

『家守ってなんだ？』

ー公民連携による公有資産コンバージョン型ファシリティマネジメントー

平成18年2月16日

日本政策投資銀行 地域企画部

公民連携班 佐野 修久

『家守ってなんだ？』



1. 公民連携と公有資産の活用
2. 家守事業の概要
3. 家守活用事例
4. 家守事業の収支構造
5. 家守事業の推進に向けて

1. 公民連携と公有資産の活用(1) ~公民連携の意義

純粹公共事業

公民連携事業

純粹民間事業

自治体・公社等

公共サービス型
(狭義のPPP)

- PFI
- 指定管理者制度
- 民営化 など

公有資産活用型

- 公有地活用
 - ・RFP
 - ・定期借地権活用 など
- 公有施設活用
 - ・コンバージョン(家守事業) など

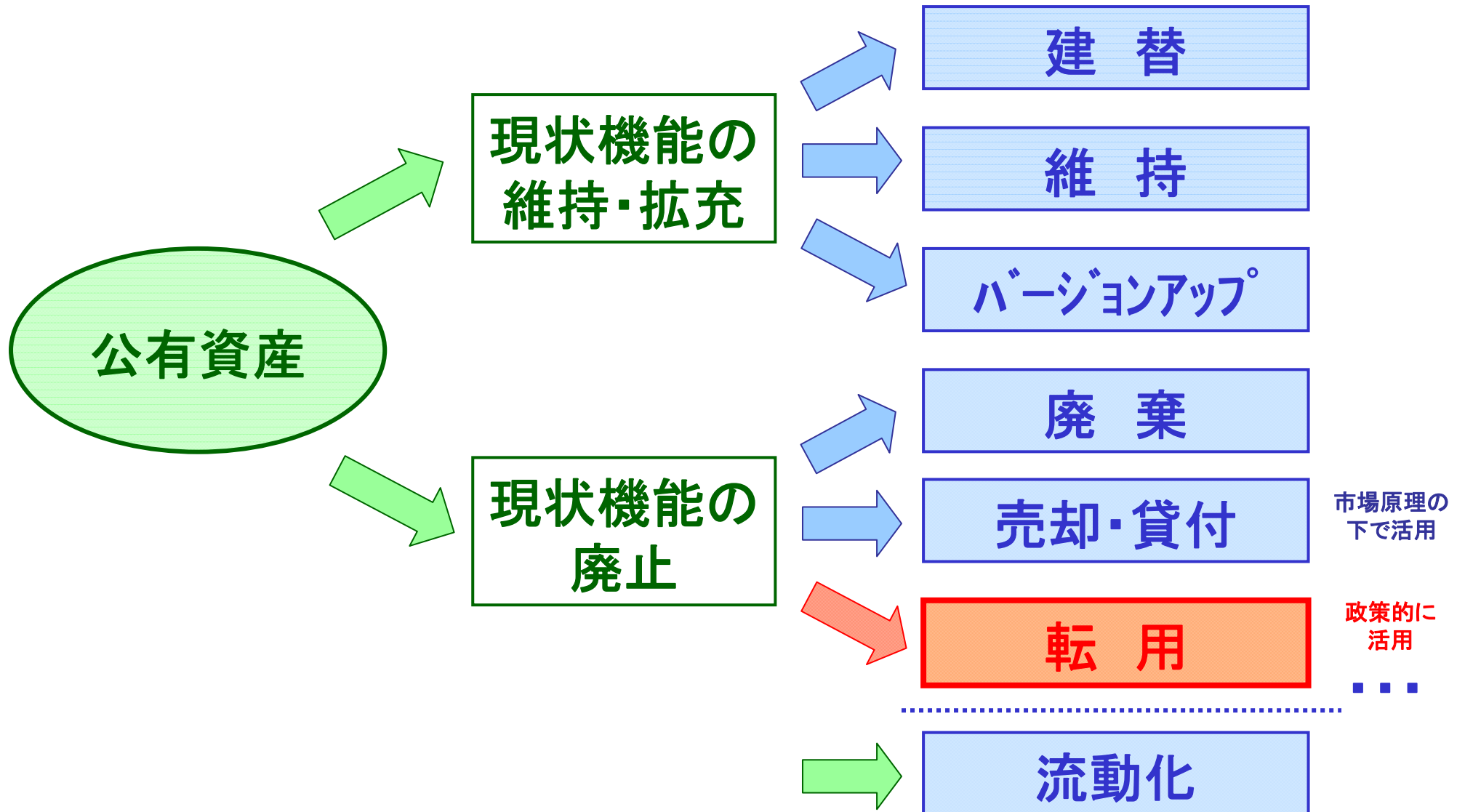
規制・税制・財政・金融等を活用した民間誘導

- まちおこし
- 企業誘致
- 観光 など

民間企業等

1. 公民連携と公有資産の活用(2)

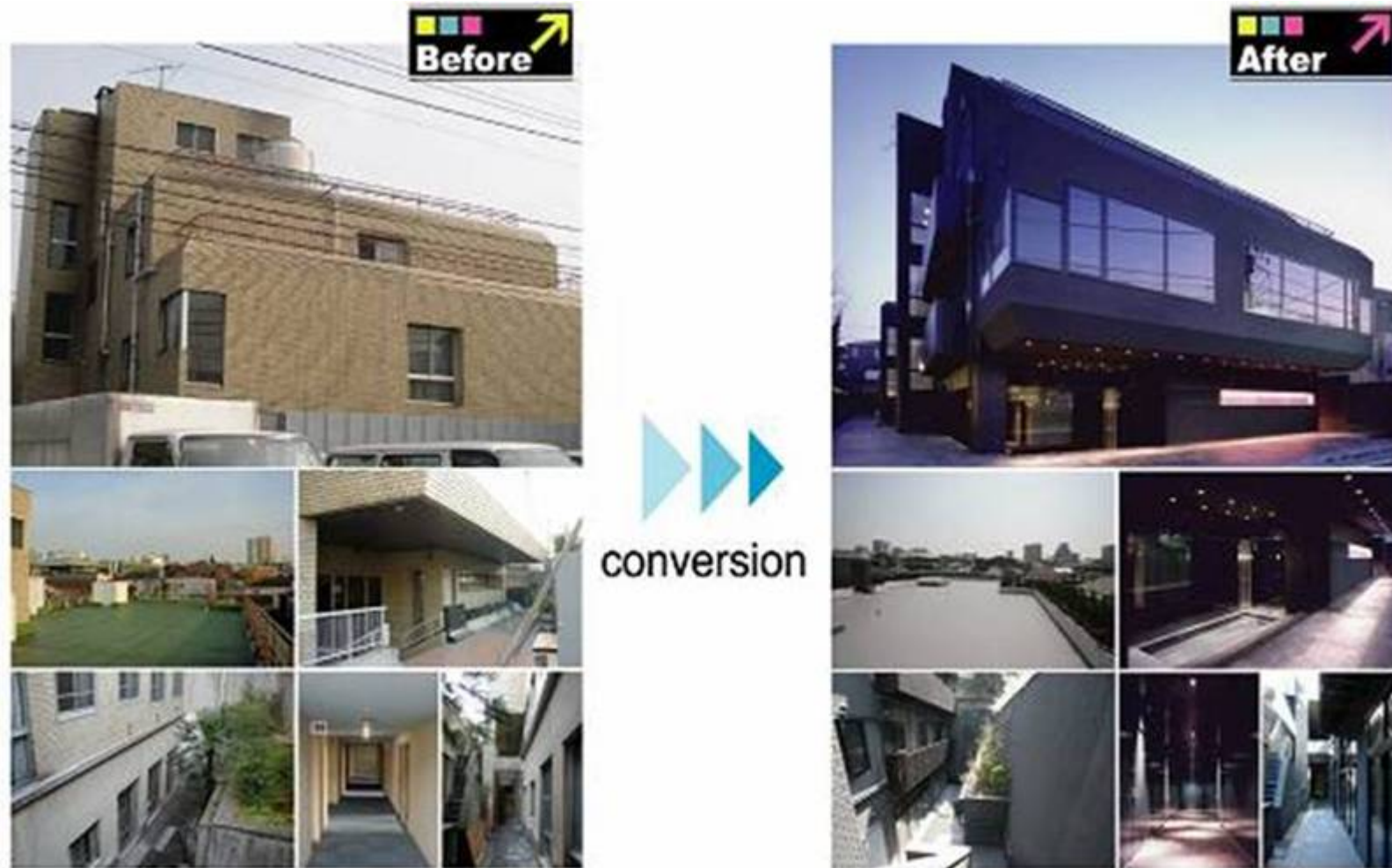
～公有資産の活用方向



1. 公民連携と公有資産の活用(3)

