



競争力のなくなった築古中小規模ビルの収益再生を、いかに図っていくか
旧耐震、検査済証のない建物の用途変更・増築、既存不適格建築物をどう蘇らせるか
企画・リーシングから運営・管理まで築古中小規模ビルの再生講座

実例から学ぶ 築古中小規模ビルの 資産価値向上と収益再生

シェアオフィスはもう古い!? (株)リアルゲイトの実例から学ぶ
築古中小規模ビルを再生する新たなワークスタイルの提案
—施設見学「PORTAL POINT GALLERY」—

ご 案 内

- ◆築古中小規模ビルに潜む課題・問題をどうクリアし、収益再生を図るか
- ◆旧耐震、検査済証のない建物の用途変更・増築、既存不適格建築物の再生法は
- ◆収益改善企画のためのターゲットセグメント、マーケティングの考え方
- ◆高収益化を目指す、最適な用途・ゾーニング・プランニングの考え方
- ◆不測の事態に備える、工事監理とプロジェクトの進行方法
- ◆新たなワークスタイルの提案とリーシング・審査・運営方法と考え方

大型のオフィスビルが新規開発される一方で、経年劣化し低稼働の事業用ビルや、遊休化した企業所有施設の収益改善は大きな課題となっています。特に競争力の落ちた築古中小規模ビルは、旧耐震、検査済証がないなど、既存不適格建築物が少なくなく、シェアオフィスも慢性化している昨今において、単なるリニューアル程度の工事では再生が困難となっています。多額の工事費がかかるリニューアルに着手できない物件も多くあり、収益再生に大きな壁が立ちふさがります。

そこで本セミナーでは、築古中小規模ビルの収益改善法として、不動産の資産価値を上げる、順法化や増築・用途変更工事の検討から、事業の進行管理・テナントリーシング・運営段階までを学びます。

日 時 2019年4月22日(月)13:30～17:30

講演会場 PORTAL POINT GALLERY
東京都港区北青山3-5-6 青朋ビル本館2F
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参 加 費 43,200円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税3,200円を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
38,880円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税2,880円を含む)
※テキスト代を含む。

主 催 総合ユニコム株式会社
Property
management
月刊レジャー産業 資料
〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2 め利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代)

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけください。
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

参加申込書

実例から学ぶ築古中小規模ビルの資産価値向上と収益再生

●会社名(フリガナ)		●貴社業種	
●所在地(〒)		●振込予定日(月 日) ●当日現金支払い希望... ☐ ●ご担当者名()	
TEL. ()		FAX. ()	
●出席者名①(フリガナ)		●所属部署・役職名	
●E-MAIL			
●出席者名②(フリガナ)		●所属部署・役職名	
●E-MAIL			

0-0320190413-040

- お申込み方法
 - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお渡し願います。
 - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
 - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
 - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
 - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
 - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
 - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
 - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560にて必ずご連絡ください。
 - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
 - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
 - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、PC・携帯電話等の使用はお断りいたします。
 - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
 - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

総合ユニコム 不動産マネジメントセミナー

実例から学ぶ築古中小規模ビルの資産価値向上と収益再生

セミナープログラム&タイムスケジュール

13:30~14:15

「PORTAL POINT GALLERY」見学

14:30~17:30

I. 増える大型開発と築古中小規模ビルの課題解決法 (資産価値の向上へ)

収益を生まない不動産の再生課題

- (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)

II. 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

不動産再生事業の基本検討

- (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——収益性が最も高い事業をどう見極めるか
- (3) 物件ごとにレントラブル比率・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・管理方法

III. (株)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

実例によるケーススタディ

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、建て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。

② THE WORKS

築47年5階建て600坪、EVな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か月でリースアップする人気物件へ。

③ PORTAL Apartment & Art Point

築35年11階建て1,033坪のマンション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、検査済証なし、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、増築を行な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。

⑤ PORTAL POINT GALLERY

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とリノベーション。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、満室を続ける成功事例。

IV. 今後の収益を生む事業アイテムの可能性

1. クリエイティブなオフィス空間・働き方の変化「ORDERMADE TOKYO」から得られる今後のニーズ
2. スタートアップ支援! 入居企業1,150社を一企業と捉えた福利厚生・入居者サービス
3. 小規模ビルの1棟リノベーション「オーダーメイドビルディング」サービスを開始

講師プロフィール

岩本 裕

(いわもと ゆたか)
(株)リアルゲイト
代表取締役



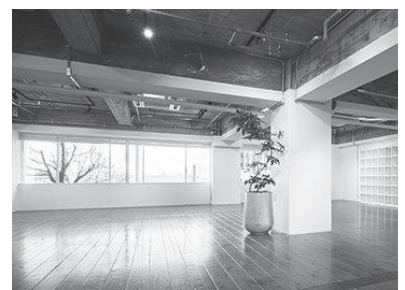
東京都市大学 (旧武蔵工業大学) 工学部建築学科卒業。一級建築士・一級建築施工監理技士・宅地建物取引士。ゼネコン・デベロッパー勤務を経て、2009年9月 (株) リアルゲイトを設立し、代表取締役に就任。シェアオフィスのリーディングカンパニーとして、都心部を中心にクリエイター層に支持される施設を40棟以上運営、新規プロジェクトも5件進行中。現在では、「企画・コンサルティング事業」「マスターリース事業」「プロパティマネジメント事業」の3つのスキームを通じ、資産を最大限に生かせる最も有効なソリューションを見出し、不動産の再生を行なっている。



企画・デザイン性を重視し不動産再生・開発



築45年の倉庫兼事務所をリノベーション



「PORTAL POINT (始まりの場)」のイベントスペース