は

計画地

▶「草津」駅前の好立地にアパホテルが進出

〈びわ湖瀬田駅前〉」

る。

フィル・パーク自由が丘Sta

A v e

n

u

e

気がする。

マリノアシティ

福岡

跡地開発が本格化

ツ

ク福岡

と南興業の所有土地本旅客鉄道の所有土地

2027年秋の予定。 着工しており、開業は

開発する建物は敷地

駅西口に隣接する西日

興業(滋賀県草津市) 発(大阪市北区)と南

JR西日本不動産開

に、ホテル、商業施設、

年秋

の開業目指

Ü

は 4日、 JR

「草津」

発表した。 今月1日に

ビルを共同開発すると オフィスからなる複合 ${f J}$

草津

駅前に

ホテ

シレ

Ě

不動産業界(

1

۲

(ツ)(ク

ス

集

▼九州最大のアウトレットモールに生まれ変わる

OUTLET PARK

平成6年11月24日第三種郵便物承認

[福岡市博多区] は5

中央区)と福岡地所 三井不動産(東京都 H 尚 る「マリノアシティ福 跡地における商業 共同で推進してい 西区小戸二丁目の複合 施設「マリノアシティ

> 2階建ての商業棟を新 コンクリート造、 4万3800㎡、

画につい施設開発計 称)三井ア は2027 した。開業 したと発表 | 一を着工 ワトレット ーク福 「(仮 えるとともに、一部既 りの福岡市地下鉄「姪 ICから約2㎞。最寄 岡高速環状線「愛宕」 存建物をリニューアル 浜」駅は同「福岡空港」 アウトレット棟を建替 駅から約25分と、福岡 マリナ通りに接し、福 再活用する。用地は 積約3万7400㎡の 約2万4700㎡の既 築し、地上4階建て、 リニューアルして活用 既存の立体駐車場棟も 立体駐車場棟も新築。 存商業棟をリニューア

空港や「博多」駅、天 通利便性も高い。 神エリアなどからの交 計画では延床面積約 ショナルブランドから する。 舗を予定。インター セレクトショップ、 店舗数は約200店

ルを目指す。

環境を生かした広場に

また、海辺の豊かな

題解決へも寄与すべ

G課題の解決にも取り

減をはじめとしたES

等であるはずが、この業界

では貸す側と動く側という

非対称な構図が当たり前の

関係性も他業界と比べると

独特である。本来はビジネ

ートナーとして対

実的には難しい構造だ。 室対策に取り組むのは、

また、オーナーと仲介の

さら に E S G 課

一部既存建物のリ

え、幅広い世代が楽し

ィー豊かな店舗を揃

めるアウトレットモー

飲食ゾーンなどバラエ トレット店舗に加え、

キッズまで幅広いアウ

▶生活道路の緑小通りに面したガラス面を持つ建物

年春を予定

している。

開発スタート 体の複合ビル 8㎡、鉄骨造、地上11 のフロントとロビー、 延床面積約6736・ ビス施設を置き、3~ 物販店舗、2階にサー 階建て。 面積約1302.7㎡、 階はオフィスとす 1階にホテル

> 層免震構造地上13階地 コンクリート造・中間 万562・08㎡、

予定。

年1月にオープンする

上層階には観光関連

部

部、本部、グループ会

社の移転を予定

している。

災害対策とし

目的とする協議を進 る街づくり」の思いの き合いながら、沿線の | 至ったもの。 両社では 課題解決にまっすぐ向 今後も、地域の発展や 住みたくなる地域づく 利便性をさらに高め、 誰もが訪れたくなる、 共同開発の合意に

内では「アパホテル 室をデラックスツイン タンダードルーム、2 都港区)の「アパホテ はアパグループ(東京 る。5~11階のホテル 業予定。客室数は16 ル<草津駅前>」が開 アパホテルは滋賀県 163室がス りを推進するとしてい

5室で、

ルームとする。

〇年に構想に着手し、 の新築ホテルとなる。 パホテルとして県内初 ル〈草津駅前〉」はア は3棟326室とな る。また、「アパホテ

JR西日本不動産開発

南〉」を運営しており、と「アパホテル〈彦根 今回の開業で同県内で 今回の事業は201 行本店ビル」を竣工さ で新本店ビル「琉球銀 覇市)は那覇市久茂地琉球銀行(沖縄県那 那覇市久茂地で



