

上昇する空室率を改善し、競争力を失った中小事業用ビルを再生する企画講座



コロナ禍でも高収益化を実現 中小規模ビルの オフィス企画・設計研究

(株)リアルゲイトに学ぶwithコロナ時代のビル再生法
不況時にも負けない中小規模ビルの再生手法とは?

【施設見学】「PORTAL POINT HARAJUKU／ポータルポイント原宿」

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
- ◆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
- ◆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
- ◆(株)リアルゲイトが進める「NEW STANDARD OFFICE」とは

新型コロナウイルス感染症の収束が未だ見えないなか、在宅勤務などによるテレワークへのシフトによりオフィスのあり方が見直されています。

近年、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。

本セミナーでは、コロナ禍の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、視察を交えて学びます。

日 時 2020年8月31日(月) 13:00～17:00

会 場 ポータルポイント原宿

東京都渋谷区千駄ヶ谷3-51-10

※詳しい会場案内図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 めり彦ビル南館6階

TEL. 03-3563-0025(代表)

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

※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迄おかけ直してください。

お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

●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宛まで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、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。
- ・開催中止の場合は受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止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。

参加
申込書

コロナ禍でも高収益化を実現 中小規模ビルのオフィス企画・設計研究

●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

コロナ禍でも高収益化を実現 中小規模ビルのオフィス企画・設計研究

セミナープログラム & タイムスケジュール

13:00～13:45

「PORTAL POINT HARAJUKU／ポータルポイント原宿」見学

14:00～17:00

I. 新型コロナウイルス感染症との共存時代へ …中小規模ビル経営上の重要課題

1. 入居者の意識変化
—— スタートアップ・中小企業のオフィス解約・移転実態
2. 新しい働き方の浸透
—— 変革の時期を迎えた働き方の大変革にビル事業者はどう対応していくか
3. コロナ禍で起こる、中小規模ビルへの影響
(空室増・収益減・移転・廃業・オフィスビルへの転用・管理安全面等コスト増)

II. 中小規模ビルのメリット・デメリットを踏まえ 収益向上・リーシング効果を発揮する企画を どう進めるか

1. 開発の基本検討
 - (1) 不動産として根本的な資産価値向上
…耐震性能・増築・用途変更・EV増設など
 - (2) マーケット調査
…コロナ禍の賃料の考え方。いくらで貸せるのか
 - (3) プランニング上の重要目線
…収益性が最も高い事業をどう見極めるか
 - (4) 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
 - (5) 事業決定・事業ミックスの考え方
2. リーシングの実践手法
3. ビル運営を行なう上での注意点

III. (株)リアルゲイトが進める 「NEW STANDARD OFFICE」事業開発と 実例紹介

1. NEW STANDARD OFFICEとは
2. 事業計画、設計企画上の課題と解決、契約面の工夫、企画運営
3. 事例研究(ポータルポイント原宿・渋谷含め、複数物件を解説)

IV. 質疑応答

総合ユニコムでは、新型コロナウイルス感染予防対策に取り組み、セミナーを開催いたします。ご参加のお客様におかれましては、会場での手指の消毒の励行、ならびにマスク着用をよろしくお願いいたします。なお、セミナー当日に風邪・咳・発熱など体調の悪い方は、恐縮ですがセミナー参加をお控え願います。

講師プロフィール

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・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および新築の企画開発事業を都内で約60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貫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 HARAJUKU

「原宿駅」徒歩8分。築35年、地下1階、地上8階建て、1,045坪のビル1棟をリノベーションし、オフィスに加え、オリジナル性の高いフリーター向けシェアオフィス、店舗の複合施設へ刷新。7月より順次オープンし、グランドオープンは9月上旬予定。

新しいオフィスのカタチを提案する「NEW STANDARD OFFICE」として、デザインバリューのある空間を開発している。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。

ホームページ上では、弊社のセミナー・展示会・刊行物等のご案内と商品検索がご利用いただけます。また、メールマガジン[総合ユニコム通信]を毎週配信しております。ぜひとも、メールアドレスをご登録ください。



<https://www.sogo-unicom.co.jp>