2020年7月20日（月）「週刊ビル経営」に「区分所有オフィスビル運営」の記事が掲載されました。

第1158号　平成6年11月24日第三種郵便物承認　週刊 ビル経営　2020年 7 月20日(毎週月曜

かっぺ(千葉県鴨川市)に、代表社員の岡野大和氏の本業は鴨川市内の神社の禰宜。それをこな

1階の駐車場を利用して社員や取引先、近隣住民などを招いて行った「かっぺ祭」を

鴨川エリアでも取り組んでいて、地域メディア「かもがわナビ」の運営にも携わっている。

フリーペーパー発行のつながりから

ビル1階にフリーペーパー専門書店

ホリエビル

代表取締役　堀江　浩彰氏

「名古屋」駅から徒歩4分ほどの場所に立地する「ホリエビル」。1970年竣工の同ビルではテナントが抜けたことを契機に、ビル内でフレキシブルスペースやギャラリースペース、シェアオフィスなどの取り組みを進めている。

そのなかで特徴的なのが1階の入口すぐの場所にあるフリーペーパー専門書店「ONLY FREE PAPER NAGOYA」。1階、フレキシブルスペース「NA」内のコンテンツのひとつだ。店長は、ビルを所有する屋上とそら(名古屋市中村区)代表取締役の堀江浩彰氏自身が務める。

きっかけとなったのは、もともと堀江氏自身がフリーペーパーを発行していたことだ。それが「屋上とそらfree」。「屋上が好きな人にも、そうでない人にも、屋上を旅するフリーペーパー」と屋上を題材にした冊子だ。

このようなフリーペーパー専門書店が他にあるのか、と堀江氏に尋ねてみたところ「名古屋でもいくつか同様の専門書店があります」とのこと。それでもファンにとっては貴重なようで、情報を得て県外からいらっしゃる方もいますよ」という。

ユニークなコンテンツをいれることで、エリア内での認知度も高いビルとなっている。

ゼファ

好調事業におされてビル取得

代表取締役　川上　高義氏

「ゼファ表参道」や「ゼファ桜台テラス」などを所有するゼファ(東京都渋谷区)。同社がビルを取得したきっかけは、2000年より展開している主軸事業としているデザイン・編集・PR業務などが好調に推移したため。代表取締役の川上高義氏は「今後の買い増しも積極的に検討している」と話す。

2012年に竣工し、同社最初のビルとなった「ゼファ表参道」。この近くに「創業当初オフィスを構えていた」といい、思い出深い地である。2019年には「ゼファ桜台テラス」を取得。両物件ともに高稼働を維持。主軸事業に次ぐ、第二の柱になっているようだ。

地球環境に対して負荷が少なく、持続的に利用できる「再生可能エネルギー」。その項目に含まれる地中熱は、地表から約200mの深さまでの地中にある熱を指す。深さが10mを超えると地温は季節に関わらずほぼ等しく安定。夏は外気温よりも冷たく、冬は暖かい。安定した熱エネルギーを地中から取り出して、冷暖房や給湯、融

できる。利用方法はヒートポンプシステムや空気循環、熱伝導、水循環、ヒートパイプの5つに分類でき、用途に合わせて選択。国内外において地中熱利用に年々注目が集まっており、特に熱を沢山使用するホテルや旅館、老健施設、スポーツ施設などに採用する事例が増えている。

中小規模のテナントビルに導入した「一番町笹田ビル」を所有する笹田政克氏は、地中熱の普及・促進を図る地中熱利用促進協会(東京都杉並区)の理事長でもある。笹田氏は「これからは環境への配慮や省エネ化の実現・促進に繋がる取り組みをビルオーナー及び不動産業界でも積極的に意識していくことが必要です。まだまだ各地域での普及は少ないと感じており、地中熱はイニシャルコストが低いことから、これらの認識が広がれば導入を検討する施設も増えるでしょう」と語る。

とはいえ、初期の導入コストが高額な点は悩ましき部分とも指摘する。

F
週刊
「週刊
しか見

区分所有オフィスビル運営

KTPコーポレーション

代表取締役　宮城　不二男氏

KTPコーポレーション(京都市下京区)は、烏丸駅至近にて2007年に区分所有オフィスビル「オフィス・ワン四条烏丸」を企画し販売をした。同社はもともと分譲マンション(区分所有マンション)の販売事業を主として行っていた。

区分所有のオフィス運営を始めた理由について代表取締役の宮城不二男氏は「オフィスを区分で保有するため、ビル一棟を購入するよりもコストがかかりません。個人でもビルを保有することができるのが強みです。また、今までマンションなどの住宅分野では分譲が一般的であったにもかかわらず、オフィスの分譲というものはありませんでした。そんな中でオフィスも分譲にできないかと考えたのがきっかけです」と背景について振り返る。

分譲マンション(区分所有マンション)がヒント

「自分のオフィスが持ちたい」という個人や中小企業の経営者などの夢をかなえた区分所有のオフィス。ほかにも、相続税の節約になるなど意外と知られていないメリットが多い模様だ。

「当社がこの事業を始めたころは『オフィスを分譲する』という考え方が根付いていなかったので、今ほどの反響はありませんでした。現在は『区分所有のオフィスを買いたい』という人の待ちができるほどの盛況ぶりです。『区分所有オフィス』の概念に対する世間の理解が追い付いてきていると実感しています。今後も、広報活動などを通して十分にアピールしていきたいと思います」(宮城氏)。

区分所有オフィスビル運営

KTPコーポレーション

代表取締役　宮城　不二男氏

KTPコーポレーション(京都市下京区)は、烏丸駅至近にて2007年に区分所有オフィスビル「オフィス・ワン四条烏丸」を企画し販売をした。同社はもともと分譲マンション(区分所有マンション)の販売事業を主として行っていた。

区分所有のオフィス運営を始めた理由について代表取締役の宮城不二男氏は「オフィスを区分で保有するため、ビル一棟を購入するよりもコストがかかりません。個人でもビルを保有することができるのが強みです。また、今までマンションなどの住宅分野では分譲が一般的であったにもかかわらず、オフィスの分譲というものはありませんでした。そんな中でオフィスも分譲にできないかと考えたのがきっかけです」と背景について振り返る。

分譲マンション(区分所有マンション)がヒント

「自分のオフィスが持ちたい」という個人や中小企業の経営者などの夢をかなえた区分所有のオフィス。ほかにも、相続税の節約になるなど意外と知られていないメリットが多い模様だ。

「当社がこの事業を始めたころは『オフィスを分譲する』という考え方が根付いていなかったので、今ほどの反響はありませんでした。現在は『区分所有のオフィスを買いたい』という人の待ちができるほどの盛況ぶりです。『区分所有オフィス』の概念に対する世間の理解が追い付いてきていると実感しています。今後も、広報活動などを通して十分にアピールしていきたいと思います」(宮城氏)。