

2016 10・3

毎週月曜 第5週除く 第976号

# 週刊ビル経営

発行所 (株)ビル経営研究所 〒104-0061 東京都中央区銀座7-17-12 2F TEL 03(3543)7421 FAX 03(3543)5839 発行人 垂澤清三 年間購読料25,000円(税抜)

## 編集後記

不動産ソリューションフェア 会期1日目(10月18日11時20分~12時30分・B会場)で実施する個人投資家パネルディスカッションの打ち合わせに参加した。パネリスト4名、独自の投資戦略を有する個人投資家界の有名者であり、総資産額は〇億円レベル。とはいえ、

その華麗な投資歴に反して、内実は「泥臭さ」一本やりである。空室を埋めるべく様々なアイデアを振り回し、トライ&エラーを繰り返す。失敗談のほうがよほど面白い。「不動産賃貸業=究極のサービス業」であることを自覚しているからこそ成功。「楽な道はどこにもない」ことを実感した次第である。(佐野)

## ビル業界唯一のポータルサイト

「ビルモール」は<http://www.biru-mall.com> 画面上にパスワード入力表示が出たらユーザー名を「biru」、パスワード名を「kinkyu」と入力してください。

## 賃料上昇が見込める経年劣化ビルがターゲット

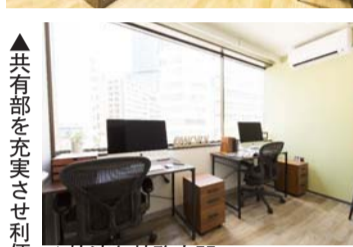
# 「オーナー初期費用ゼロ」を謳う借り上げ事業参入増加

## RENOVATION リバ新機軸

既存中小ビルをターゲットにした新たなリノベーションプランを提案する事業者が増えている。事業者自ら費用を負担し、改修工事を実施。デザイン性、利便性を高めることで賃料の大幅アップを実現して費用回収する。「オーナー初期投資ゼロ」をキーワードにするリノベーションの新機軸を2つの事例で見えていきたい。

### 築古オフィスを借り上げ レンタルオフィスへ改修

ワークスタイルが大きく変化した「必要最低限」の執務空間を利用したいというニーズが高まっている。一方、築年が経過したオフィスビルは競争力が低下し、ワンフロア貸しもままならない。そうして中、既存オフィスビルを改修し、より需要が高いシェアオフィスやコ



▲共有部を充実させ利便性を高める

▲快適な執務空間

▲個室ブースも完備

### プロパティ・パートナーズ



代表取締役 宮田 栄治氏

### オーナーに様々なメニューを提案 レンタルオフィス事業は足がかり

リース事業・プロパティ事業を手掛ける当社も変わっていかないと。リース事業・プロパティ事業を手掛ける当社も変わっていかないと。リース事業・プロパティ事業を手掛ける当社も変わっていかないと。



▲会議スペース

会議スペースの紹介と、オーナーへの提案内容に関する説明。

### ペンシルビルが対象 投資実績が信頼の証

1棟ものの不動産再生事業を展開するウタツ(東京都渋谷区)はワンフロア30坪以下のいわゆるペンシルビルを対象に、初期費用ゼロで改修工事をお願いするリノベーションパッケージプラン「あそび(こ)ろ」に注力している。代表取締役を務める宮島光太郎氏は上場リートや外資系投資フ

今回の案件はビルオーナーと会社が賃貸借契約を結び、退去時には原状回復を行うこととなる。約6年以上の賃貸借契約がエンタランス・エレベーターを含めたりノベーション費用を会社が全額負担し、契約満了後にリノベーションオフィス

個室ブース(一部ランマオープン)を26室配置。プリンターや定員分の椅子、机を無償で提供する。高速Wi-Fiや有線LANも無料で使える。代表取締役を務める宮田栄治氏は「記念すべきリノベーション事業1号案件であるため、しつらえには『遊び心』を加えたい」と説明する。競合と



▲リノベーション前(左)・後(右)で印象は大きく異なる

### ちょっととした工夫で賃料アップ 契約終了後の管理受託も可能

#### ウタツ



代表取締役 宮島 光太郎氏

賃料アップなどの再生事業を行うこと。契約終了後の管理受託も可能。契約終了後の管理受託も可能。契約終了後の管理受託も可能。