

20年東京五輪選手村の宿泊施設

三井不レジなど11社が建設 都が選定大会後、分譲マンションに



東京都は7月28日、東京2020五輪・パラリンピック競技大会の選手村となる晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業(中央区)の建築者予定者を、三井不動産レジデンシャルを代表会社とする11社で構成するグループに決めた。再開発事業施行者である都に代わって、大会時に選手用の宿泊施設として一時使用し、大会終了後に住宅となる建物を建築する民間事業者(特定建築者)を募集していた。応募したのはこのグループだけだった。

事業者は晴海五丁目にある都有地約13校を12億9600万円で取得した後、17年1月に着工。19年12月を目途に、大会に必要な部分の整備

を完了する。計画によると、宿泊施設を含む24棟を建設する。大会後に改修して、分譲マンション(計5650戸)イメージ図参照)として販売する予定だ。

なお、事業者グループは三井

井不レジのほか、エヌ・ティ・ティ都市開発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス工業、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産、三菱地所レジデンスの10社。

野村不動産はこのほど、千葉県柏市で開発を進めてきた高機能型物流施設「ランドポート」シリーズの8、9棟目となる「ランドポート柏沼南I」「同柏沼南II」の運用を開始した。「柏沼南I」(柏

市野野谷3階建て、同5万坪4万9597㎡、「柏沼南II」(同

東急不動産が参加組員として参画している横浜市栄区笠間二丁目の大船駅北第二地区第一種市街地再開発事業が完成予想図がこのほど、横浜市から権利交換計画の認可を受けた。事業主は大船駅北第二地区市街地再開発組合(林川徹理事長で、20年12月の竣工を目指す)。

この事業は99年に準備組合が設立され、商業施設や住宅、駅前広場を中心とした再開発の検討が始まった。14年4月に東急が事業協力者に選定



され、15年1月の本組合設立認可を受けて、参加組員として準備を進めてきた。計画地はJR東海道本線などの大船駅から徒歩1分で、施行面積は1万7240㎡。ここに地上21階地下2階建て

フォーシーズンズHが出店
東京大手町の再開発ビル
三井、20年春開業

三井物産と三井不動産が東京大手町で開発中の「(仮称)OH-1計画」B棟の上層階に、フォーシーズンズホテルが出店することが決まった。三井不動産とフォーシーズンズ・ホテルズ・アンド・リゾート(本社・カナダ、トロント)が発表した。開業は20年春の予定。

ホテルは39階建てB棟の3

階、34、39階にロビーとした0室。床面積20万㎡、レストラン、プール、ジムなどを備え「OH-1計画」区大手町1の2、2事業で5月に着工を中心とした2ビルで、延べ床面積20万㎡。20年2月に

中小ビル所有者の生きる道①

横須賀不動産鑑定事務所 代表取締役 林 達郎



当社は半世紀近く不動産の鑑定評価を主業としながら、中小ビルを数棟所有し、その管理を専門業者に委託しております。ただ、最近は新築ビルが林立し、これらのビルテナントが移転していく状況から、空室が目立つ状況が継続しており、対応を迫られています。

ここ数年は事務所の賃貸市場は回復しているとの統計もあるようですが、これらは主に大型ビルであり、中小事務所の場合は回復しているという感覚はあまりありません。また、店舗についても1階は人気があるものの、上層階は一度空室となるとその穴埋めをするのは至難の業です。かつては貸手市場であったエリア・物件でさえ、時の経過とともに賃貸ニーズが劇的に変

化していることを実感させるを得ません。

そこで生き抜く活路を見出すべく、不動産定業で様々な物件を見てきた知識を総動員し、新たな活路を見出そうと、様々な取り組みを行っており、その中で事務所と店舗、各々募集に苦戦していた物件での取り組みをこの紹介させていただきます。

1つ目は港区内の事務所ビルです。以前、開業の際に本紙でも取り上げてもらったのですが、ワンフロアの事務所を個室に区切り、1坪から2坪程度のレンタルオフィスとして貸し出す事業に転換した経緯があります。

賃貸業と大きく異なる点は、レンタルオフィスの部分のホームページを充実させなければならぬこと、募集業務を自

分たちでも積極的に取り組む必要があること。

また、インターネット回線の敷設、更には椅子・机・収納の準備、そして各部屋の清掃・ゴミ捨て、表札の敷設まで、当社がすべて準備し、お客様には、あたかもホテルで仕事をしているようなサービス付きの事務所を提供する形にしています。

