

【好評セミナー 実例を交えて解説!】

築古中小規模ビルの抜本的な資産価値向上策と収益再生

【講師】

株式会社 リアルゲイト 代表取締役 岩本 裕 氏

【講義概要】

新築ビルの大量供給が続く中、築古中小規模ビルの経営に悩んでいるビルオーナーは少なくありません。競争力の低下した築古ビルは、賃料動向や建築費の高騰、働き方改革によるワークプレイスの多様化などにより、建替えをしても投資が回収できない可能性が高くなっています。

そこで、今回のセミナーでは多数の築古中小ビルの再生に携わる専門家が、築古中小規模ビルの抜本的な資産価値向上策と収益再生の方法について、順法化や増築・用途変更工事の検討から、企画・リーシング業務及び運営・管理手法まで事業の進行管理等について事例を交えながらそのポイントや留意点を解説します。

【講義項目】

*当セミナーの録音、転送、撮影等はお断りしております。

1. 築古中小規模ビルの課題解決法

- ①築古中小規模ビルの空室が増える現状
- ②資産価値の向上(順法化・耐震補強・用途変更・増築等)
- ③オフィスに今求められる機能と築古中小規模ビルが勝てる差別化(世界のオフィスから学ぶ)

2. 築古中小規模ビル収益再生具体手法モデル～マーケットを捉えた企画の進め方

- ①マーケット調査…誰がいくらで借りるのか？
- ②ゾーニング・プランニングの重要目線一収益性が最も高い事業をどう見極めるか
- ③物件ごとにレンタブル比率・適正賃料をどう判断するか
- ④工事費と収支計画の組み方
- ⑤事業決定・事業ミックスの考え方
- ⑥リーシング手法(新たなワークスタイルの提案)
- ⑦運営・管理手法

3. リアルゲイトの事例に基づく事業開発と運営の実例説明

- ①(仮称)大阪なんばプロジェクト

築49年10階建て旧耐震、延床面積約430坪の事務所・住居ビル1棟を、建替え案を含めた事業性の検証の後、リノベーション案に決定。耐震補強後、飲食店舗・事務所へ用途変更。

- ②THE WORKS

築47年5階建て600坪、EV無しの旧倉庫兼事務所ビル1棟を、飲食店舗・事務所・イベントスペースへ用途変更。駅から徒歩15分の立地ながら、オープン後2ヶ月でリースアップする人気物件へ。

- ③PORTAL Apartment & Art Point

築35年11階建て1,033坪の60区画のマンション1棟をフルリノベーション。事務所・アパートメント・サービスアパートメント・店舗からなる複合施設へ。老朽化した中小規模マンション再生のモデルケース。

- ④(仮称)千駄ヶ谷プロジェクト

築36年4階建て130坪、検査済証無し、一部容積超過の住宅・事務所ビル1棟を、既存不適格調書取得後、増築を行って検査済証の取得へ。同時にオーダーメイドオフィスによる一棟リーシング。

- ⑤OMB JINGUMAE1st-2nd

築22年と築30年の130坪～150坪の小規模ビルを店舗併用オフィス型ビルへリノベーション。容積率に余裕があったため、区画形成し容積率目一杯まで増床をしたり、構造を確認のうえ一部躯体を解体し開放感のある空間へ変更を行う。同時にオーダーメイドオフィスによる一棟リーシング。

- ⑥PORTAL POINT AOYAMA

築50年複合ビルの2,3階部分700坪を、本社兼貸事務所、シェアオフィス、イベントスペースへリノベーション。オーダーメイドオフィスを導入し、オープンから8年経つ現在も120社が入居し、満室を続ける。

* 講演資料と配布資料が異なりますので、ご留意下さい。

東京都市大学(旧武蔵工業大学)工学部建築学科卒業。一級建築士・一級建築施工監理技士・宅地建物取引士。ゼネコン・デベロッパー勤務を経て、2009年9月リアルゲイトを設立し、代表取締役を務める。シェアオフィスのリーディングカンパニーとして、都心部を中心にクリエイター層に支持される施設を45棟運営、新規プロジェクトも進行中。現在では、事業相談から運営業務までの一気通貫のサービスを生かした、企画力・運営力・資産価値向上を実現する技術力を強みに、それぞれの不動産に適した建物再生ソリューションを提供し、高い付加価値を創出している。