2023 5・1 月4回 月曜日発行 第1292号

週刊ビル経営

発行所 ㈱ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料 33,000円(税込)
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
亀岡大郎取材班グループ

不動産業界トピックス集

美容専門学校をオフィスビルに改修

エリアの課題解決にも期待

福住(福岡市中央区)は中央区大名に保有する美容専門学校のビルを大規模改修。オフィスビルへとコンバージョン、先月より「プリオ福岡ビル」として運用を開始している。

「プリオ福岡ビル」は、延床面積3467・75㎡、敷地面積583・14㎡、地上8階建て。平成14年竣工の築21年。福岡市地下鉄空港線「天神」駅徒歩8分、「赤坂」駅徒歩2分に位置する。

福岡市内といえば、昨今、再開発事業が過熱するエリアとして知られる。2016年には「天神ビッグバン」、2019年からは「博多コネクティッド」と2つの大規模再開発プロジェクトが進行。

「プリオ福岡ビル」の周辺では、天神ビッグバンによる再開発が進行中である。

コンバージョンを行った経緯について、代表取締役社長の河野孝雄氏は「実は、弊社の業務の拡大に伴い、社員数も増えてきていましたので、元々は天神に構える本社の移転用として同ビルを購入させていただきました。3フロア(約360坪程度)を自社利用として、残る5フロアは弊社の本業とシナジー効果が高い企業様に入居していただこうと考えておりました。自社利用予定でありました3フロアには、社員が働きやすい職場環境づくり、お客様をお招きできるショールームなどの構築を考えており、全社員参加で意見を出し、纏めていくという『本社移転プロジェクト』を進めておりました。しかし、2020年1月頃に新型コロナウイルスが蔓延し始めたことで、やむを得ず一旦移転を延期することを決めたそのタイミングで、お取引先企業様から一棟でお貸しいただけないかというお話をいただきましたので、一定期間は一棟貸しをすることを決めたというのが、本当のところです。改修工事を実施するにあたり、専門学校として使用されていたビルをオフィスビルという用途が異なるものに再生させることへの挑戦、並びに省エネ、非接触等ニューノーマル時代へ適応したビルへのリノベーション事業への取組みの観点から、プロジェクトを進めていきました」と話す。

「プリオ福岡ビル」は設計に約1年半、施工に7カ月を要した。中核となるコンセプトは「ビルの歴史継承」。外壁は全て改修し、木をイメージした街並みにやさしさを与えるようなデザインを施している。

内装はLED照明等一般的な省エネに加え、全館バリアフリーの設計、複数の多目的トイレ、非接触型のエレベーターボタン、有害物質を発生させない建材などを導入。今後数十年の経過を見据えて、競争力のあるビルづくりを目指した。

今後、「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」が福岡の市街地にもたらす影響は大きい。特に天神地区は、容積率の緩和等の優遇措置が施されるボーナス制度を活用するオフィスビル、商業ビルが建替えを控えている。

この流れを受けて懸念されるのが、賃料相場の飛躍的な上昇だ。新築されるオフィスビルの賃料は坪3万円～3万5000円程度が想定され、「天神ビッグバン」以前の坪2万円前後と比較すると、1・5倍以上にまで上昇する。

ここまでの大幅な賃料上昇が現実になった場合、入居ができる企業は大手が中心。「天神ビッグバン」に伴う建替えのために一時移転した中小企業にとって、建替え完了後のビルに再入居することは、困難となる可能性も十分に考えられる。

「天神地域を拠点に営業している弊社としては、天神中心部ではなく周辺部に『天神ビッグバン』以前の賃料程度で入居可能なオフィスを提供することも地域への貢献になるのではないかと考えています。『プリオ福岡ビル』のように、築年数が経過したビルをリノベーションし再生することで地域の発展に貢献し、様々な問題、課題の解決に繋げたいと考えています」。

「プリオ福岡ビル」は、総合メディカルグループに1棟貸しをする予定という。再開発に伴って発生する地域の課題と需要に、真摯に応えていく姿勢だ。

▶独特な外観が目を引く「プリオ福岡ビル」

▲広々としたオフィスフロア

「京都」駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクト始動

高さ、容積率等緩和や補助制度強化等で企業を誘致

京都市は、「京都市企業立地促進プロジェクト構想」に基づいた、京都駅南オフィス・ラボ誘導プロジェクトを始動した。

同プロジェクトは、京都の玄関口、市内屈指のビジネスエリアとしてにぎわう「京都」駅の北側や四条烏丸との連続性があり、交通至便でもある「京都」駅の南側のエリアで、企業のニーズに応じた様々なインセンティブを組み合わせてパッケージとして提供する計画。

インセンティブ・パッケージでは、用途別高さ規制導入や地区の特性やまちづくりの貢献内容を総合的に評価し、容積率を指定容積率の1・5倍を目処に割り増す等建築物の高さ、容積率等を緩和する。また、テナントオフィスに限る)を新増設する場合、建物・償却資産の固定資産税・都市計画税相当額を最大1億円を上限に2年分補助する「賃貸用事業施設等立地促進制度補助金」等企業立地を支援する補助金制度を強化する。

その他、担い手確保の機会創出や企業立地マッチング支援等も行われる。

6月6日には、同プロジェクトで展開する都市計画見直しや補助制度等の最新情報、他のビジネス環境の解説に限る)を新増設する場合、建物・償却資産の固定資産税・都市計画税相当額を最大1億円を上限に2年分補助する「賃貸用事業施設等立地促進制度補助金」等企業立地を支援する補助金制度を強化する。

アスコット、仙台で物流開発

海上輸送にも対応可能な用地を確保

アスコット(東京都渋谷区)は、SPC(特定目的会社)を通じて出資している「アスコット・プライム・ロジスティクス仙台扇町(仮称)」の工事を開始した。同社初の東北地方での物流施設開発で、2024年夏に完成予定。

計画地は、JR・地下鉄「仙台」駅まで約6・6㎞。C」まで約1・5㎞、都市型配送拠点として市内をカバーすることができる。また、仙台東部道路「仙台東IC」「仙台港IC」はそれぞれ約3・5㎞と、東北他県や関東への広域配送にも好適。さらに、東北唯一の国際拠点港湾「仙台塩釜港」から

同施設は、敷地面積4109・15㎡、延床面積8371・28㎡、建築面積2126・14㎡、鉄骨造地上4階建ての物流施設。

アセットマネジメント業務及びプロジェクトマネジメント業務は、数多くの不動産運用・管理実績をもつ三