平成6年11月94日第三種郵便物承認

ネスデザインアワー

も増やしていく計画 退室) も管理してい

る」と丁寧に説明す

スの資産価値も上

くなると想定され がり、収益性も高

でのテーマ賞を

の中には「レンタル れば、理解してくれ

るケースが多いで

およそ1年掛けて 受賞できたことで、

アザイン振興会のサ 展示空間」の実現

東京都と

がビルを訪れるた ると不特定多数の人 収納スペースを始め です。ビルオーナー

セキュリティの

収納スペースの普及 できれば、レンタル す。この誤解を改善

は三鷹で同プロジ

ェクトを進めてい

点角地に立地する地上

納スペースを借りよう

戸博美氏は一まず

押入れ産業の木

トのもと取り組

観点から導入しにく は更に広がってゆく

▶ショーケースとしても機能

ます。部屋は約20

きた。今回は新たな動きも追ってまとめた。 んな中、同業界では従来のような単なる「物置 需要の高さに対し供給量は決して多くない。そ ペースを導入するケースを見かける。 ントビルでは空室改善の手法にレンタル収納ス

ではない収納スペース事業を始める企業が出て

ース「PiO(ピオ)

ネスからの脱却

単なる「物置」ビ

が、

カー

PiO」の拠点数増加の注力 ドキード ネスモデルの実現は今年度中

「東京ビジ 営業本部 主任 木戸 博美氏 「PiO」の拠点数 現は今年度中を行っており、誰が 既存のフランチ記録に残ります。 ャイズブランド で、それ以外に 何時使用したのかも ネスモデルの実ラなどで入退室管理 「特定の人しか使用 使用状況(入

オーカスしたことで新

しい施設となる

い」をフ

ド」を御存知だろうか。 東京都が主催し、企画 企業参加型のデザイン マッチングを目指す、 企業とクリエイターの 興会が担当する、中小 運営は日本デザイン振 ジネスデザインアワー 応用した「展示空間」 弊紙読者は「東京ビ 事業提案コンペティ

収納ビジネスのノウハウを ション。都内の優れた ・素材に、クリエイタ ョン審査では、押入れ ビジネスや事業を創出 を掛け合わせ、新しい ものづくり企業の技術 産業(東京都港区)が する。2月5日に開催 ーの出すアイデアなど あるレンタル収納スペ ズのビジネスモデルで 展開するフランチャイ されたプレゼンテーシ す事業。小割のスペー 切って小割にし、収納 営ノウハウを応用した 賞。レンタル収納の運 おいてテーマ賞を受 するビジネスモデルに スペースとして貸し出 をパーテーションで区 スとは、空いたフロア レンタル収納スペー 展示空間」を提案し

ー・深澤侑悟氏の提案 がインテリアデザイナ います 納スペー く、セキ まれる収 女性に好 の高さも こともな ス。同ビ 実現した るい等を ユリティ レイ・明 清潔・キ i O は P

深澤氏は らい 利用する ジネスに 見ても た ースを兼ねた ビジネスモデル E

スペースやストレ スペース貸 し(レンタル収納 示。例えば、個展 の商品などを展 デザイナーが制作 とに主眼を置く。 納しつつ見せるこ する物が見えな ージ、トランクル では展示スペース したハンドメイド ムなど)は収納 だが今回は収 年度中の完成を想定し ではと思われます。今 個を想定すると、 想定。収納ケースが82 坪 (およそ56㎡) ティブなデザイナー ていますが、具体的な は月30万円以上するの

> フロアはレンタル収納 年10月に竣工し、地下 ス・住居複合ビル。

言う)とコワークスペ スペース(ストレージ

やトランクルームとも

額になるが、同サービことは確かです。共に スを利用すれば収納し としての展示が可 能だ。収納スペー つつショーケース を借りるだけで高 語る。 も魅力的な事業である ビルオーナーにとって 少し先です。とはいえ、 部分が決まるのはもう ればお願いしたい」と 新しい収納ビジネスが 行いたいオーナー リモートワークや っている。 動産投資アドバイザリ がマクロマイスター コワークを運営するの ースを兼ねた室内とな ン・ホテル等の開発投 ンタル収納スペースと (東京都新宿区)。 同ビルを所有し、 をはじめ、マンショ

まずは

先 を 見る





「資産ドック」で分かること。

複数にわたる不動産資産を 覧で分かりやすく把握できます。

拘り整えました。浅

スができました。

家具もデザイン性に いるため、オフィス

を想定して、よりお

洒落で快適なスペ

最新の実勢価格や相続税評価額など、 各不動産の価値を把握いただけます。

- ご所有資産の相続税評価額の圧縮効果と 市場流通性を把握いただけます。
- 各不動産のキャッシュフローと 収益性を比較いただけます。
- 大切な資産をこれからも守り続けていくための ポイントを三井不動産リアルティが アドバイスさせていただきます。