このレンタルオフィス事業に取り組んで約2年が経過しましたが、当初は募集に非常に苦戦しながらも、試行錯誤を重ね、現在では個室の7割程度の稼働率で安定的に推移しています。

7割と聞いて少ないと感じるかもしれませんが、レンタルオフィスは事務所賃貸と異なり、ホテルのようなサービスが付きますので、頂くサービス付き賃料は事務所賃料単価を数倍上回ります。もちろんその分の労力・費用は賃貸業に比べれば、遥かに必要です。採算は満室稼働と同レベルかもしれませんが。

なお、こうしたホテルのようなサービスを体験するのと、これまでのように物件のみを提供して、賃料を頂き続けるというサービス業から見れば生ぬるい・商売が、果たして持続するのだろうかといった感覚になってきます。

苦戦ビルをレンタルオフィスに

賃貸業からサービス業に転換

賃貸業と大きく異なる点は、レンタルオフィスの部分のホームページを充実させなければならぬこと、募集業務を自



一人用のレンタルオフィス

賃貸業と大きく異なる点は、レンタルオフィスの部分のホームページを充実させなければならぬこと、募集業務を自

賃貸業からサービス業に転換することにより、自分たちが働けば働くほど、お客様の満足度が高まるという感覚が、賃貸業者であった当社にも芽生え始めています。最近では今的大型ビルは高くて煩雑なことが多い。この価値でこれだけのサービスを付加していただけるのであれば、お宅に移転するよ」といってくれるお客様まで現れるようになってきました。(はやし・たつお、不動産鑑定士)

渋谷道玄坂でビル着工 ADワークス

エー・ディー・ワークス(東京都千代田区、田中秀夫社長)はこのほど、渋谷区道玄坂1丁目同社初のオフィスビル開発となる「AD-O(エー・ディー・オー)渋谷道玄坂」を着工した。創業130年の記念事業。建築家・隈研吾氏の設計で、木の質感

と最先端の技術を融合させた「一歩先を行くデザイン」を目指した。敷地面積は235㎡で、建物は鉄骨造り制震構造地上11階地下1階建て(延べ床面積1950㎡)。環境性能評価システム・CASBEEのAランクを取得予定であるほか、制震構造とBCP対応などで快適・安全安心面を確保した。竣工は17年9月の予定。

「モデルルームを人ほど「欠陥マ」かみやすいマンションを知らせておくべき。マンショ」特性や管理運営

明海大学不動産学部 不動産の不思議 第145回

学生たちの視点と発見

【学生の目】

私が不動産に興味を持ったきっかけは、まず、幼いころからリフォーム組を見ていたことだ。次に、高校の授業で「欧米と日本では建築文化が違」という論説に触れ、「建築物で人の生き方が大きく変わり、建築物は人の生き方をのめ」と建築と生活の関係に関心を抱いた。さらに近年、西欧の建築技法のスケルトンリフォームが日本に導入され、古いものが新しくなることに強く惹かれ、不動産と建築を学ぶことを選択した。

増改築のしくみ

料を使って設計した、良質なストックである。しかし、後付けがほぼ確実なアルミの増築部分が台無しになっている。材質感に加え、細い柱の構造形式が貧弱で、力強い本体と違いすぎる。合法性の問題もある。建築面積と延べ面積の増加、建物後退による道路斜線制限の合理化が適用されない、アルミ製の耐火性能などだ。何より、増築の建築確認を取っていない

ストックを健全に保つ

ストックを健全に保つためには、建築面積と延べ面積の増加、建物後退による道路斜線制限の合理化が適用されない、アルミ製の耐火性能などだ。何より、増築の建築確認を取っていない

ストックを健全に保つためには、建築面積と延べ面積の増加、建物後退による道路斜線制限の合理化が適用されない、アルミ製の耐火性能などだ。何より、増築の建築確認を取っていない



西田 一輝 不動産学部2年

ストックを健全に保つためには、建築面積と延べ面積の増加、建物後退による道路斜線制限の合理化が適用されない、アルミ製の耐火性能などだ。何より、増築の建築確認を取っていない

ストックを健全に保つためには、建築面積と延べ面積の増加、建物後退による道路斜線制限の合理化が適用されない、アルミ製の耐火性能などだ。何より、増築の建築確認を取っていない