

# 第65回ビル経営サミットin東京

## 紙上再現

4月27日に開催された「第65回ビル経営サミットin東京」は、新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のではなく、映像による録画配信・ライブ配信となった。だが今年も連年と変わらず注目のセミナーが揃う。3月中頃に開催した「高輪ゲートウェイ」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、女性ビルオーナー(不動産オーナー)によるパネルディスカッションも開催した。



▲投影資料で丁寧に解説

と、およそ比率は2対1です。これが30年ほど前の比率では4対1で、駅の作り方・配置などを変え、顧客価値が向上する「この考え」へのサービス・売れる「この考え」から「ステーション」を前面に押し出し、いく大改良を実施している。これは各地域の核となるターミナル駅で実施し、事例では大宮や立川、西船橋等での設備投資を行い抜本的な改良に取り組みました。利用客の利便性向上を目的に、バリアフリーの設備やエレベーター・エスカレーターなどの設置。また従前まで駅内で最も良い位置に置かれていた駅長室を駅奥に移動させ、跡地には鉄道の販売施設や店舗を置くなど、駅内が賑わう工夫を施して駅を価値を高めることに取り組まれました。

### 非運輸事業の増加 30年で約2倍

およそ1カ月前の3月14日に、JR「高輪ゲートウェイ」駅が開業しました。ちょうど開業日はJRグループのダイヤ改正の日であり、また東日本大震災以降、一部不通となっていた常磐線の全通スタートとも重なりました。東日本旅客鉄道グループが運営する主要事業エリアは、首都圏・東北・上信越など、1日約1800万人弱、年間約65億人が利用する世界最大の利用者数と収益性を誇る鉄道会社です。当グループは鉄道事業を柱とする運輸事業を中心としますが、不動産をはじめ、駅ナカの交流事業やホテル事業、昨今はIT・Suica事業、また国際展開も図っています。2018年度のグループ年間収益は約3兆円。うち鉄道事業は2兆円強、非運輸事業は1兆円弱



東日本旅客鉄道 総会長 高橋 武氏

と、およそ比率は2対1です。これが30年ほど前の比率では4対1で、駅の作り方・配置などを変え、顧客価値が向上する「この考え」へのサービス・売れる「この考え」から「ステーション」を前面に押し出し、いく大改良を実施している。これは各地域の核となるターミナル駅で実施し、事例では大宮や立川、西船橋等での設備投資を行い抜本的な改良に取り組みました。利用客の利便性向上を目的に、バリアフリーの設備やエレベーター・エスカレーターなどの設置。また従前まで駅内で最も良い位置に置かれていた駅長室を駅奥に移動させ、跡地には鉄道の販売施設や店舗を置くなど、駅内が賑わう工夫を施して駅を価値を高めることに取り組まれました。

・大規模開発部が中心となり、首都圏のターミナル駅7つ(東京、池袋、新宿、渋谷、品川、横浜、千葉)を対象に実施しています。例えば、

## エキマチ一体のまちづくり品川開発プロジェクト

### 国際交流・国際ビジネス交流の拠点形成

昨年11月に開業した東急(旧・東急電鉄)、東京地下鉄との共同事業「渋谷スクランブルスクエア」。各社それぞれが抱える課題や谷となっていた渋谷の排水処理等も含めて、共通の課題解決で取り組んだ結果、まさに街の価値を高める開発(第一期)と完成しました。そもそも設立した段階で「駅の中と周辺も一体的に開発してゆけば、更に駅の価値が向上する」との考えから「ステーション」という取組みに進みます。駅そのものを一つの街と捉え、全体の機能性を上げてゆく。その中で(駅)の開発を進めていく考え方は、この方です。この考え方を更に進化させた内品川で行った「エキマチ一体プロジェクト」です。同プロジェクトは、品川

が、現在、両基地の再編により用地を生み出し、新しい街づくりをおこなうことが決定しました。エキマチ一体の開発の出发点です。「品川」駅と「田町」駅の間に位置し、開発面積として「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」に相当します。約20haの車両基地を片側に集約かつ山手線・京浜東北線も移設し、空いた跡地約13haで「高輪ゲートウェイ」駅の開発が賑わい移ります。当グループは世界につながり、滞在する地域をつなぐ、エキマチ一体の都市基盤形成、「国際ビジネス交流拠点にふさわしい多様な都市機能の導入」、「防災対応力強化とC40が掲げる先導的な環境都市づくり」と、3つの方針に沿って整備・開発を開始。駅の拠点形成に注力してゆきたいの思いがあります。完成時期(ま