～公有資産の活用方向

県職員宿泊施設から店舗・賃貸住宅への転用



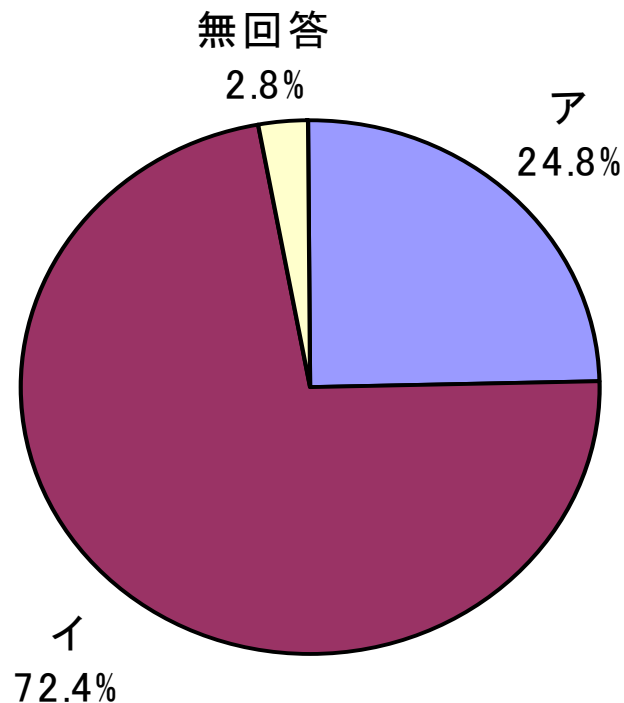
サンフロンティア不動産「テンルームス表参道」(建築1972年、改修2004年、地下1F地上3F)

1. 公民連携と公有資産の活用(4)

～公有施設活用の現状(1)

自治体資産の有効活用に関するアンケート調査 (平成17年9月現在)
【調査対象: 全国814団体(町村を除く自治体)、回収率51%】

未利用公有建物等の有効活用状況(実績)

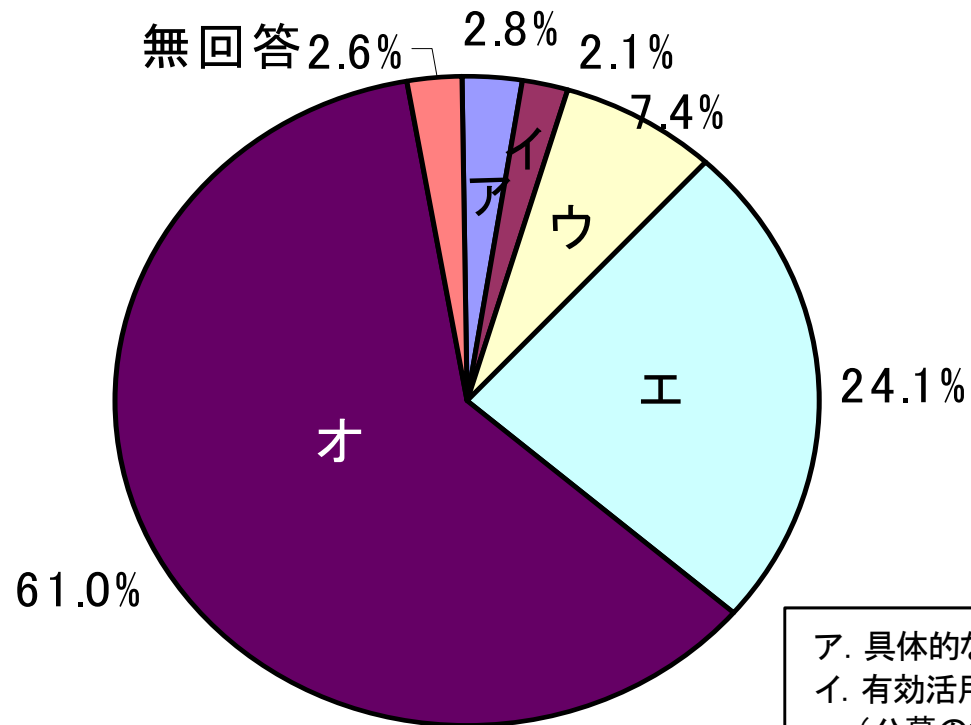


ア. 未利用公有建物等を有効活用したことがある
イ. 未利用公有建物等を有効活用したことはない

1. 公民連携と公有資産の活用(5)

～公有施設活用の現状(2)

未利用公有建物等の有効活用の準備・検討状況(予定)

