



競争力が低下した物件において、付加価値を高める取り組みはリーシング強化を検討する上で非常に有効な手立てとなる。競合との差別化にもつながる事例を紹介する。



ビルソリューション事業部
片岡 亮平氏

築50年超の賃貸物件でリモデル実施

元々のデザイン性を一部残しつつヴィンテージ感を演出

「第2メゾン北梅田」モダンな印象が特徴は、「梅田」駅や「大」で、物件が持つデザイン性を残しつつ、アメリカ西海岸のヴィンテージ感のあるデザインを提案しました」と話す。

壁は左官仕上げの塗り壁を採用し、一部に残したレンガ調のタイルとは不規則なラインで境界をつくることでダイナミックな仕上がりになっている。また壁に合わせて赤土色のタイルを使用したいた床は木目調のタイルシート。

猫とバイクが好きな人のための集合住宅

YOSHITOMI BASE

ネコ不動産

ネコ不動産

ネコ不動産（熊本市南区）が熊本県菊池市泗水町で竣工させた「YOSHITOMI」は、「猫好き・バイク好き」の人向けに設計された賃貸集合住宅だ。建物は木造2階建て。専有部は40・71㎡、LDKの42・83㎡、1階にメゾネットで、1階にはバイクを入れる土間がある。2階は猫と暮らすことを前提とした住居。キャットステッ

▶土間にバイクを入れられる ▶2階の居室は猫仕様

意している。

之に於て、存在するを再言言ひ、終止といふ力に於ては、

【執筆者プロフィール】
 国立大学卒業後、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日にタチヨウ株式会社を設立。Vision「スタートアップ支援を通じ、再び日本に活力を」Mission「セットアップオフィスをもっと身近に」

コラム

「築古ビルにおける再生のヒント」

第14回



夕チヨリ
代表取締役
甲賀 太一

るが、それはしくネガティブに映るが、全体の中では海外ではごく当たり前に行われている。重要なのは雇
用を増やすことではなく、適切なサイズで生産性を最
大化することだからだ。A
経営そのものを支えるイン
フラとしての必然的な要請

近年、オフィス市場ではセットアップオフィスという言葉が急速に浸透してきた。家具・インターネット・会議室等が揃い、即入居できる利便性は、多くの成長企業にとって魅力的である。流れは確実に来ているし、今後テナント側の需要は拡大していくだろう。

軽さ、すぐ使える環境、原状回復コストの軽さが優先される。内装に過剰投資した物件は、むしろ割高感を持たれやすいのが現実だ。

世界の動きも、こうしたニーズの変化を後押ししている。欧米ではレイオフが一般的な経営手段として行われ、企業は組織を柔軟に削減する。これは大きく、前回は大きく崩れたように、終身雇

私是不動産業界の外から来た身だからこそ、構造的な矛盾に違和感を覚える。

製造業を中心とした早期退職が2025年と見込まれて通算してしまっ

リーシング不在のまま企画が進むこと、見栄えが常識

と、それ自身が疑われるべきである。働き方の常識が流動化へと多

しかし一方で、せっかく投資したセットアップオフィスが空室のまま投資回収に苦しむケースも少なくない。その背景には、リーシング担当が不在のまま企画が先行するという、大きな矛盾がある。冷静に考えればおかしな話なのに、それが常識として受け入れられている現状は、不動産業界特有の構造的な歪みとも言える。

多くのオーナーが誤解しているのは、キラキラした内装こそが正解という思い込みだ。大企業や一部のハイエンド企業に絞れるリソースを再設計することで競争力を維持している。日本ではレイオフは経営難という誤解が根強いが、グローバル基準で見れば、これはむしろ時代に即した合理的な選択といえる。背景にはA1の普及がある。すでに海外では、スタートアップの平均従業員数が数年前の3分の1にまで縮小しているという統計すらある。つまり人を増やして成長するという常識そのものが揺らいでいるのだ。米フォード・モーターのジム・ファリー最新経営、スタート

月、言、肩、新、月、動、イ、の常、オ、だから、オー、去、では、これ、に基、きだ。不、理、会、ナ、自、考、と。こ、セ、ッ、プ、オ、さ、あ、こ、勝、ち、残、つ、なる、だ、ろ、う。

その姿が普遍的に見えてしまつ。しかし実際には、成長途上の多くの企業は、まずは費用感や使いやすさを重視している。採用プランディングの一環として見栄えに投資する企業も存在する。

ある日本のスタートアップ企業の事例では、事業は拡大し売上も好調であったにもかかわらず、AIによる効率化を徹底するために退職勧奨を行い、人員構成を再設計した。経営難では

ある日本のスタートアップ企業の事例では、事業は拡大し売上も好調であったにもかかわらず、AIによる効率化を徹底するために退職勧奨を行い、人員構成を再設計した。経営難では