「資産ドック」についての お問い合せは

三井不動産リアルティ株式会社 ソリューション事業本部 コンサルティング営業部

国土交通大臣(14)第777号(一社)不動産協会会員 (一社)不動産流通経営協会会員(公社)首都圖不動産公正取引協議会加盟

HIL

リーシングカの低下した賃貸物件、

特にテナ とはいえ

www.mwa.h.A 4.888A B

▼フロア内のイメージ スに収益が生まれ、

不動産賃貸業よりも手 を収めるため一般的な 間やコストが掛からな 高い。利用者もカード 会議室、コインランド ーキングスペース、貸 シェアオフィスやコワ たケースも多くあり すより高収入に繋がっ ーなどによる入退室 テナントに貸し出 などとも親和性が

管理によって把握でき 名は「Storag ワーク利用も兼ねて まり仕事も行うこと

る。不特定多数の人が 具体的には、 ル収納スペースとは k」。従来のレンタ e & C o - W o r 従前までの スである。 ねたビジネ スとショー 収納スペー ケースを兼









オフ

1

スはデザイナーズ家具を採



哲郎氏

地下フロアの施設 のカラーに採用。コ 感じられるダー 異なり、デザイ草・アサヒビールの した。重厚感が ン性を重視しま クブラウンを扉 具を採用。室内に留 フリップスタルクに な家具デザイナー・ モニュメントで有名 よるデザイナーズ家

駅から徒歩4分の交差 大江戸線「牛込神楽坂 ロ)市ヶ谷」は、都営 GARO (ザ・フィガ テレワーク需要も意識 また「the FI 元々近隣でレンタル収 取締役の池田哲郎氏は 事業も開始した。代表 ル収納スペースの運営 竣工を皮切りにレンタ 掛けているが、同ビル 資や売買事業などを手

複数の 不動産資産を 持っている

> 守りたい 資産がある

カ月ほどで半分が埋ま 屋数は全部で13室。2

代表取締役

取締保において居住スト

と。ここ数年新がっていると思われ

において居住ス をスマートフォンで

気軽に詳細情報を閲 ます。また当社HP

満室稼働もそう先

のことではないよう

池田氏は「細かく区

を得ることができまし 割りしたことで基準階

賃料相場で坪1万

スも一緒に探すユー

のレンタル収納スペ

ースを探すことに繋 動きが影響し、近隣 顕著。これら課題や す。また高円寺でも 方で収納スペースの

が感じられます。 ローゼットの需要増 が増加。年々貸しク Pからの問い合わせ た住人等の問い合わ は近隣を通りかかっ しました。これまで 覧可能なシステムに

▶施設名は「貸しクローゼット」

外からの投資が積極的

まると思われる

ザーがでてきたこ レンタル収納スペー す人の中に、近隣の

と同等以上の賃料収入

越し先 (部屋) を探 マンションの増加が

せが主でしたが、H

の動きとして、引っ

人が大半です。昨今

不足が挙げられま

保しつつも、 ペースは広く確

現在の利用者は個

のレンタル収納とコワ 円ほどフロアが、今回 ランクスペース」かつ トワークの需要も意識

して「作業ができるト

ス」をコンセプトに利

きるバーチャルオフィ

〇円で法人登記がで

HPをスマートフォンで気軽に閲覧可能

用者の集客を実施。

部

第1140号 内に既存の施設は少な 態。デザインも単なる としていたが、エリア くキャンセル待ちの状 事業を開始した。 ったことがキッカケで 物置」ではなく、デ たら利用したいと思 ンな造りの施設があ ナーが設計したモ

<16面からつづく>

▼2カ月ほどで半分が埋まる

手が魅力としてあ るようだ。

多彩な使い勝

高稼働が続いている。

心掛けた。

磯部氏は今後の改善

同事業を開始した地

ニーズにも対応可 かったが、ここ数年は 雰囲気にならないよう

また地下の活用方法 ークによって 坪1万円 i てゆく計画だ。今回の

そこで昨今オフ ることが多い。 シングも苦労す トは割高でリー 地下の建設コス は増えている。 という一面もある。テ 半ばでの成約に成功。 タル収納スペー ィスや住居にお だが、一般的に ロアを造る事例 す目的に地下フ 賃料収入を増 や ナントビルでは スを思案。テレ ズに応えたレン にある収納ニー て、増加傾向 を兼ねた لح

ワークやリモー

レーションに 化されたオペ セキュリティ かりません。 々の手間も掛 より、管理等

よるセミナーや勉強 る。利用者に スも運営す ル3階ではレ ちなみに同ビ ンタルスペー す」と語る。 っておりま 質向上に繋が

打ち合わせなどの 稼働率向上に時間がか るい空間を造り、暗い と管理業務の タル収納スペース(ス りとしたセキュリティ トレージ、トランクル 95年から自社でレン 退室も管理し、しっか 物件を保有する。19 設置。磁気カードで入 貸しで構成された複合には空調(除湿機)を 2分に住居・テナント クローゼットで、室内 都杉並区)は、JR 「高円寺」駅から徒歩 また磯部ビル(東京 して室内は清潔かつ明 を確保。利用者を意識