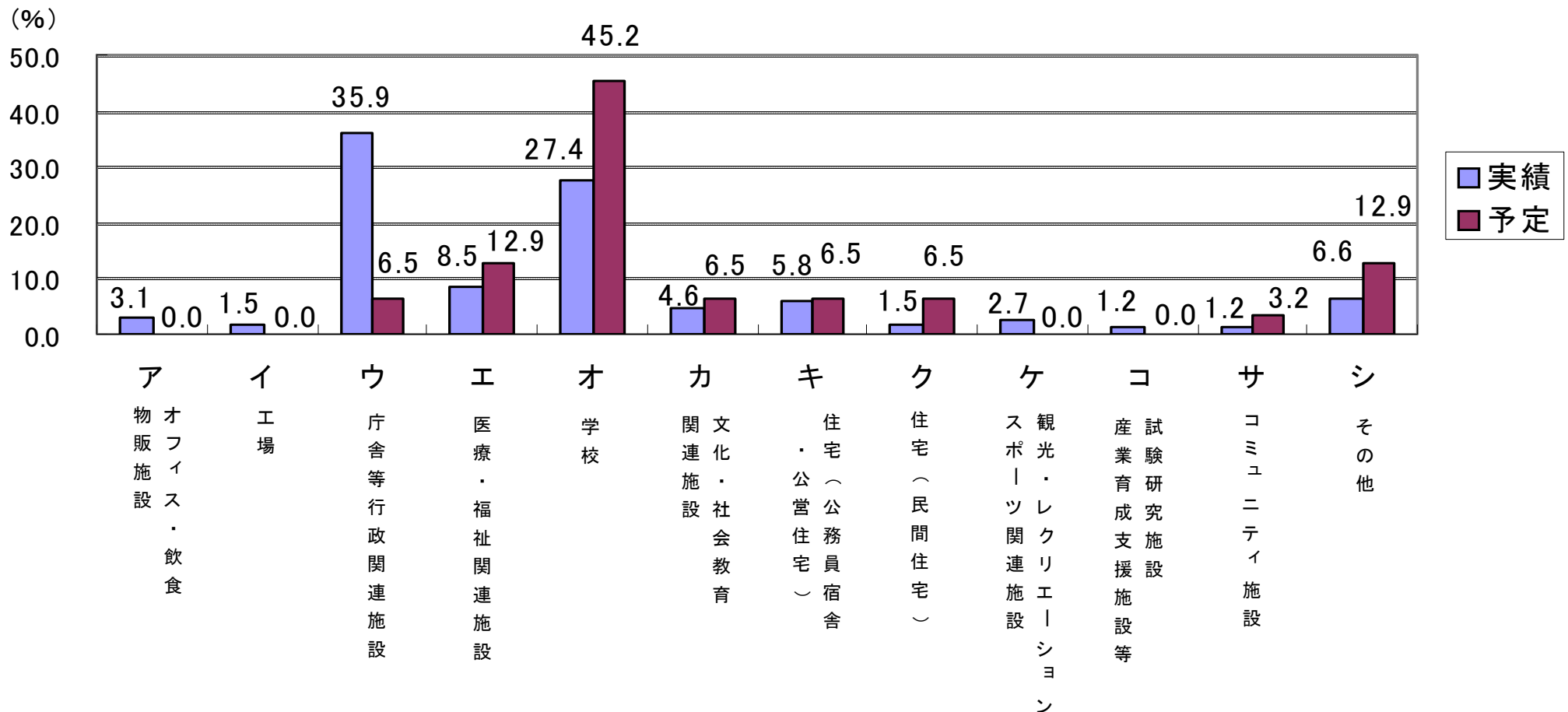


- ア. 具体的な有効活用等が確定した未利用公有建物等がある
- イ. 有効活用することを決め、具体的に準備している未利用公有建物等がある
(公募の場合: 公募準備・公募手続～事業者選定過程、
公募でない場合: 相手方との具体的な交渉を行っている過程)
- ウ. 有効活用について具体的に検討している未利用公有建物等がある
- エ. 有効活用に向けて幅広く検討している未利用公有建物等がある
- オ. 有効活用を検討している未利用公有建物等はない

1. 公民連携と公有資産の活用(6)

～公有施設活用の現状(3)

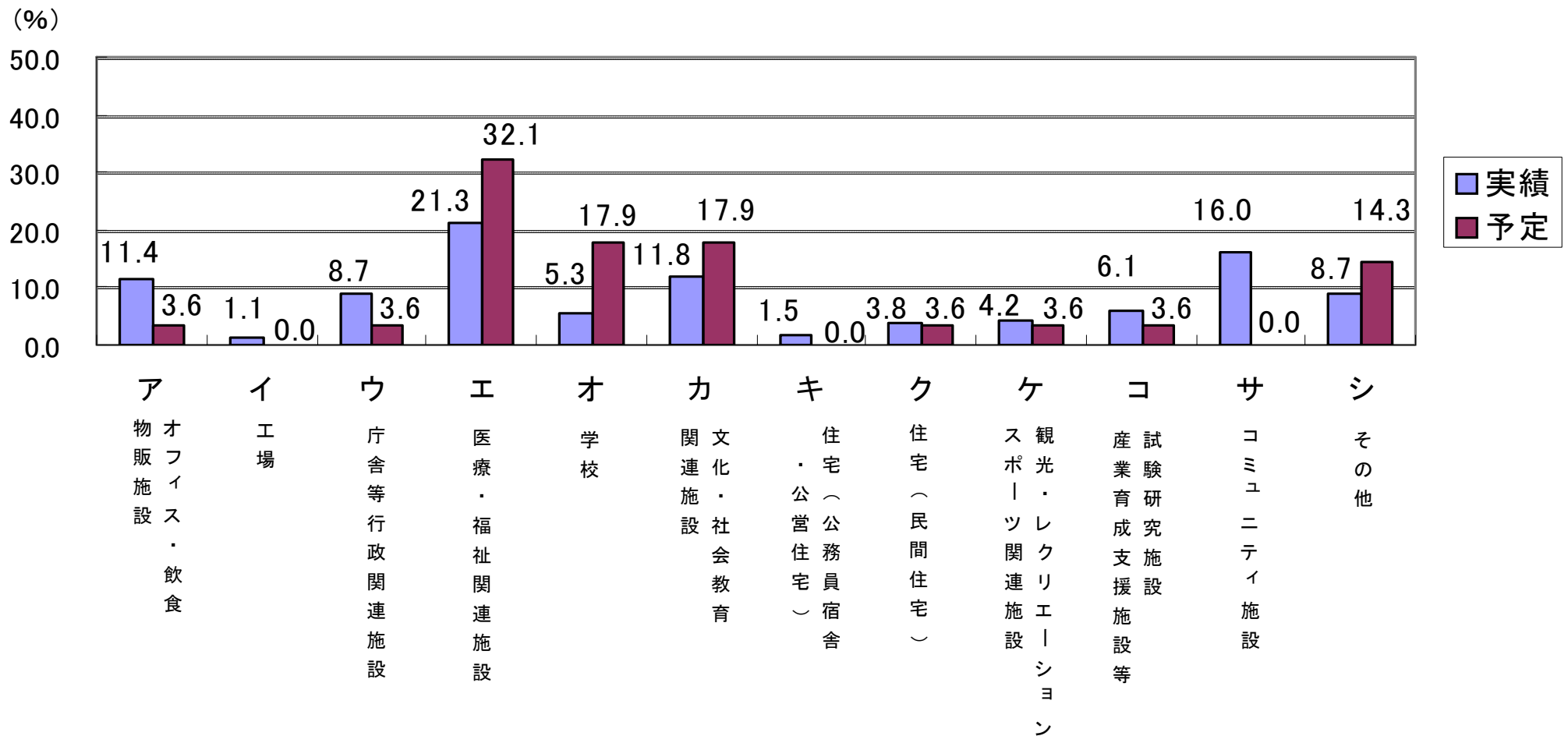
未利用公有建物等の有効活用前後の用途(活用前)



1. 公民連携と公有資産の活用(7)

～公有施設活用の現状(4)

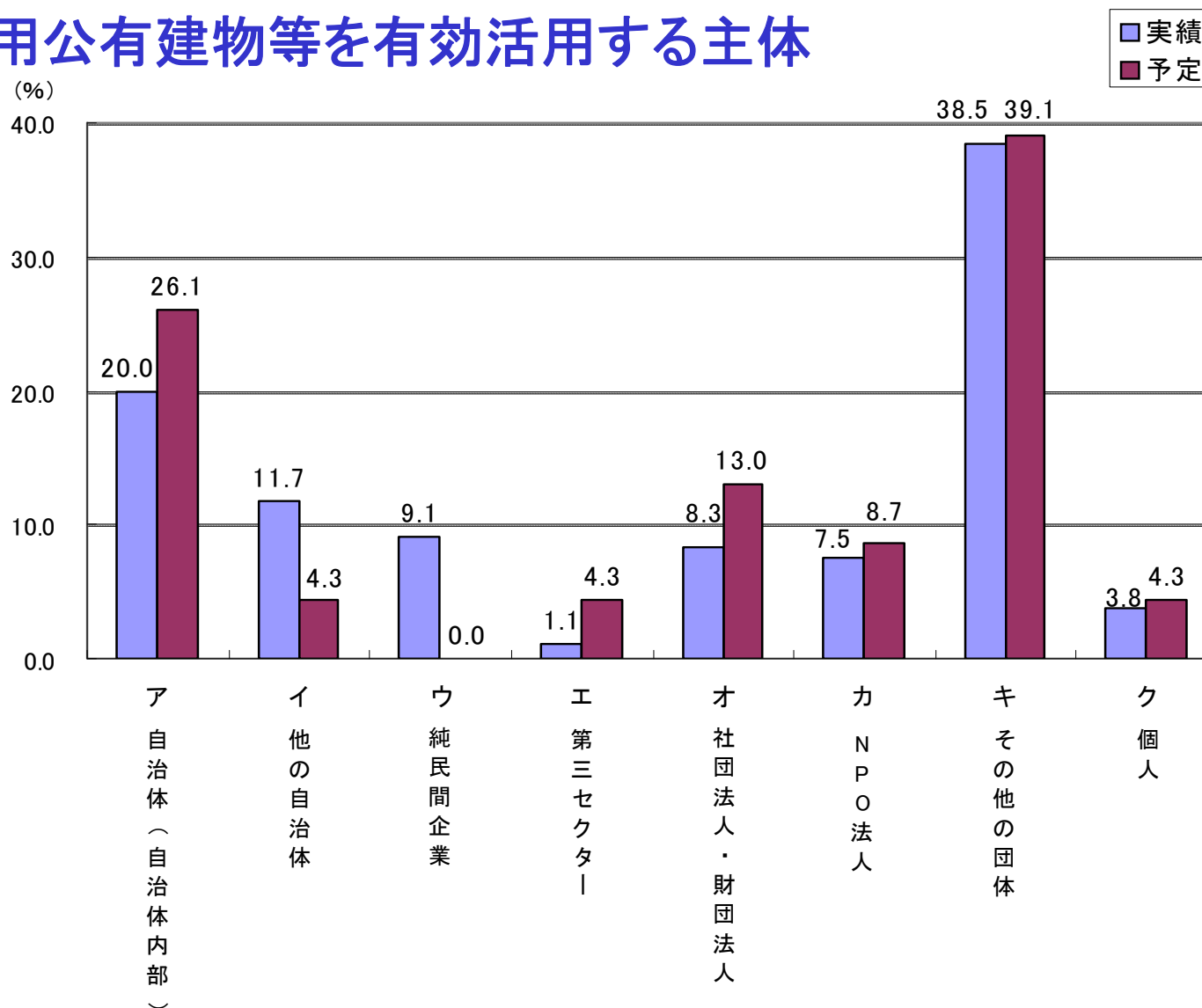
未利用公有建物等の有効活用前後の用途(活用後)