が、現状、両基地の再編により用地を生み出し、新しい街づくりをおこなうことが決定しました。エキマチ一体の開発の出发点です。「品川」駅と「田町」駅の間に位置し、開発面積として「六本木ヒルズ」や「東京ミッドタウン」に相当します。約20haの車両基地を片側に集約かつ山手線・京浜東北線も移設し、空いた跡地約13haで「高輪ゲートウェイ」駅の開発が賑わい移ります。当グループは世界につながり、滞在する地域をつなぐ、エキマチ一体の都市基盤形成、「国際ビジネス交流拠点にふさわしい多様な都市機能の導入」、「防災対応力強化とC40が掲げる先導的な環境都市づくり」と、3つの方針に沿って整備・開発を開始。駅の拠点形成に注力してゆきたいの思いがあります。完成時期(ま



ビル経営研究所 代表取締役社長 垂澤 清三

今この状況だとなかなか厳しいと言われている。特に多業種同士とのコミュニケーションによる相乗効果が同社のコンセプトの一つとしてあるわけですが、おける影響は年末ごろから現れるのではないかと考えています。これは2019年、20年と大量供給が続いているわけですが、21、22年は少し供給が抑えられました。この1、2年のマーケットに関しては、物件がなく中々手を出せなかった。ただ、今は物件も多数出回っています。不動産売買には、チャンスと捉えられます。空室率は、2、3%に上昇するでしょう。ただ賃料については、大手の不動産会社のビルでは、ほぼ定借で契約されている会社の土地の売却であるとか、土地建物の売却が増えていくという状況です。大手デベロッパーにおいても、今年開業するホテルを多く抱えながら、開業の延期を余儀なくされているところもあり、ホテルは東京オリピックがそのまま開催されれば収益が期待できるため、デベロッパー各社は積極的に展開してきています。コロナの収束が見えない昨今、今後どう進めていくのか、厳しい判断が求められているのではないかと

オフィスマーケットへの影響 年末から現れる 現在の空室率は、会社によってデータにはらつきがありますが、東京都心部で大体1、2%。ほぼ空室がなく、まとまって移れるビルがないという状況です。これはさかのぼると、ブル景気の90年代前半とほぼ同じ数字です。その後バブル崩壊、リーマンショック、3.11などを経て空室率の拡大があり、一番厳しいのは2015年。この年は大量供給の年でもあり、8、9%ぐらいと過去に見ないほどの空室率でした。その後空室率も順調に消化されて行くと、6%まで下降。テナント側の減額要求がほぼ見られなくなりました。壁面もガラスウォールを設置し、駅の玄関口前には広域の「エキマチ広場」も設けました。また国際化を進める羽田空港に近いこと、今後はリニアの発着駅にもなることから当社も国際交流・国際ビジネス交流の拠点形成に注力してゆきたいの思いがあります。完成時期(ま

今この状況だとなかなか厳しいと言われている。特に多業種同士とのコミュニケーションによる相乗効果が同社のコンセプトの一つとしてあるわけですが、おける影響は年末ごろから現れるのではないかと考えています。これは2019年、20年と大量供給が続いているわけですが、21、22年は少し供給が抑えられました。この1、2年のマーケットに関しては、物件がなく中々手を出せなかった。ただ、今は物件も多数出回っています。不動産売買には、チャンスと捉えられます。空室率は、2、3%に上昇するでしょう。ただ賃料については、大手の不動産会社のビルでは、ほぼ定借で契約されている会社の土地の売却であるとか、土地建物の売却が増えていくという状況です。大手デベロッパーにおいても、今年開業するホテルを多く抱えながら、開業の延期を余儀なくされているところもあり、ホテルは東京オリピックがそのまま開催されれば収益が期待できるため、デベロッパー各社は積極的に展開してきています。コロナの収束が見えない昨今、今後どう進めていくのか、厳しい判断が求められているのではないかと

### 緊急取材で見えてきたコロナ不況後の不動産マーケット

#### 成約賃料は10%程度減額に

減額等には対して、今年開業するホテルを多く抱えながら、開業の延期を余儀なくされているところもあり、ホテルは東京オリピックがそのまま開催されれば収益が期待できるため、デベロッパー各社は積極的に展開してきています。コロナの収束が見えない昨今、今後どう進めていくのか、厳しい判断が求められているのではないかと

今この状況だとなかなか厳しいと言われている。特に多業種同士とのコミュニケーションによる相乗効果が同社のコンセプトの一つとしてあるわけですが、おける影響は年末ごろから現れるのではないかと考えています。これは2019年、20年と大量供給が続いているわけですが、21、22年は少し供給が抑えられました。この1、2年のマーケットに関しては、物件がなく中々手を出せなかった。ただ、今は物件も多数出回っています。不動産売買には、チャンスと捉えられます。空室率は、2、3%に上昇するでしょう。ただ賃料については、大手の不動産会社のビルでは、ほぼ定借で契約されている会社の土地の売却であるとか、土地建物の売却が増えていくという状況です。大手デベロッパーにおいても、今年開業するホテルを多く抱えながら、開業の延期を余儀なくされているところもあり、ホテルは東京オリピックがそのまま開催されれば収益が期待できるため、デベロッパー各社は積極的に展開してきています。コロナの収束が見えない昨今、今後どう進めていくのか、厳しい判断が求められているのではないかと

