ビルオーナー 2024年の振り返りと25年の抱負

2025年に入り、日本は5人に1人が75歳以上の高齢者という超高齢化社会を迎えた。競争が激しさを増す中、賃貸ビルを運営するオーナーたちの戦略を紹介していきたい。

競争を勝ち抜く攻めの経営手腕

今号の不動産マーケット展望に関する特集紙面でも触れているように、東京をはじめ全国主要都市では賃貸オフィス市場の改善傾向が顕著となっている。人員の増強に積極的な企業ほどオフィスの拡張移転も前向きで、2025年は成約賃料の上昇が見込める1年といっても過言ではないだろう。その一方、成約賃料の上昇を実現するには物価上昇という社会的背景だけでなく、入居を検討する企業側が納得するだけの根拠が必要だ。

目に見える方策として挙げられるのが設備更新等のバリューアップの実施。照明器具として広く使用されてきた蛍光灯の製造ならびに輸出入は、2027年末までに段階的に禁止されることとなっている。期限の直前は駆け込み需要が予想されるだけに、蛍光灯からLEDへの切り替えはなるべく早めに準備をしておきたいところだ。また、中小規模ビルのテナントリーシングでよく見られるのが、内装工事やオフィス什器の設置をオーナー側で負担するセットアップオフィス。大規模ビルでは職人の手配が難しくなっているなどの理由から、オフィス移転に伴う内装工事のスケジュール長期化が表面化している。セットアップオフィスはスムーズな移転を考える企業の需要に合致する。いずれも先行投資が必要な方策であるだけに、実行に際しては入念なリサーチとシミュレーションが必要であることを忘れてはならない。

谷中銀座の物件を観光客も集客できる店舗に

高菱商事
代表取締役社長
高橋　正晃氏

24年11月に谷中銀座商店街にある物件を取得しました。現況は築年数の経過した家屋となっていますが、年初から改装に向けて調整を進めていき、夏ごろを目標に店舗物件としてリニューアルしたいと考えています。この物件を購入したのは、夏にスペインに旅行したのがきっかけでした。スペインではガウディのつくった物件を回りましたが、それらの物件は「スペインらしさ」を象徴するものとして多くの観光客を集めています。テクノロジーの進展で自動化が進み中長期的に多くの人が今よりも多い余暇を持つようになり、観光やエンターテインメントを楽しむようになると見ています。そのなかで日本においても、「日本らしさ」を表現できている物件は高い不動産価値を発揮すると考えています。そういった物件をポートフォリオのなかにいれることで中長期的な成長に向けての布石にしたいと考えています。

設備更新　トラブル発生前に先手で対応

東洋リンクス
技術部
菊地　恭徳氏

東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅から徒歩3分に「朝日ビル」を保有しています。2021年8月から5階の貸会議室を自社で運営しており、コロナ禍前の稼働状況に戻ってきました。利用者は近隣の企業をはじめ、他エリアにオフィスを構える都内の企業や大阪の企業も見られます。「半蔵門」駅至近の場所で80名弱が利用できる設備と、相場よりも多少割安な料金設定が影響していると思います。リピーターもいるため、今後も高稼働を持続していきたいです。また、ビルの老朽化改善や設備更新にも今後は対応していく必要があります。照明のLED化など、まだ済んでいない箇所もあります。設備更新にはコストが発生しますのでタイミングに合わせて、ですが故障やトラブルが発生する前に先手で対応していく想定です。

◀「朝日ビル」外観と5階の貸会議室

沖縄県宮古島で新築の貸切ヴィラ「メゾテラス宮古島」開始

松野建物
代表取締役社長
松野　毅氏

都営地下鉄浅草線「宝町」駅から徒歩1分以内、東京メトロ「京橋」駅からは徒歩3分ほどに「パインセントラルビル」を所有しています。コロナ禍ではテナントの入れ替わりはありましたが、ここ数年はほぼ満室稼働で継続しており、ビル経営においては順調です。まだ先ではありますが、いずれ建替えも迫ってくると認識していますので、建替えに向けた準備や対策を検討していきます。ビル賃貸業以外では、沖縄県宮古島で宿泊事業（バケーションレンタル）を始めました。2024年7月20日にオープンした新築の貸切ヴィラ「メゾテラス宮古島」で、最大6名が宿泊できます。建物設備のコーディネートは当社で行い、管理・清掃は地元の代行業者に委託しました。閑散期は賃貸物件としての利用も検討中で、マンスリーでの短期契約となります。まずはインバウンド需要を見据えてオープンしましたので、訪日観光客をターゲットに展開していきます。今後は予約状況や稼働率を見て、運営に注力していきます。

◀まずは訪日観光客をターゲット

蛍光灯からLEDへの切り替え計画

丸　幸
専務取締役
幸保　達司氏

当社は東京都台東区東上野にオフィスビルを2棟所有しており、不動産賃貸業および管理業を行っています。当社が本店登記をしている「マルコーセンタービル」は東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩3分、JR線および東京メトロ「上野」駅、JR線「御徒町」駅からは徒歩5分の好立地に建つオフィスビルです。建物の構造ならびに規模はSRC造・地上8階建てで、延床面積は3583・3㎡になります。近隣でも希少な大きさの基準階貸室面積119坪が特徴です。24台駐車可能な立体駐車場を備えており、また隣接する千代田区よりも賃料が割安な台東区に位置しているので、交通利便性を維持したまま割安なオフィスへの移転にも適していると感じます。昨今はビルの設備更新も行っており、24年8月にクレーン車を使っての変圧器の更新作業、10月には3フロアの空調の入れ替えなどを実施しました。今後も貸室内における蛍光灯からLEDへの切り替えを計画しているなど、定期的にビルの陳腐化を防ぐ取り組みを続けていきます。

▶リニューアル後のトイレ

▲「マルコーセンタービル」の外観

お問い合わせはお気軽に下記まで
NPD 日本駐車場開発株式会社
日本駐車場開発株式会社（東証プライム市場上場　証券コード:2353）東京支社
〒100-6510　東京都千代田区丸の内1−5−1新丸の内ビルディング
日本駐車場開発株式会社
TEL03−3218−1900　FAX03−3218−1901
拠点一覧
大阪（本社）・東京・札幌・仙台・横浜・静岡・名古屋
京都・岡山・広島・福岡
日本駐車場開発株式会社 HP
http://www.n-p-d.co.jp/
こちらの
QR コードからも
アクセスできます。