1. 公民連携と公有資産の活用(8)

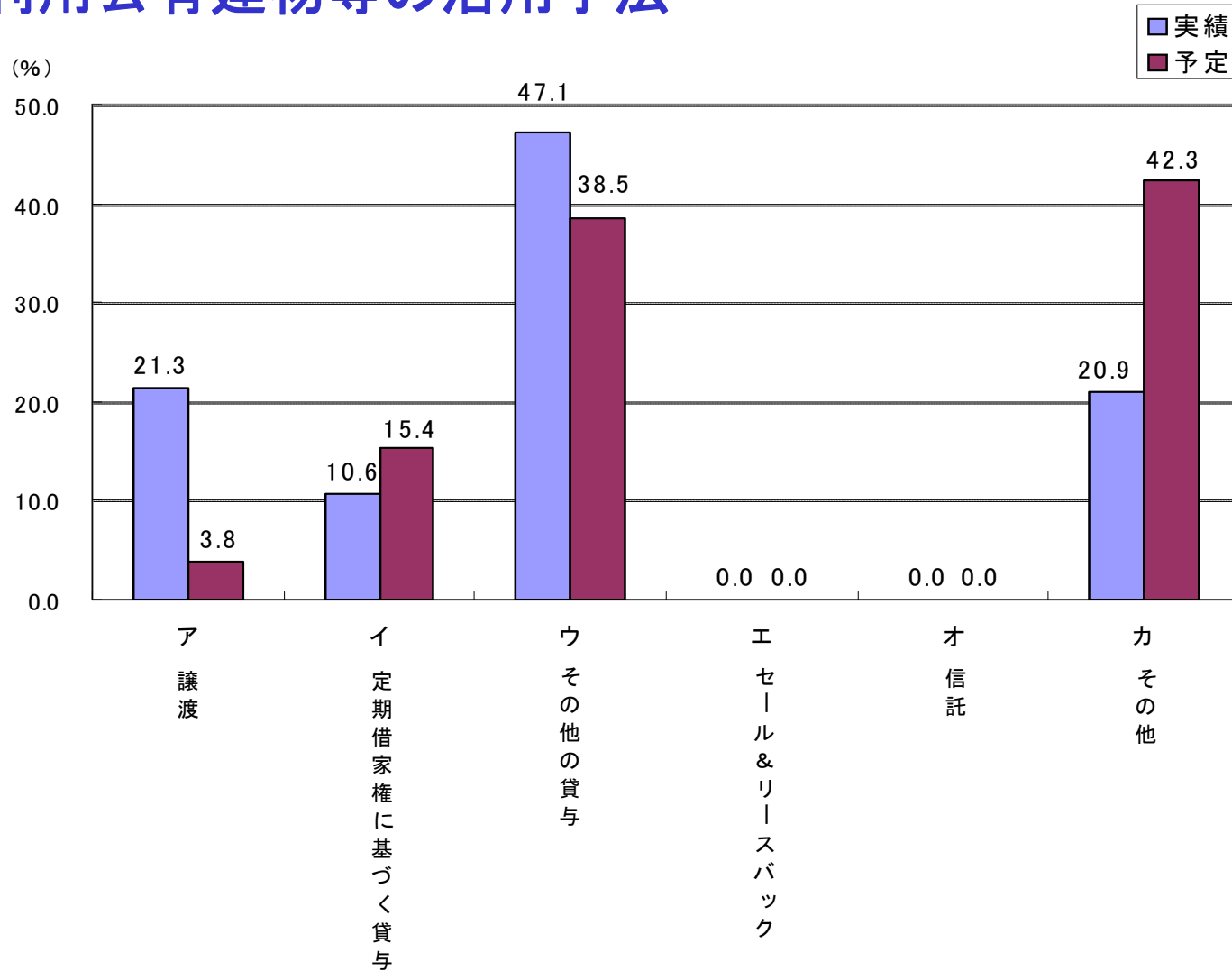
～公有施設活用の現状(5)

未利用公有建物等を有効活用する主体



1. 公民連携と公有資産の活用(9) ～公有施設活用の現状(6)

