不動産業界トピックス集

フィル・カンパニー、商業ビル2件開発

宮城県で1件着工、大阪府で1件竣工

フィル・カンパニー（東京都中央区）は宮城県仙台市青葉区で企業所有地を活用した空中店舗開発「（仮称）フィル・パーク仙台広瀬通駅前プロジェクト」に着工した。竣工は2026年2月を予定している。

計画地は県庁や市役所などの官公庁が隣接する仙台市の中心エリアに位置する、仙台の主要幹線・広瀬通に面している場所。竹中工務店（大阪市中央区）が所有し、コインパーキングとして活用していた土地。

計画建物は敷地面積622・42㎡、延床面積492・96㎡、鉄骨造地上3階建て。

1階部分にはこれまで同様にコインパーキング事業を継続し、建物の位置やレイアウトを工夫することで、従来21台だった車室を2台増やし、23台分を確保した。

2～3階の入居テナントには飲食店などのサービス業態を想定している。

一方、大阪府守口市では「フィル・パーク守口市浜町」を完成させた。

立地はOsaka Metro「守口」駅から徒歩5分、京阪電鉄「守口市」駅から徒歩8分と、2駅の利用が可能な場所。また国道一号線に面した生活沿いに位置する。

同物件は敷地面積138・06㎡、延床面積213・14㎡、鉄骨造地上3階の商業ビル。

従前は土地・建物を別の事業者に賃貸していた。建物が空き家となって以降は改修や再賃貸等活用方針の検討が進められていたが、土地が狭小かつ不整形地で建築の難易度や用途の設定が困難なため暗礁に乗り上げていた。

▶コインパーキングを備える商業ビルに

▶狭小・不整形地を生かした建物に

京都市下京区に「ふふ」開発

食品加工専用コワーキング施設

めい（京都市下京区）は京都市下京区で食品加工専用のマイクロファクトリー型施設「ふふ」を開発している。竣工は12月の予定。

立地はJR「梅小路京都西」駅から徒歩5分の場所に位置する。

同施設は京都市中央卸売市場の場外に位置する、元食品加工場をリノベーションした施設。15区画の食品加工専用テナントと4区画の事務所で構成する。

食品加工専用テナントには食品加工衛生許可に必要な土間排水、給排水、ガス、電気、空調の基礎配管を施している。

入居事業者はすでに基礎設備を整えた専用区画を賃借し、最小限の設備投資で小ロットの食品加工・OEM・冷凍／瓶詰／レトルト商品などの製造が可能となる。

入居者ターゲットは飲食店、D2Cブランド志望者、移動販売、農産加工者などを想定している。

▶食品加工の基礎設備を用意

広島競輪場再整備事業

選手宿舎兼ホテルの運営者決定

せとうちジャーニーズ（広島市中区）は広島競輪場再整備事業の選手宿舎兼ホテル棟「せとうちサイクルステイズ広島宇品」の運営事業者に決定した。

同事業ではチャリ・ロト（東京都渋谷区）と広島市が広島県広島市南区に競輪とアーバンサイクルスポーツが融合する複合施設「アーバンサイクルパーク広島」を開発する。施設内にはBMXやスケートボード、キックバイク等が楽しめる「アーバンサイクルスポーツパーク」や芝生広場やこども遊具など、地域に開かれた公園エリアを整備する。

選手宿舎兼ホテル棟は複合施設に隣接する場所に位置する。施設概要は延床面積731・67㎡、4階建て、客室数123室。

同ホテルでは、広島を拠点とするプロサイクルロードレースチーム「ヴィクトワール広島」と連携し、自転車を軸としたサービスの展開を予定。ホテル1階に併設されるバイクショップは同チームが運営を担い、プロチームとしての知見を生かしたサービスを提供する。

