2020 年 8 月 3 日　区分所有オフィスビル「オフィス・ワン四条烏丸ビル」が「週刊ビル経営」に紹介されました。

(15) 貸ビル街探訪 2020年 8 月 3 日(毎週月曜 第5週除く)　週刊 ビル経営　平成6年11月9日第三種郵便物承認　第1160号

★ビルオーナーの一言★

平井

代表取締役 平井 嘉人氏

名残から「ヒ　塚まっており、増床の相談が来るほど　ニーズが高いです。

ライビル」の　空室がなかな　か埋まりづら　くなっていま　した。空室対　策をかねて、私自身　が街歩きで気の　入ったところに地　元の方の声を聞　きながら、より　も安価で大通　しした時空き　えて駅チカでアクセス性が高い「ヒライビル」へ、「SOHO烏丸」を展開していました。部屋はスモールオフィスと一般的なオフィスの二種類あり、テナント貸しフロアを併せて全81室あります。当社は2012年当時は2007年に区分所有オフィスビル(区分数:47区分中心価格帯23・60㎡中心価格帯2300万円)として分譲しました。現在の区分所有者数は35人(個人・法人含)、そのうち、自身で使用は15名、残り20名は資産運用で当社が借り上げSOHOフィスビルは「現在所有しているビルを建て替えたいが建築資金調達に不安のあるオーナー」に非常に大きなメリットがあります。当社では区分所有オフィスビル事業普及のための活動を行っています。新型コロナ流行による影響は大きく受けていません。また当社はバーチャルオフィスではバーチャルオフィス事業も併せて行っているため、オフィスを縮小して住所のみ残すことも可能です。

代表取締役 宮城 不二男氏

KTPコーポレーション

当社は「四条」駅、「烏丸」駅徒歩1分にある地上13階建てビル「オフィス・ワン四条烏丸」を2007年に区分所有オフィスビル(区分数:47区分中心面積23・60㎡中心価格帯2300万円)として分譲しました。現在の区分所有者数は35人(個人・法人含)、そのうち、自身で使用は15名、残り20名は資産運用で当社が借り上げSOHOフィスビルは「現在所有しているビルを建て替えたいが建築資金調達に不安のあるオーナー」に非常に大きなメリットがあります。当社では区分所有オフィスビル事業普及のための活動を行っています。新型コロナ流行による影響は大きく受けていません。また当社はバーチャルオフィスではバーチャルオフィス事業も併せて行っているため、オフィスを縮小して住所のみ残すことも可能です。

代表取締役
宮城　不二男氏

KTPコーポレーション

▲オフィス-ワン四条烏丸

オフィス-ワン四条烏丸
京都府京都市下京区
室町通綾小路上る鶏鉾町480番地

▲ヒライビル

ヒライビル
京都府京都市中京区
蛸薬師通烏丸西入橋弁慶町222

エリア現況

▲京都駅八条の様子。ホテルが集積する。

▲烏丸・四条のトップレントエリア

賃料相場分析

トップレントのエリアは烏丸・四条エリアの大通りの交差点の西つ角あたり。大手デベロッパーの大規模ビルが相場を引っ張っており、坪2万円以上。そこから隣地で坪約1000円ほど安価となる。中小ビルの場合、大通りに面しているかが賃料の目安の一つとなるが、およそ坪1.2～1.5万円ほどが相場。細い通りであれば坪1万円前後で、オフィスの入退去に関する動きはこちらのケースの方がよくみられる状況だ。

直近3年間はオフィスニーズがお盾上がりで、大阪のメーントリートや東京のオフィスエリアと比べてもそん色がないほど、前年と比べ空室率は横ばいの状況で、新型コロナが空室や賃料相場へダイレクトに与える影響は現時点では見られない。築古ビルであってもほとんどが埋まっている状況だ。一方で、ある地元仲介会社によると今後退去の波が訪れる兆しも感じられるという。

京都市役所が2年後をめどに移転を控えているが、この動きにより坪単価が下がるなど周辺の賃料に影響が出てくるとみている関係者もいる。移転の方針はまだ固まっておらず、一部移転なのか、ほぼすべての機能が移転するのか注目が集まっている。

京都駅周辺エリアはかつてホテルが足りないといわれていたエリアだったが、近年は供給過多ともいわれており、新型コロナによるインバウンド需要の減少による近隣ホテルの動きに注目が集まっている。

エリアデータ

京都は特にインバウンドから根強い人気を誇る観光地。それに従いここ数年ではホテルの建てラッシュが続き、特に京都駅前周辺には多くのビジネス・観光向けホテルが立ち並ぶ。新型コロナの影響が気になる中ではあるものの、今後もホテルの竣工は続き、今年10月には下京区四條烏丸町近くにてコスモスイニシアのホテル、2022年にはモントリオールによる延床面積1万870㎡にもホテルが烏丸通に竣工予定だ。

昨年3月には西日本旅客鉄道による JR 桜嵯野線　京都駅～丹波口駅間で整備を進めている新駅「梅小路京都西」駅が開業。人気観光地・京都の新たな入り口としての機能を果たしている。

また京都市下京区には任天堂の日本社屋があることが知られている、歴史的な趣を残す貴重な建物として親しまれている、同建物はホテルやレストランを展開するPlan・Do・See(東京都千代田区)がホテルとして運営することを発表。安藤忠雄建築研究所が設計監修、ノムラ建築設計室が設計、大林組が施工を担当し、既存建物の改修と一部新築を計画する、現在来年夏のオープンに向け準備を進めている。

新型コロナ流行によりインバウンドの出入りが途絶えた京都エリアだが、緊急事態宣言の解除と共に、国内観光客が少しずつ足を運ぶようになっている様子だ。今後はホテル・観光事業の動向やオフィスニーズ、オフィス供給等に注目したい。

「立誠ガーデン ヒューリック京都」先月2日開業

小学校校舎を既存棟として活用

ヒューリックは、先月、イベントの開催により「立誠ガーデン ヒューリック京都」を開業。「立誠小学校校舎を保存・再生した既存棟と、それにデザインを調和させた新築棟から構成される、京都随一の繁華街「四条河原町」「人気の観光地「祇園」「前川場」の最末端8棟にも、ヒューリックホテルマネジメント京都が運営する。全84の客室は「平均稼働率」が見込まれるため、

▲立誠ガーデンヒューリック京都

オフィス-ワン四条烏丸
京都府京都市下京区
室町通綾小路上る鶏鉾町480番地

▲オフィス-ワン四条烏丸