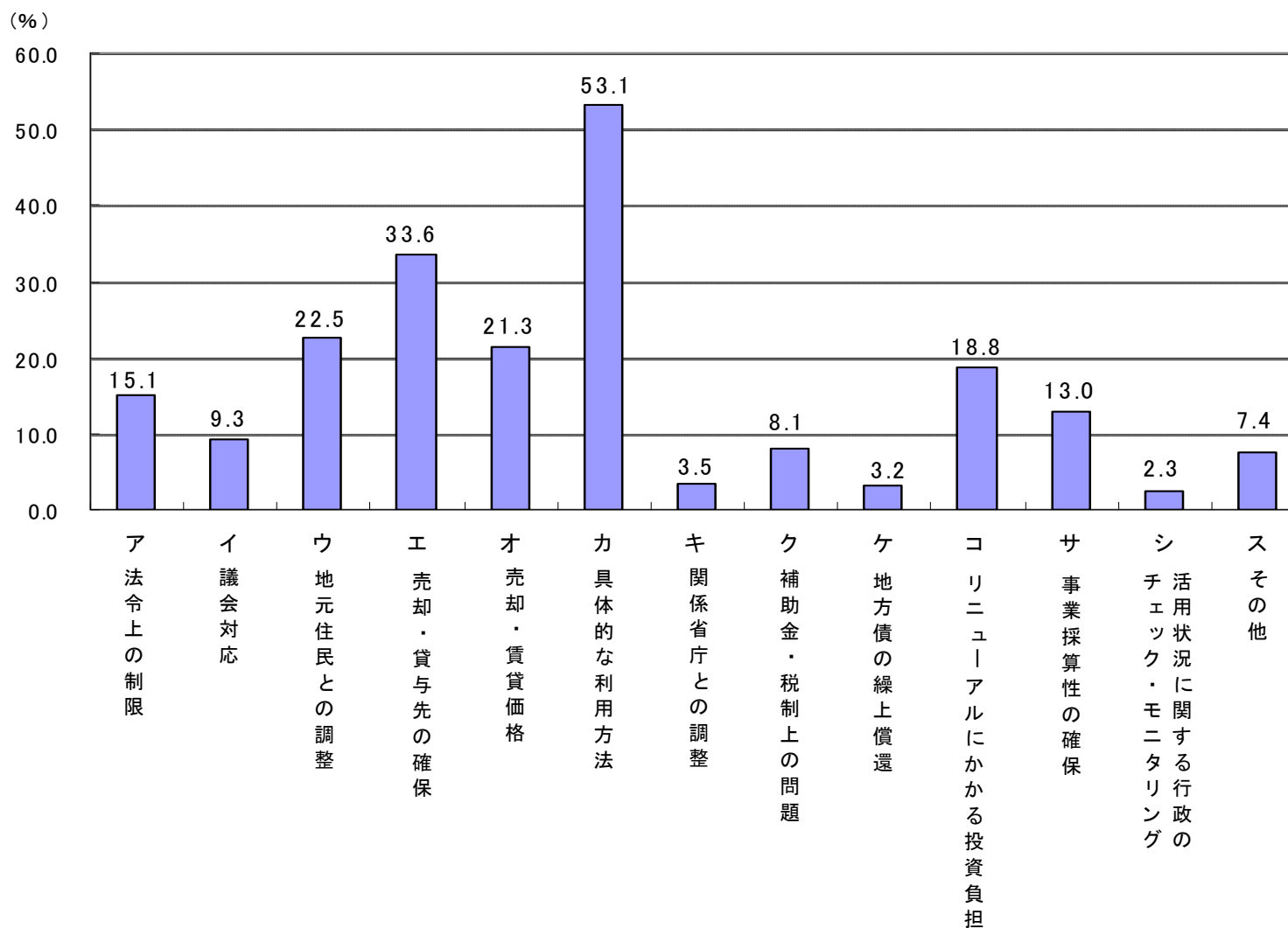
未利用公有建物等の活用手法



1. 公民連携と公有資産の活用(10)

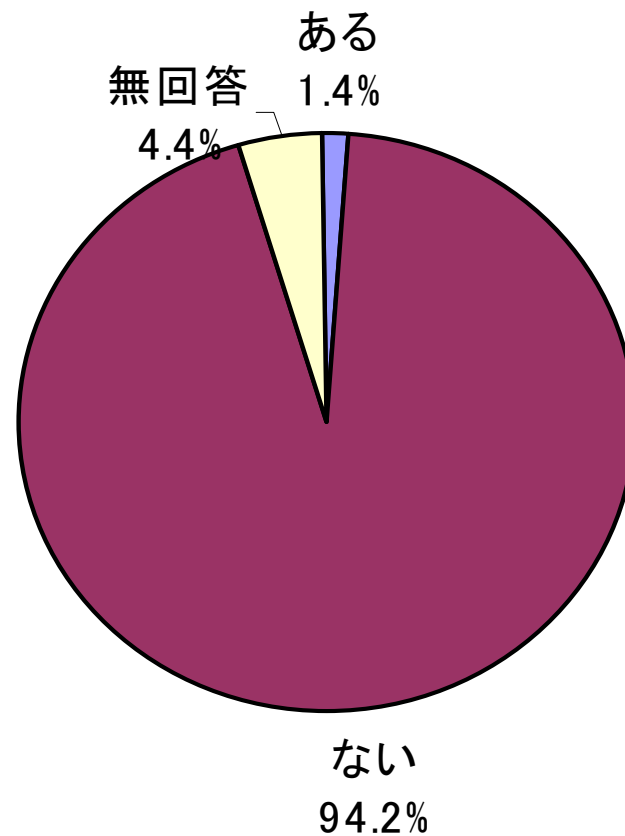
～公有施設活用の現状(7)

未利用建物等の有効活用にあたっての課題・ハードル



1. 公民連携と公有資産の活用(11) ～公有施設活用の現状(8)

未利用建物等の有効活用にあたっての家守事業活用の有無



2. 家守事業の概要(1) ~家守の意義(1)

家守 (やもり)

行政・地域住民等と連携して、公有施設を含む空きビル・空室を、従来と異なる用途に転換し(転用)、その地域に新たな経済社会の担い手を誘致・育成する民間事業者。

- 中小オフィスビル・公有施設等の空室群を別の用途に改装
= コンバージョン
- そこに、地域のビジョン等に沿ったテナント(個人事業者等)を誘致
- 当該テナントの育成等を通じ、地域を活性化し、地域産業や地域コミュニティを再生

2. 家守事業の概要(2) ~家守の意義(2)

家守 (やもり)

実は、江戸時代。。。

不在地主から長屋の管理を受託し長屋を差配した大家さん

- 店子から家賃を徴収
- ふさわしい店子の選定
- 算盤のはじき方や仕事先の紹介といった店子の支援
- けんかの仲裁
- まちの諸事 など

⇒ **長屋全体をマネジメント**

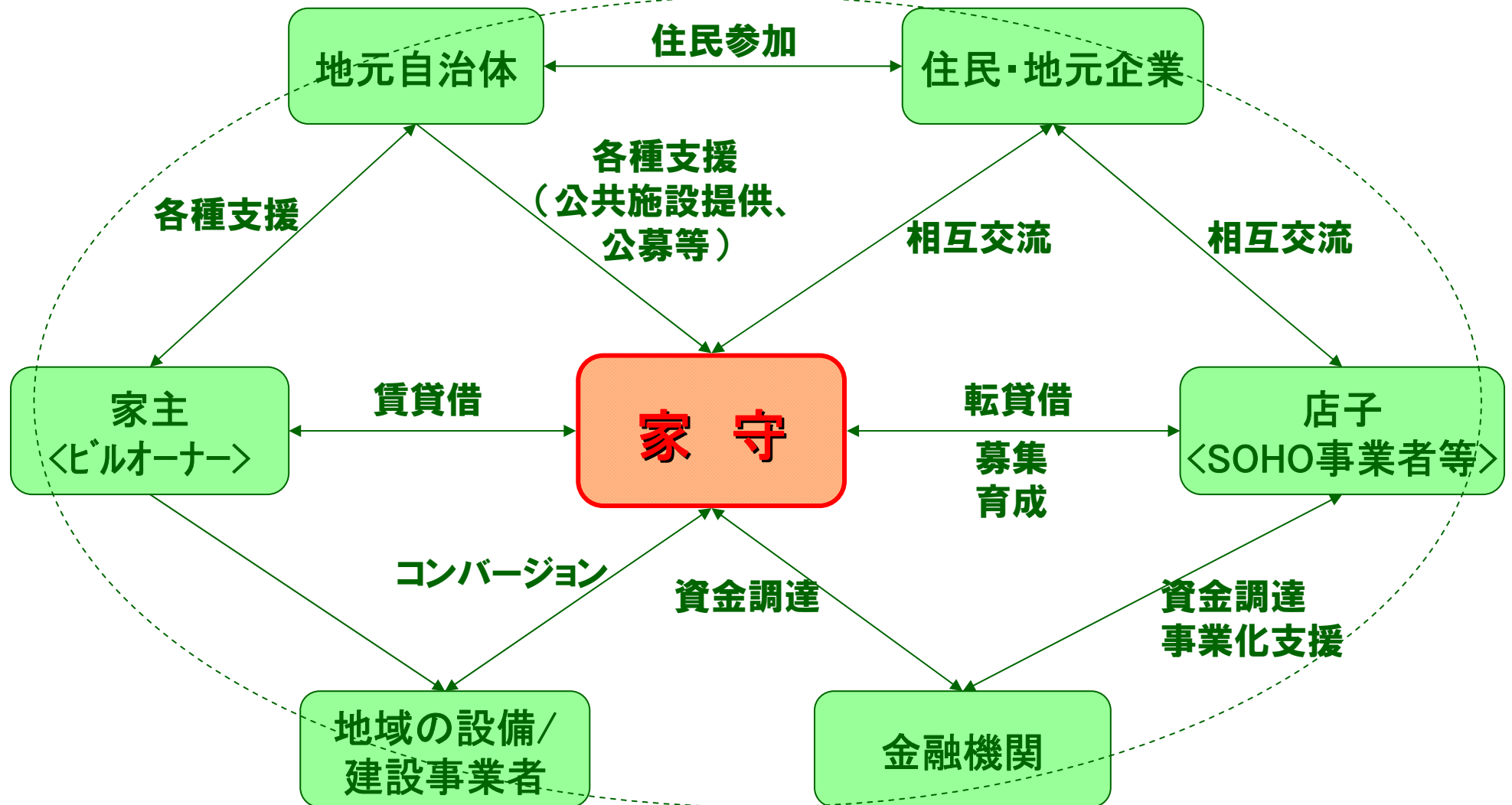
2. 家守事業の概要(3) ~家守の意義(3)

