料改 性もあると見ていま

定についても検討する

れません。このような

える部品は残しておく

れません。給湯器も使

ばならなくなるかもん やつを再利用しなけれ

必要がでてくるかも、

## 産経営者倶楽部・3部会座長のご挨拶

## 況 放 化す

えています。 は大きく変わってしま す。 きたいと考えていま 子帳簿保存法の改正、 を当てていきたいと考 しては、法改正に焦点 ました。税法務部会と も見られるようになり が出店しているケース 舗にPCR検査の会場 いました。空室も増え コロナ禍によって市況 は、と考えていたら、 絶好調でした。 どこか いますが、コロナ前は ビルオーナーを行って アーマにして行ってい インボイス制度などを てきたなかで、1階店 に落とし穴があるので 渋谷で20年以上 例えば電 来は1カ月前解約予告 いたのですが、1月末 す。 に退去されました。本 の将校に借りて頂いて アムがあります。米軍 ぐ

ビル経営は 答を行っておく必要が りませんが、先行き不 のビルで課題として、 透明ななかでビル経営 した。現在進行中の国 えるためにも、想定問 出てくると感じていま にも様々な形で影響が 際情勢との関連はわか 軍からの命令があれば 1階が収益の中心とな あるでしょう。 首都圏 即時退居が可能なよう ルールなのですが、 影響を最小限に抑 突然空室となりま がスムーズに行わ れているなかで、

す。ここ何年かは新電 ば電気料金上昇で、 います。 めてきました。 に新電力が経営的に厳 て絡んでくるのは例え います。管理部会とし ストック経営に近づい インフレや、そこから 済化が考えられると思 ビル経営は効率化を進 てくるのかなと感じて て非常時のブロック経 想されるシナリオとし しくなっていることで 供給減による 今後予 峰岸 考えています。 マにしながら、 があります。新品が手 入らないというケース

皆様からもアドバイス は電気代、備蓄をテー ない、ドアのカードキ をいただきながら勉強 か。管理部会では当面 るのではないでしょう 会を行っていきたいと 大きな影響を与えてく -をつくる基盤が手に 給湯器が入手でき 備蓄に絡めます 会員の

ストック経営も対策の一手設備機器の新品入手も苦労 二極化していると思い はないのですが、 ます。当社はテナント にハワイのコンドミニ さんにも恵まれて影響 している不動産のなか

す。 半導体をはじめと を行っていたと感 した供給不足やウ 禍だけでよかった

▼各座長が今年のテーマを発表 のなかでビル経営 のグローバル経済 た地震などが懸念 クライナ情勢、ま のですが、今後は 事項としてありま 今までは平時



開催概要

13:00~18:30 (予定) 日(火)

開催決

AP東京八重洲(東京都中央区京橋1-10-

当日5000円 前売4000 -カイブ視聴4000円

## -ズ多様( 経営で「二 巨する

感染症対策や付加価値サービスなど、チェック項目は増加しています。このようなニーズを分散と捉えるのではなく、受け止めることでビルのサービス や価値の向上につなげられます。このようなコロナ後のビル経営のあり方を、大手から中小、個人オーナーの事例まで幅広くお伝えしていきます。

参加申し込み受付中 で入場には登録が必要になります。 ●前売/4000円(当日5000円) ●動画視聴料/4000円 ●不動産経営者倶楽部会員/無料(今すぐ入金できまず。詳細は学社事務局まで) TEL 03-3543-7421 FAX 03-3543-5839 e-mail:soumu@biru-mall.com ビル経営サミットin東京前売申込券
貴社名 お名前 
tel 参加 fax 名
セミナー受講 □ 会場での受講を希望 □ 配信視聴を希望 メールアドレス

	第1部 基調講演		13:05~13:55
お申し込み	東京での再	開発や街づくりに、 登壇者調整中	ついての講演を予定 Þ
込	第2部 特別講演		14:05~14:55
はお早め	テーマ調整	全中 全融研 吉E	
に	第3部 ビル経営t	<b>zミナー</b>	15:00~16:00
‼ ⊿		― テーマ・講師調整	隆中 —
<b>4</b> 月	第4部 ビルオーナー	-パネルディスカッション	16:10~17:20
15日金必	パネリスト ジョビア 代表取締役 吉備 カヨ氏 (きび かよ) 有料職業紹介、人材派遣を基幹事業とする今期63期目の人材会社の代表・主に女性の雇用の創出に注力してきた。コロナ湖に新規事業として、老朽化ビルを活用し、LEDによる水耕栽培、製造加工、販売までを一気通貫で行う6次産業と収穫物の店産店消を実現。元フィギュアスケート日本代表。	パネリスト グラン・ヌーノ 代表取締役 布浦 隆司氏 (ぬのうら りゅうじ) 2015年にグラン・ヌーノを設立。同社を含め4社でグラン・ヌーノグループを形成しており、東京・神奈川・栃木・茨城・群馬で不動産賃貸率を行っている。過去には個別指導をや飲食店も展開していた。現在はレジデンス、オフィス、店舗など15棟の物件を保有している。	パネリスト 二級建築士事務所 office OTA 代表 TATEYAMA BREWING.inc 代表取締役 大田 聡氏 (おおた さとし) 空き家に課題意識を持ち、空き家活用勉強会「AKIYA STOCK」を 設立、空き家の知見を広げる。自身が空き家問題に取り組むべく、考 葉県館山市の地域お乙し協力隊に委嘱、まちづくりの一環で、空き ルを改修し「TAIL」をオープン。施設内には素留酒の製造所をつぐ 「TATEYAMA GIN」などのクラフトジン製造を行う。設計士として は、トレーラーハウスを用いた複合施設「Tinys Yokoham: Hinodecho」でグッドデザイン賞など多数受賞
善	第5部 懇親会		17:20~18:30

立食パーティー形式の懇親会を開催します。感染症対策を施した空間で心ゆくまでご歓談ください。

<u>,                                     </u>			
12:30	開場		
13:00	開 演 主催者挨拶		
13:05	第1部 基調講演		
13:55	休憩		
14:05	第2部 特別講演		
14:55	休憩		
15:00	第3部 ビル経営セミナー		
16:00	休憩		
16:10	第4部 パネルディスカッション		
17:20	第5部 懇親会		
18:30	終了(予定)		
※講演内容・スケジュール等は現時点での予定です。 予告なしに変更となる場合もありますのでご了承ください。			

〈当日のスケジュール〉