

JR「草津」駅前にホテル主体の複合ビル 27年秋の開業目指し開発スタート

JR西日本不動産開発（大阪市北区）と南興業（滋賀県草津市）は4日、JR「草津」駅西口に隣接する西日本旅客鉄道の所有土地と南興業の所有土地に、ホテル、商業施設、オフィスからなる複合ビルを共同開発すると発表した。今月1日に着工しており、開業は2027年秋の予定。開発する建物は敷地面積約1302.7㎡、延床面積約6736.8㎡、鉄骨造、地上11階建て。1階にホテルのフロントとロビー、物販店舗、2階にサードフロアを置き、3、4階はオフィスとする。5～11階のホテルはアパグループ（東京都港区）の「アパホテル」が運営する。客室数は165室で、163室がスタンダードルーム、2室をデラックススイートルームとする。アパホテルは滋賀県内では「アパホテル」を推進するとして、JR西日本不動産開発の掲げる「駅前から始まる街づくり」の思いのもと土地の高度利用を目的とする協議を進め、共同開発の合意に至った。両社では今後、地域の発展や課題解決にまつく向き合いながら、沿線の利便性をさらに高め、誰もが訪れたくなる、住みたくなる地域づくりを推進するとしている。



「草津」駅前の好立地にアパホテルが進出

「マリノアシティ福岡」跡地開発が本格化 「(仮称)三井アウトレットパーク福岡」着工

三井不動産（東京都中央区）と福岡地所「マリノアシティ福岡」跡地における商業施設開発計画について、「(仮称)三井アウトレットパーク福岡」を着工したと発表した。開業は2027年春を予定している。計画地は、福岡市西区小戸二丁目の複合施設「マリノアシティ福岡」跡地。同施設のアウトレット棟を建替えるとともに、一部既存建物をリニューアル・再活用する。用地はマリノア通りに接し、福岡高速環状線「愛宕」ICから約2km。最寄りの福岡市地下鉄「姪浜」駅は同福岡空港から約25分、福岡空港や「博多」駅、天神エリアなどからの交通利便性も高い。計画では延床面積約4万3800㎡、鉄筋コンクリート造、地上2階建ての商業棟を新築し、地上4階建て、約2万4700㎡の既存商業棟をリニューアルする。また、延床面積約3万7400㎡の立体駐車場も新築。既存の立体駐車場もリニューアルして活用する。店舗数は約200店舗を予定。インターナショナルブランドからセレクトショップ、スポーツ、アウトドア、



那覇市久茂地で「琉球銀行本店ビル」竣工 上層階にホテルを開業へ

琉球銀行（沖縄県那覇市）は那覇市久茂地で新本店ビル「琉球銀行本店ビル」を竣工した。同ビルは延床面積4万562.08㎡、鉄筋コンクリート造・中間層免震構造地上13階地下1階建て。上層階には観光関連施設と、その他には同店営業部、本部、グループ会社の移転を予定している。災害対策としては耐震性能や自家発電機によるBCPの強化が行われた。環境対策としては「ZEB Oriented」認証を取得している。



本部やグループ会社等が移転し、ホテルも入居予定

目黒区自由が丘に商業ビル 「フィルパーク自由が丘Sta.Avenue」竣工

フィル・カンパニー（東京都中央区）は東京都目黒区自由が丘で建設していた「フィルパーク自由が丘Sta.Avenue」を竣工させた。立地は東急東横線・大井町線「自由が丘」駅から徒歩約6分、緑小通りに面した場所に位置する。同ビルは敷地面積141.30㎡、延床面積281.27㎡、鉄骨造地上3階建ての商業ビル。外観は通りに面した大型のガラス面を持つデザインが特徴。



生活道路の緑小通りに面したガラス面を持つ建物

キッズまで幅広いアウトレット店舗に加え、飲食ゾーンなどバラエティ豊かな店舗を揃え、幅広い世代が楽しめるアウトレットモールを目指す。また、海辺の豊かな環境を生かした広場に、一部既存建物のリニューアルも計画。さらにESG課題の解決にも取り組んでいく。

コラム

「築古ビルにおける再生のヒント」

第16回



タチヨリ
代表取締役
甲賀 太一

よく存在し、柔軟な発想を持つ人も増えている。この増えている。これからの不動産経営は、貸す・借りるの欠如や誤解を生み、結果として誰も関係へと変わっていく。満足のしない空だろ。

異業種から不動産業界に関わるようになって6年。その時間の中で、他の業界とは大きく異なる空気を感じる。この世界には独自の慣習と人間関係の構造があり、それが良くも悪くも強固に根を張っている。そこにこそ、この業界が抱える課題と、今後の可能性の両方が見える気がする。

不動産業界では、ビルオーナーが信頼できる不動産会社がいないと口にする場面が少なくない。一方で、仲介会社側にも事情がある。空室を埋めるには膨大な時間と労力が必要だが、現行の成功報酬制度では、その努力が十分に報われにくい。報酬の上限は法律で定められ、成果を出しても1ヶ月分以上の対価は得られない。その中で継続的に空室対策に取り組むのは、現実的には難しい構造だ。

また、オーナーと仲介の関係性も他業界と比べると独特である。本来はビジネス上のパートナーとして対等であるはずが、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

【執筆者プロフィール】

国公立大学卒業後、不動産事業を展開する中川特殊鋼材株式会社に入社し、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手軽に」

なり、ビルオーナーの世代交代が進んでいる。次の世代のオーナーはSNSやデジタル情報への理解が深