現代版 家守 のお仕事

- (1) 地域のビジョンに沿った家守事業のプランを策定
- (2) ビルオーナーから空室を安価に仕入れ
- (3) 内外装を新しい用途(SOHO等)に転換
- (4) プランに沿った将来性のあるテナント(個人事業者等)を誘致
- (5) テナントが成長できるよう技術・営業・経営全般をサポート
- (6) 行政・住民・地元企業と協働し、コミュニティに新しい活動・交流・ビジネスを創造
- (7) コンバージョン等に必要な資金を調達 など

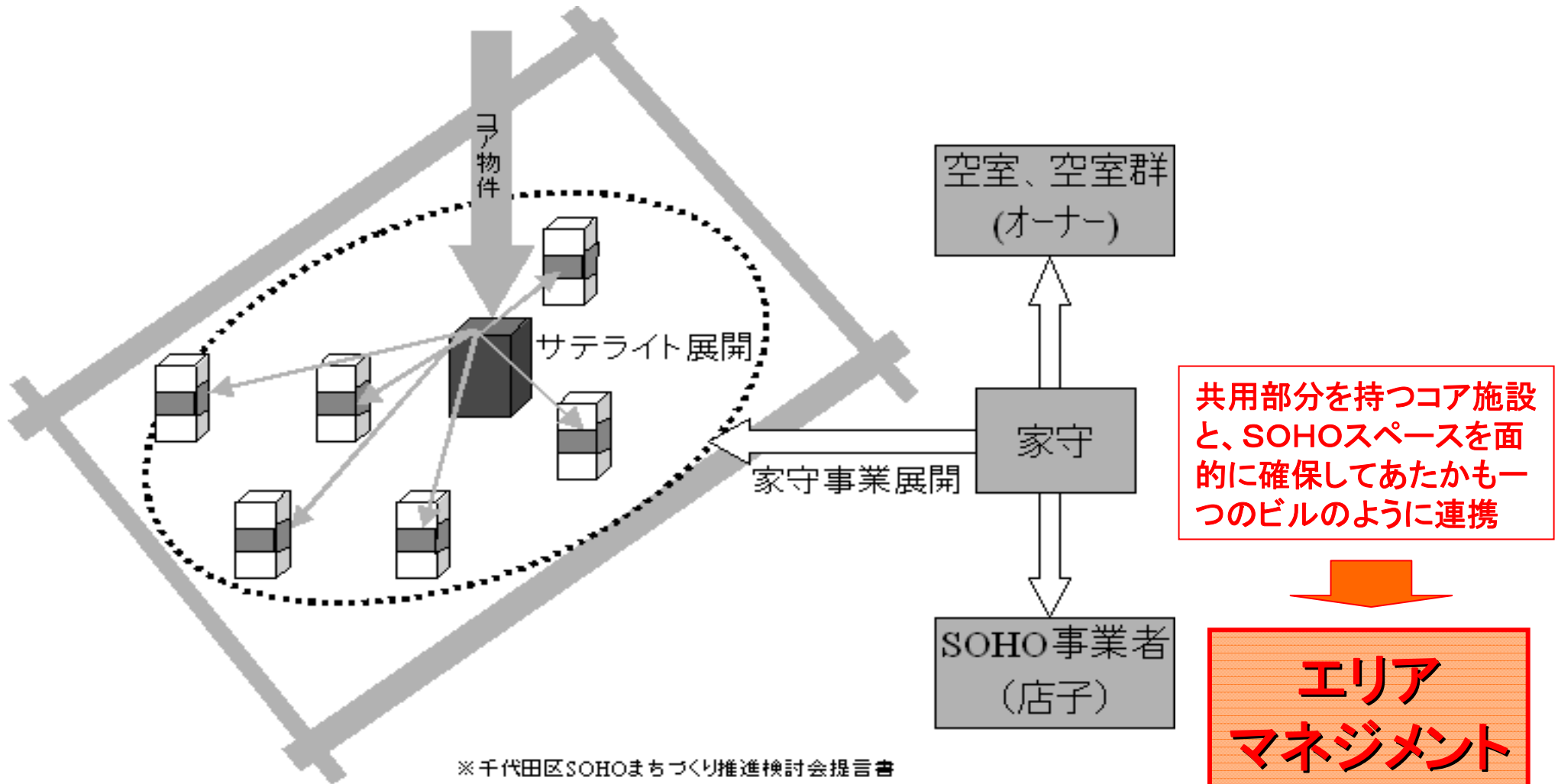
単なる不動産の改修・維持管理業ではない！！
＜マネジメント業＞

2. 家守事業の概要(4) ~家守事業の意義(4)



2. 家守事業の概要(5) ~家守事業の意義(5)

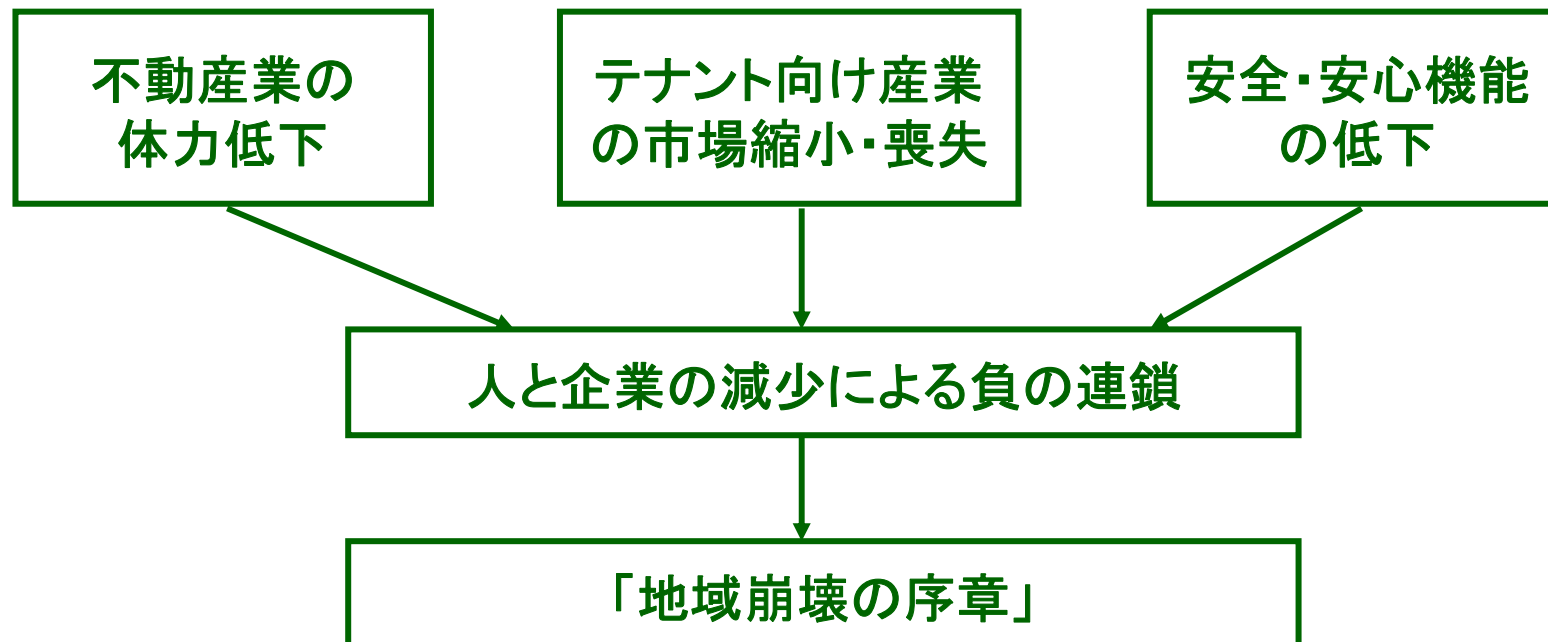
＜複数の施設をつないだ家守事業＞



※千代田区SOHOまちづくり推進検討会提言書
「中小と乳連携による地域産業の活性化と地域コミュニティの再生」より作成

2. 家守事業の概要(6) ~家守事業誕生の背景(1)