▶スポーツ等が楽しめる複合施設

◀施設内にはカフェレストランも

「武庫川」駅高架下商業施設をリニューアル

既存施設をA～Cの3棟に再編

阪急阪神ビルマネジメント（大阪市北区）は阪神電鉄「武庫川」駅東側の高架下商業施設「（旧）武庫川ショッピングセンター」を「651 MUKOICHI（ムコイチ）」としてリニューアルした。リニューアルでは、賑やかに楽しめる個性豊かな店舗が集う「A棟」と、日々の暮らしをサポートする生活関連サービスが充実した「B棟」、新設の駐車場を「C棟」として再編した。

リニューアル後の施設は敷地面積2208・86㎡（A～C棟計）、建物面積1720・36㎡（A～C棟計）、鉄骨造平屋建て。

外観は、温かみのあるレンガ調へと美装化を施し、シンボリックな共用部のアーケードテントや舗装も一新する。またアーケード像はかつての賑わいを今に伝える象徴として残す。

◀全8店舗が入居する

コラム

「築古ビルにおける再生のヒント」

第13回

タチヨリ
代表取締役
甲賀　太一

近年、都心の空室対策としてセットアップオフィスへの期待が高まっている。内装・家具付きの空間を提供し、即日利用を可能にするという仕組みは、従来に比べて間口を広げたことは間違いない。

今、注目すべきはスタートアップがオフィスビルにもたらす新陳代謝という視点だ。スタートアップは、ただ空室を埋める存在ではない。彼らが入居することで、ビルに熱が宿り、街の空気さえ変わる。朝から夜まで稼働し、投資家や仲間、メディア、求職者が出入りする。会議、撮影、イベント。人と情報と未来が交錯し、オフィスに時間の流れが生まれる。これは、いわばビルの代謝だ。老朽化とは逆の、新しい価値が注入される現象である。

この代謝を生む企業、それがスタートアップである。スタートアップの本質はまだこの世に存在しないものを生み出そうとする姿勢にある。既存の仕組みを塗り替えるような、非常識な発想。未来から逆算された行動。そしてその挑戦に共感した人が集い、仲間になる。それが彼らにとっての採用である。

採用とは、単なる人手集めではない。それはビジョンに共感し、この会社の未来を一緒につくりたいと思う人との出会いだ。給与や制度ではなく、想像から創造へというスタートアップ特有のワクワク感が、人を惹きつけている。人は、今あるものにはワクワクしない。人は、今ないものにこそワクワクする。それこそがスタートアップ最大の魅力であり、採用の根幹でもある。

もちろん、すべてのスタートアップが採用のためにキラキラしたオフィスを求めているわけではない。多くのスタートアップは、最低限の生産性や投資対効果、立地による採用力の向上など、冷静にバランスを重要な論点である。近年は、先行投資で内装費をかけ、それを坪単価に転嫁するスタイルが一般化してきた。だが、整えられた空間がすべての企業に刺さるとは限らない。

また、スタートアップと接点を持ちたいと考えるビルオーナーも増えている。中には、スタートアップ投資に関心を持つ方や、単純に応援したい、ワクワクする若い企業と関わりたいという想いを持つ方もいる。オーナーがただの貸し手ではなく、伴走者として関わることで、不動産と事業の関係性は大きく変わる。

これからの時代、オフィスは単なる空間提供の場ではない。スタートアップの成長と、ビルの再生が交わる場づくりが求められている。そのためには、不動産側もまた、今あるものだけではなく、今ない価値に目を向けていく必要がある。

この点は、セットアップオフィスを用意する側、すなわちビルオーナーにとって極めて

【執筆者プロフィール】

国公立大学卒業後、不動産事業等を展開する中川特殊鋼株式会社に入社し、法人営業等を担当。その後、株式会社リクルートへ入社し、自社の新卒採用面接官に抜擢される。グローバルな環境で活躍したいと思い、社内公用語が英語の人材系ベンチャー企業に入社。前例のないスキームの発案から実行まで携わり、新規売上累計1億円を創出。2020年1月31日にタチヨリ株式会社を設立。Vision「スタートアップ支援を通じ、再び日本に活気を」Mission「セットアップオフィスを、もっと身軽に」