るBCPの強化自家発電機によ が行われた。 ては 「 ZEB こは耐震性能や 環境対策とし

その時間の中で、

d O r i e n t e 認証を取得

している。

ホテルも入居予定

日黒区自由が丘に商業ビ ル

京都目黒区自由が丘で 東京都中央区)は東 フィル・カンパニー を竣工させた。 ・パーク自由が丘 t a

建設していた「フィル 立地は東急東横線・ ·A v e n u e

S |大井町線「自由が丘| 駅から徒歩約6分、 位置する。 小通りに面した場所に駅から徒歩約6分、緑

> **血が少なくない。一方で、仲** 会社がいないと口にする場

ナーが信頼できる不動産

介会社側にも事情がある。

地上3階建ての商業ビ 281·27㎡、鉄骨造 4 1 30 m² 同ビルは敷地面積1 延床面積

デザインが特徴 大型のガラス面を持つ 外観は通りに面した

められ、

成果を出しても1

努力が十分に報われにく の成功報酬制度では、その 間と労力が必要だが、現行 空室を埋めるには膨大な時

い。報酬の上限は法律で定

ヶ月分以上の対価は得られ

ない。その中で継続的に空

現

| る環境を創出しつつ、 あらゆる利用客が快適 催できるステージを設 に過ごせる施設とする 置し、非日常を楽しめ は様々なイベントが開 陽光パネルの設置や高いれる、新築建物には太田え、新築建物には太田がある。 り、CO2排出量の削え機器の導入などによ 効率設備の採用、省エ

りS則よ工商人に フルー に担領エーに帰 コラム

「琉球銀行本店ビ

層階にホテルを開

業

鉄筋

してホテルが2026

タチョリ 代表取締役

気をつくってしまう。空室 満足しない空 だろう。 てる関係へと変わっていく

世界には独自の慣習と人間 とは大きく異なる空気を感 関わるようになって6年。 関係の構造があり、それが の業界が抱える課題と、今 っている。そこにこそ、こ 艮くも悪くも強固に根を張 後の可能性の両方が見える じることが多かった。この 不動産業界では、ビルオ 異業種から不動産業界に 他の業界 る一方、 るテナン て扱うこ ビルオーナーをお客様とし 理や売買へと軸足を移す。 みが十分に整っていない。 こに本気で取り組める仕組 になる。 であるにもかかわらず、そ 対策こそがビル経営の根幹 その結果、仲介会社は管 ノトとの接点が希薄 ことで事業が成立す この構図は、オー 本来のお客様であ る。 知恵や経験を取り込み、構 必要だ。不動産は本来、社造そのものを見直す視点が 縛られない発想が求められ 慣習を知りつつも、それに 安定につながる。 であり、変化の波を受け入 会や人の活動を支える基盤 れることこそが、長期的な この業界を真にアップデ トするためには、既存の 他の業界から得られる

ではない。 完全な満日 化や成果主義、情報のオー てそうなっているからだ。 者にとっ 組みが整いつつある。し ナー・仲介・テナントの三 工夫が正当に評価される仕 プン化が進み、努力や創意 いてきたのは、仕組みとし 他の業界では、デジタル 、。それでも長年続 て、誰にとっても 足をもたらすもの らは、しなやかに学び、 年の今、変化の兆しは確か きっかけになる。2025 も、新しい風を取り入れる らかく動けるオーナーと事 に見え始めている。これか 業者が、不動産の未来を形 一歩が、業界全体を変える づくっていくはずだ。 人たちが必ず現れる。その 硬直した仕組みの中で 柔

し不動産業界は、 人との関係を重んじる 人と

る。2025年、団塊は確実に生まれつつあ ざけてきた側面もあ 称性を生み、変化を遠きの構造が情報の非対 がゆえに、その人あり の世代が後期高齢者と いえ、変化の芽

【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日にタチョリ株式会社を設立。Visio n「スタートアップ支援を通じ、再び日本に活気 をJMission「セットアップオフィスを、も っと身軽に」

ように存在し

く、柔軟な発想を持つ人も

増えている。これからの不

動産経営は、貸す・借りる

第 16 回

NSやデジタル情 報への理解が深

代のオーナーはSんでいる。次の世

なり、ビルオーナ ーの世代交代が進

距離感が、信 解を生み、結 頼の欠如や誤 ている。この

> ら、共に活用し、価値を育 という固定化された関係か