- 都心部等における大型ビルの新規大量供給、大企業の組織再構築等
- それに伴う中小ビルの空室率上昇



2. 家守事業の概要(7) ～家守事業誕生の背景(2)

東京中心部の 空室風景①



2. 家守事業の概要(8) ～家守事業誕生の背景(3)

東京中心部の 空室風景②



2. 家守事業の概要(9) ～家守事業誕生の背景(4)

東京中心部の 空室風景③



2. 家守事業の概要(10) ～家守事業誕生の背景(5)

東京中心部の 空室風景④



2. 家守事業の概要(11) ~家守事業誕生の背景(6)

○ 今までどおりの用途では、テナント確保が困難

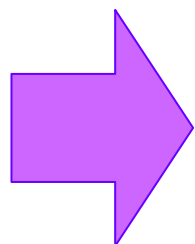
→ **コンバージョン(改装・用途変更)へ**

○ 何にコンバージョンするか

→ **市場性のある個人事業者(SOHO)をターゲットに**

○ ビルオーナーだけではどうすればよいかわからない、
個々の取組みでは地域全体の再生にはつながらない

→ **空室群をマネジメントする仕組みの創設へ**



家守事業

3. 家守事業事例(1) ～ REN-BASE UK01

<物件の概要>

1. 所在

東京都千代田区内神田3丁目

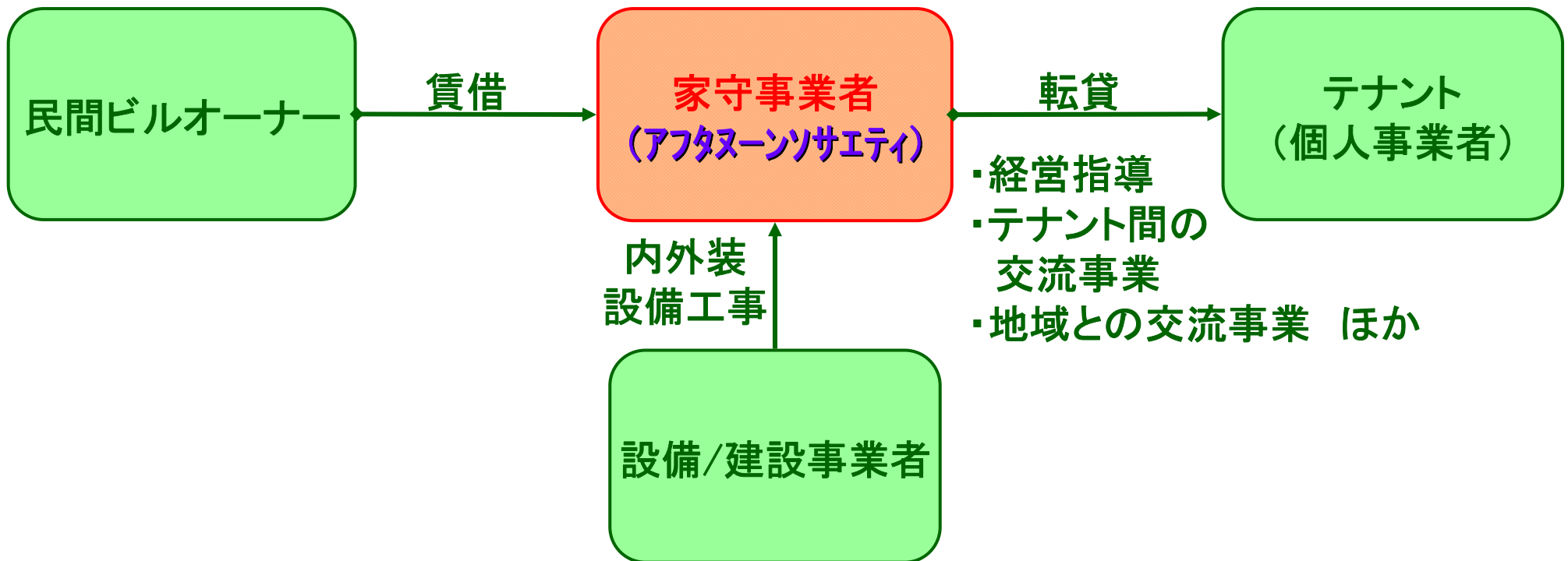
2. ビル全体の概要

- 規模・構造: RC造地上6階地下1階
- 築年数: 47年(1957年築)

3. 対象フロアの概要

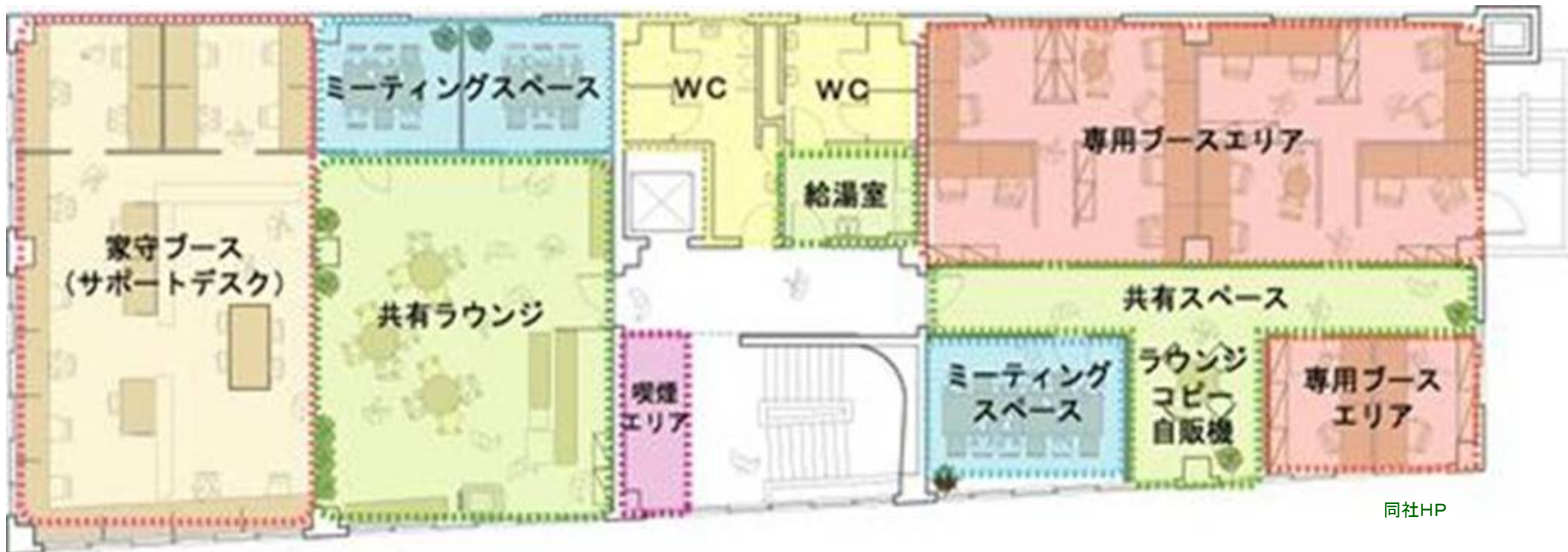
- 従前使用形態: オフィス
- 規模: 約100坪(2F部分)