ロック等の採下フロアを抱えていな がら稼働率が芳しくな 例もあるので、特に地 地下フロアでの成功事 ビジネスを展開し ル収納スペースの として物を収容 抱えたビルオーナ ーに向けてレンタ や不動産オーナ は今後、空室を マクロマイスタ かし定着は難し く、同社は安定 ームといった名 スやトランクル タル収納スペー 開始。まだレン トの運営事業を するクローゼッ した収益の確保 などが入居。し 前は主に飲食店 下フロアは、従

称が世間に浸透 でレンタル収納スペ

オニット (クロ えています。 つのことを考 についてニ 一つは、全ユ

こともあり、施設名は施したいことです。二 同施設は敷金・礼金不 で音楽ホールも運営し されている。ちなみに です。実は同じビル内 要の24時間利用可能な ており、そこでは防犯 し、個人を中心に利用 ステムを導入すること 現在も同名称で運営 ウド上で管理できるシ 「貸しクローゼット」。つ目は、入退室をクラ カメラでリアルタイム り手間の掛からない運 ットにも導入して、よ ステムを貸しクローゼ きます。同じようなシ に室内の状況を把握でて導入するケースが多 もこの改善を の導入が進 年の2年間で杉並区 ますが一方都内で も続いておりま と練馬区が最も拠点 は、2016年~18 数増加が進んでおり で、続いて足立区や 伸びはおよそ4割 数を増やしました。 田谷区で2割増。

していなかった

用による自動 またスマート

い・テナントが定着し

頼してみては如何か。 ないビルオーナーは依

今後はクラウド上で 入退室の管理を検討

今後まだまだ増える様 があり、消費ニーズは 全体で7~8%の伸び 収納スペースビジネス 前年度よりも業界 実現した事 も高収益を

ます」とのこと。 海外からの投資も多い ト貸しより

営・管理業務を目指し

み、テナン

るのは、レンタル収納 も効果を発揮するた どと共同でビジネスを る)はこれまで一時的 ス(ストレージやトラ ネスや投資事業として のコラボも顕著。 喫茶 備。 料金の発生するス かった。が、昨今は長ル収納スペースの拠点て挙げられるのが業界 な空室の有効活用とし ンクルームとも呼ばれ 国内では拠点数が増 子が見られます」と語 グカの低下した物件で でもあるため、外資な 期安定した不動産ビジ 吉田得生専務理事だ。 スペース推進協議会の レンタル収納スペー 目黒区は1割強が増 でしょう。また施設 いる。 からの注目度は増してす。イギリスは日本の め、年々ビルオーナー 加。中でも地方都市であります」と指摘する。 が開設。更に異業種と 内のルトル作りや整 分県や北海道等レンタ 増えており、昨年は大 その様な背景もあり ます。 その一方、同業界に まだ成長する見込みが の市場規模から、まだ 行う国内事業者もいま おける今後の課題とし 3倍、アメリカは10倍

べ手間やトラブル、イ ている・同じ建物内に る。またテナント貸し ー、貸会議室、シェア も「㎡」、「坪」 ではないため、一般的 オフィスやコワーキン 例が年々増加傾向にあ 店やコインランドリ 違いがある。単位表記 な不動産ビジネスと比 グスペースが併設され 者が施設の比較をしに 地方都市での施設増加や 異業種とのコラボも顕著 ニシャ も少な ルコス 様なニーズに応えた施 トなど設が増えてきた。吉田 ったリ内の金融機関よりも海 ある事例も見られ、多 氏は「昨今は海外から ス』は投資対象として のレンタル収納スペー の投資もあり、『日本 も優秀のようです。国 だろう。不動産オーナ (1 くい。これら整備を行 たれた人は早めに取り 者は格段に増えていく イヤーや投資家、利用 を高めれば、参入プレ 組んでみては如何か ーで同事業に興味を持 恩恵を受ける確率が高 畳」などあり、 業界全体の透明性 業者によって 壁の軸(中 心)、外壁と

地方都市での拠点 レンタル収納スペース推進協議会

専務理事

得生氏 建物の主要 アは住居が これらエリ 加しています 用途で、

内は綺麗・清潔・明

おり、オリンピ 拠点数が伸びて 応えるかたちで の収納ニーズに ンションなどの 新築住居の供給 住人 るいことが

施設は綺麗 好まれ、逆 的な施設は は残ってい 淘汰されて に暗く簡易 想定されま 施設が今後 利用できる いくことも 気持ち良く が安心かつ 利用者

す。結果、

ック以降も需要

の高まりは続く

くと思われ



建物の価値を大きく伸ばす http://www.nkanzai.co.jp

日本管財株式会社