今この状況だとなかなか厳しいと言われている。特に多業種同士とのコミュニケーションによる相乗効果が同社のコンセプトの一つとしてあるわけですが、おける影響は年末ごろから現れるのではないかと考えています。これは2019年、20年と大量供給が続いているわけですが、21、22年は少し供給が抑えられました。この1、2年のマーケットに関しては、物件がなく中々手を出せなかった。ただ、今は物件も多数出回っています。不動産売買には、チャンスと捉えられます。空室率は、2、3%に上昇するでしょう。ただ賃料については、大手の不動産会社のビルでは、ほぼ定借で契約されている会社の土地の売却であるとか、土地建物の売却が増えていくという状況です。大手デベロッパーにおいても、今年開業するホテルを多く抱えながら、開業の延期を余儀なくされているところもあり、ホテルは東京オリピックがそのまま開催されれば収益が期待できるため、デベロッパー各社は積極的に展開してきています。コロナの収束が見えない昨今、今後どう進めていくのか、厳しい判断が求められているのではないかと



### トライを重ねて 経営の勘所つかむ

「自己紹介をお願いします。」



パシ・コム 代表取締役 渡邊 ひとみ氏

しました。そのなかで初めて不動産投資をするときは200〜300万円ほどの区分マンションなどの小さな物件を購入してからスタートすることを勧められていました。一方で



浅井佐知子不動産鑑定事務所 代表・不動産鑑定士 浅井 佐知子氏

が、オーナー様から相手が小川さんという方で、幼稚園のママ友でしたが、セレクトショップの在庫処分品の委託販売を行っていた。彼女にビル3階に家賃3万円で入居していただき、2014年にセレクトショップ「meso」としてオープンしました。

21年が経過しました。このエリアは住宅・店舗の需要が都内でも屈指で、当社は地元密着で賃貸仲介、売買仲介やPM、また海外不動産エージェントのご紹介も行っております。松岡 「タケナカビルズ」は父の代に竣工しました。私は会計業務やビルの運営・管理を行っております。子育てや主婦のコミュニティがビル運営の力ギとな

不動産鑑定士の資格をオーナー経営学院(R E I B S)や国際不動産力レジンなどに在籍し新しい知見やノウハウを蓄積しています。このような学びの場所や知見を生かして、今から4年前に個人投資家のネットワークが広がってきています。また玉泉にひと米国の紹介も行って購入しました。もうひとつ良い物件がある場合は、米国の物件を紹介も行って購入しました。もうひとつ良い物件がある場合は、米国の物件を紹介も行って購入しました。

### 女性オーナーが語る事業をつなぐためのビル経営戦略

蓄積したノウハウとコミュニティで困難乗り越えへ

松岡様の運営する「タケナカビルズ」の強みはコミュニティですが、それを形成していった経緯について教えてください。松岡 ビルは西武新宿線「新所沢」駅近です。空室もあり解体も検討したしま

### 新たな取り組み開始 録画配信とライブ配信

今回新たな取り組みとして開始したセミナーの録画配信とライブ配信。基調講演のパネルディスカッションはZoomによるライブ配信となった。遠方から手軽に視聴でき、これまで現地足を運べなかったや聞き逃した聴講者のニーズにも応えることが可能となった。



Zoomでの配信の様子

今回新たな取り組みとして開始したセミナーの録画配信とライブ配信。基調講演のパネルディスカッションはZoomによるライブ配信となった。遠方から手軽に視聴でき、これまで現地足を運べなかったや聞き逃した聴講者のニーズにも応えることが可能となった。

### 女性オーナーが語る事業をつなぐためのビル経営戦略

蓄積したノウハウとコミュニティで困難乗り越えへ

松岡様の運営する「タケナカビルズ」の強みはコミュニティですが、それを形成していった経緯について教えてください。松岡 ビルは西武新宿線「新所沢」駅近です。空室もあり解体も検討したしま

「世界一やさしい不動産投資の教科書1年が、もともと築古ビル生」という書籍を出版が建っておりまし

### 女性オーナーが語る事業をつなぐためのビル経営戦略

蓄積したノウハウとコミュニティで困難乗り越えへ

松岡様の運営する「タケナカビルズ」の強みはコミュニティですが、それを形成していった経緯について教えてください。松岡 ビルは西武新宿線「新所沢」駅近です。空室もあり解体も検討したしま

**週刊ビル経営が YouTubeチャンネルを開設しました!!**

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!**

パソコン    スマホ    タブレット    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)、URLをメールでお知らせ致します

**第1部基調講演は好評配信中!**    **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!**