

競争力が減退し、空室や遊休スペースが増える事業用不動産・ビルの収益再生をどう図るか
旧耐震、検査済証のない築古建物の用途変更・増築等、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



事業用ビル・遊休空間の 収益力改善・企画研究

【施設見学】 恵比寿ガーデンプレイス「PORTAL POINT -Ebisu-」

遊休スペースの収益化・新市場開発を実践する(株)リアルゲイトに学ぶ
ワークスタイル・ライフスタイルの新提案空間の開発手法
シェアオフィス・サービスアパートメント・会議室・店舗等の適正な融合手法

ご案内

- ◆活性化に迫られる事業用ビルの課題をどうクリアし、再生を図るか
- ◆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
- ◆旧耐震、検査済証のない建物の用途変更・増築等、既存不適格建築物の再生
- ◆新たなワークスタイルの提案とリーシング・審査・運営の考え方

都市部では、近年の新築大規模ビルの供給ラッシュのなかにあっても入居率は順調である一方で、既存する築年が経過した大・中規模のビルの空室率に陰りが見え始め、賃貸市場の需要が減速することが予想されます。ビルの収益を確保するためにも、マーケットの変化を読み取り、今あるスペースをいかに有効活用していくかが、不動産事業者にとって大きな課題と言えます。

本セミナーは、①事業用不動産・ビルの未収益スペースをいかに活性化していくか、②築古中小規模ビルの収益改善法として、不動産の資産価値向上、遵法化や増築・用途変更工事の検討、事業の進行管理・テナントリーシング・運営をどう行うかをテーマに開催するものです。

その具体事例として、サッポロ不動産開発(株)の課題に対して、(株)リアルゲイトが実践した、「恵比寿ガーデンプレイス」の遊休スペース(460坪)を活用しシェアオフィス・カフェ・イベントスペース・睡眠施設を複合展開する「PORTAL POINT -Ebisu- (ポータルポイント恵比寿)」(11月1日開業)の取り組みを、視察を交えて学びます。

日時 2019年10月30日(水) 12:30~16:00

集合 12:30 PORTAL POINT -Ebisu-
恵比寿ガーデンプレイス グラススクエア 地下1階

セミナー会場 恵比寿ガーデンプレイス 4階 SPACE6

東京都渋谷区恵比寿4丁目20番

※集合場所、会場の詳細は参加証でお知らせします。

参加費 46,200円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税を含む)

●同一申込書にて2名様以上参加の場合
41,800円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税を含む)

※テキスト・コーヒー代を含む

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 ぬり彦ビル南館6階

TEL. 03-3563-0025(代表)

※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

事業用ビル・遊休空間の収益力改善・企画研究

●会社名(フリガナ) ●貴社業種
●振込予定日(月 日) ●当日現金支払い希望...
●ご担当者名()

●所在地(〒)

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

0-0320191014-040

- 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、携帯電話等での通話はお断りいたします。
 - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
 - ・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。

事業用ビル・遊休空間の収益力改善・企画研究

セミナープログラム & タイムスケジュール

12:30~13:00

I. 恵比寿ガーデンプレイス グラススクエア内 [PORTAL POINT -Ebisu-]見学

※視察場所で集合し、視察後に会議室へ移動します。

13:15~13:35

II. 特別レクチャー「恵比寿ガーデンプレイス」が目指した スペース活用・新市場創造

PORTAL POINT -Ebisu-の開発意義

- (1) 開業から25年、恵比寿ガーデンプレイスの課題
- (2) リノベーションの機会に何を考えたのか(新空間・新ターゲット・新アイテムの導入)
- (3) PORTAL POINT -Ebisu-への期待

レクチャー：岸 裕介 サッポロ不動産開発株式会社 事業本部恵比寿事業部マーケティング兼銀座営業部長(企画部長)

13:35~14:00

III. [PORTAL POINT -Ebisu-]の事業開発と企画

- (1) プロジェクトの受注経緯と企画提案内容
- (2) プロジェクトの課題と解決方法
- (3) PORTAL POINT -Ebisu-の現況とリーシング

14:15~15:15

IV. 空きスペース・空きビル・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(遵法化・耐震補強・用途変更・増築等)

V. 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

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・管理手法

15:30~16:00

VI. (株)リアルゲイトの事例に基づく事業開発と企画・運営

① THE WORKS / 中目黒

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。

② OMB KITASANDO / 北参道

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、既存不適格調査取得後、増築を行い検査済証の取得へ。同時にオーダーメイドオフィスにより一棟リーシング。

③ THE BREW KIYOSUMISHIRAKAWA / 清澄白河

築21年地下1階地上5階建て約420坪の旧住宅兼事務所を、オフィスへリノベーション。1階には平屋を新築し、飲食店舗の誘致も可能に。

④ PORTAL Apartment & Art POINT / 渋谷

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。

⑤ SHARE GREEN MINAMI AOYAMA / 青山一丁目

築約20年の旧倉庫2棟、築約30年の事務所2棟含む、遊休化された敷地約1ヘクタールをオフィス、カフェ、ショップからなる複合施設へ。中央の広場はイベント誘致により高収益化を実現。

⑥ Pointline Yutenji / 祐天寺

新築地上6階建て約600坪の祐天寺駅直結の駅ビルをプロデュース。店舗・保育施設・オフィスからなる複合施設で、新築開発ソリューション事業のモデルケース。

講師：岩本 裕 株式会社リアルゲイト 代表取締役

講師プロフィール

岸 裕介 (きし ゆうすけ)

サッポロ不動産開発株式会社
事業本部恵比寿事業部マーケティング部
兼 銀座営業部長

1993年サッポロビール株式会社入社。広島と東京の地区担当、飲食チェーン企業を約20年間担当。その後、ビール本社エビスブランド戦略部を経て、2017年4月サッポロ不動産開発企画部長となり恵比寿ガーデンプレイスの更なる活性化の企画立案に従事。19年3月マーケティング部兼銀座営業部に就任、恵比寿に加え銀座エリアも担当となる。なお、恵比寿ガーデンプレイスは、サッポロビール恵比寿工場跡地の再開発事業としてオフィスビル、ホテル、商業施設等を複合し、1994年に開業した。

岩本 裕 (いわもと ゆたか)

株式会社リアルゲイト 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8月(株)リアルゲイトを設立し、代表取締役を務める。スタートアップ企業やクリエイターを対象とした、シェアオフィスやオーダーメイドオフィスを中心に、中小築古ビルの再生事業及び新築の企画開発事業を都内で約50棟手がける。一級建築士事務所を有することで可能となる建物再生をはじめ、運営実績に基づく企画からリーシングまでを一気通貫で手がけることにより、ビルオーナーとテナント両者の最新ニーズを把握し、特有のソリューションを提供。

PORTAL POINT -Ebisu-

「新しいライフスタイルの創造と地域コミュニティ活性化の促進」を目的として、オフィス入居者や地域住民、近隣のワーカースタイルも利用できる、「働く場所にプラスαの価値」を提供する複合施設。仮眠室を併設したシェアオフィスを中心に、地域住民や来街者も利用できるカフェ、イベントスペース、ポップアップストアで構成。スタートアップやクリエイターに支持される施設へ刷新し、恵比寿エリアの更なる地域活性化と、新たなコミュニティ創出を狙う。



● ショールーム



● プレミアムラウンジ