<事業の仕組み>



家守:アフタヌーンソサエティ

- 空室化していた中小オフィスビル(民間ビル)の1フロアを賃借し、SOHO用途にコンバージョンした上で、建築・デザイン関係の個人事業者を誘致・集積
- 家守がテナント同士や地域住民との交流を演出、既に神田地域のまちづくりにおける交流拠点・情報発信基地として機能



コンバージョン後平面図



コンバージョン後立面図









デザイナー同士の交流会



Tokyo Designer's Block Central East
(TDBCE)



【参考】

CET (Central East Tokyo) 04
神田地区、日本橋地区といった
東京中東部を、デザインやアート
といった観点から見直すイベント



3. 家守事業事例(2)

～世田谷ものづくり学校(旧区立池尻中学校)

<物件の概要>

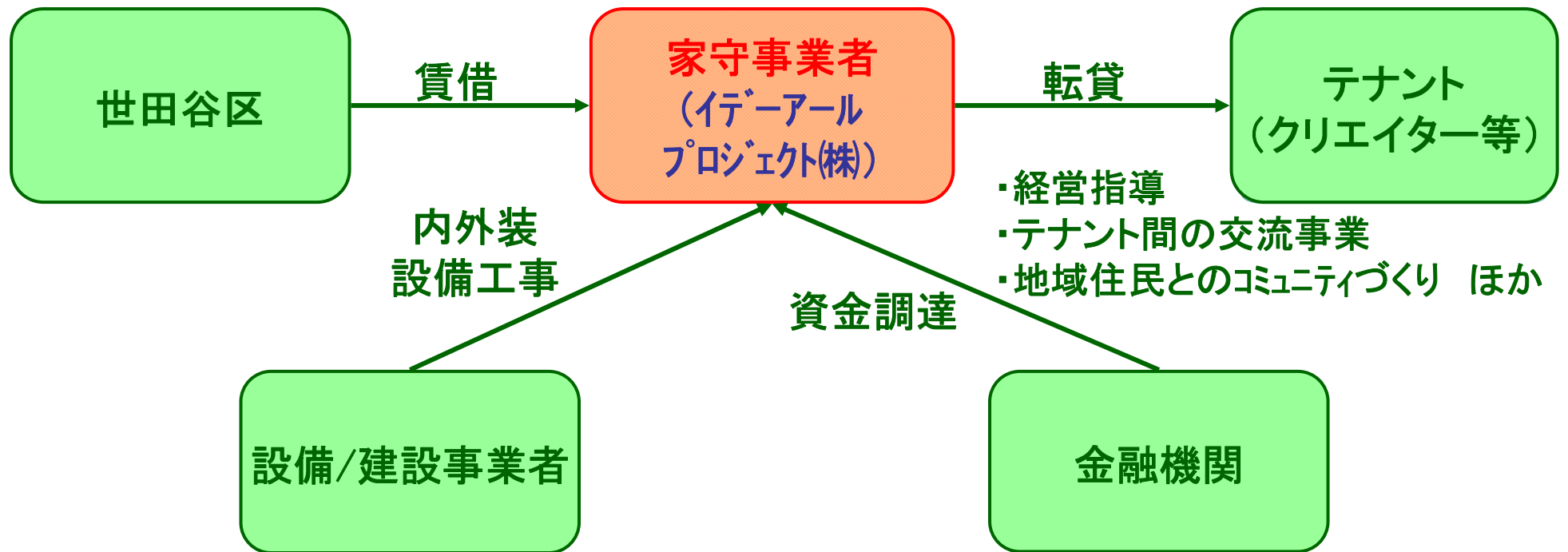
1. 所在

東京都世田谷区池尻

2. 施設の概要

- 規模・構造：RC造地上3階
- 築年数：約30年
- 従前使用形態：区立中学校
- 規模：校舎面積延3,343m²

<事業の仕組み>



家守:イデアールプロジェクト

- 統合され廃校となった旧池尻中学校校舎を、世田谷区から賃借し、SOHO用途にコンバージョンした上で、映像・建築・家具関係等の個人事業者を誘致・集積(→デザインやものづくりの拠点として再生)
- テナントの新規創業支援を行うほか、カフェ、ギャラリー、ものづくりに関するワークショップ・プログラムなど、地域住民とのコミュニティづくりも実施

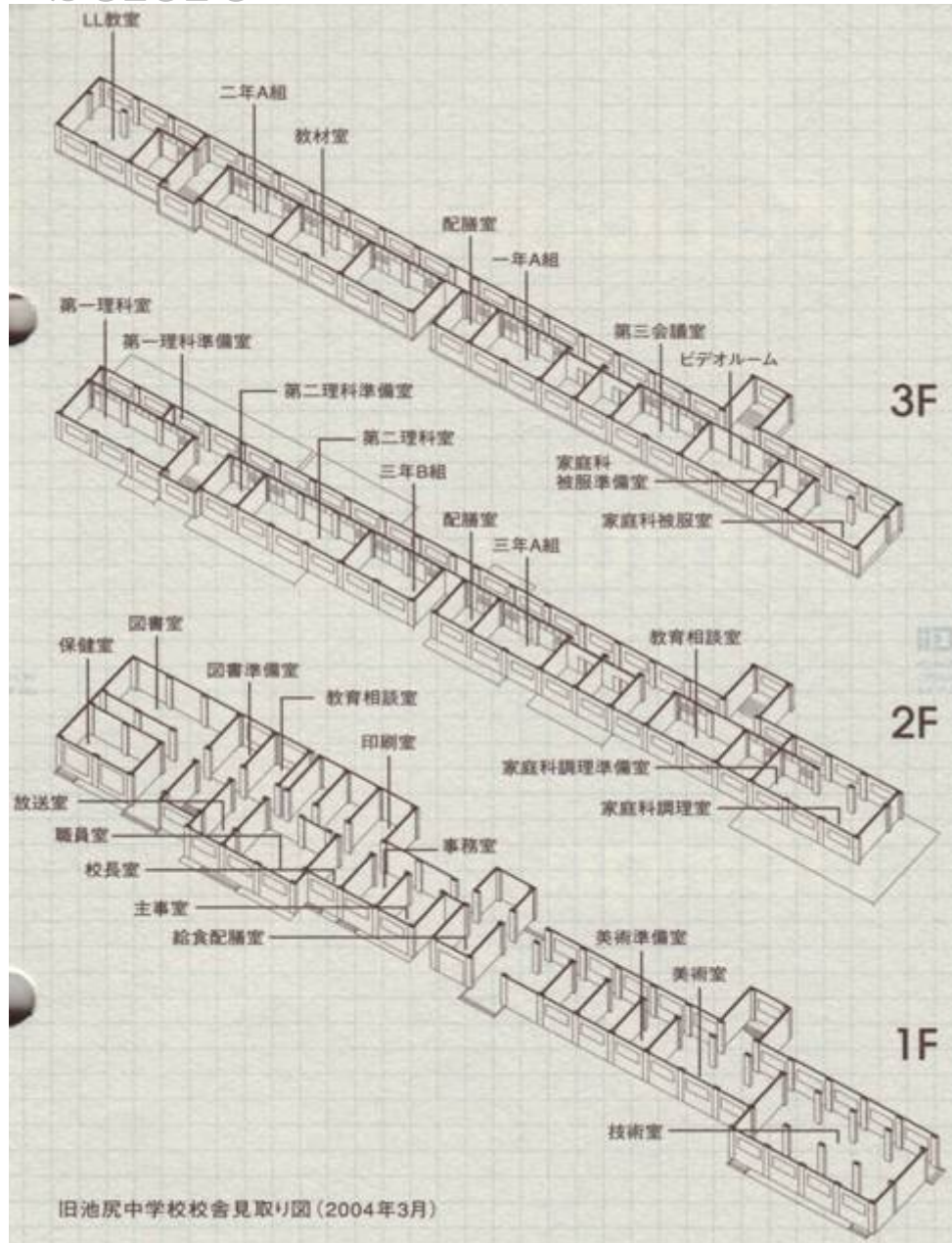


外観(正面入り口)

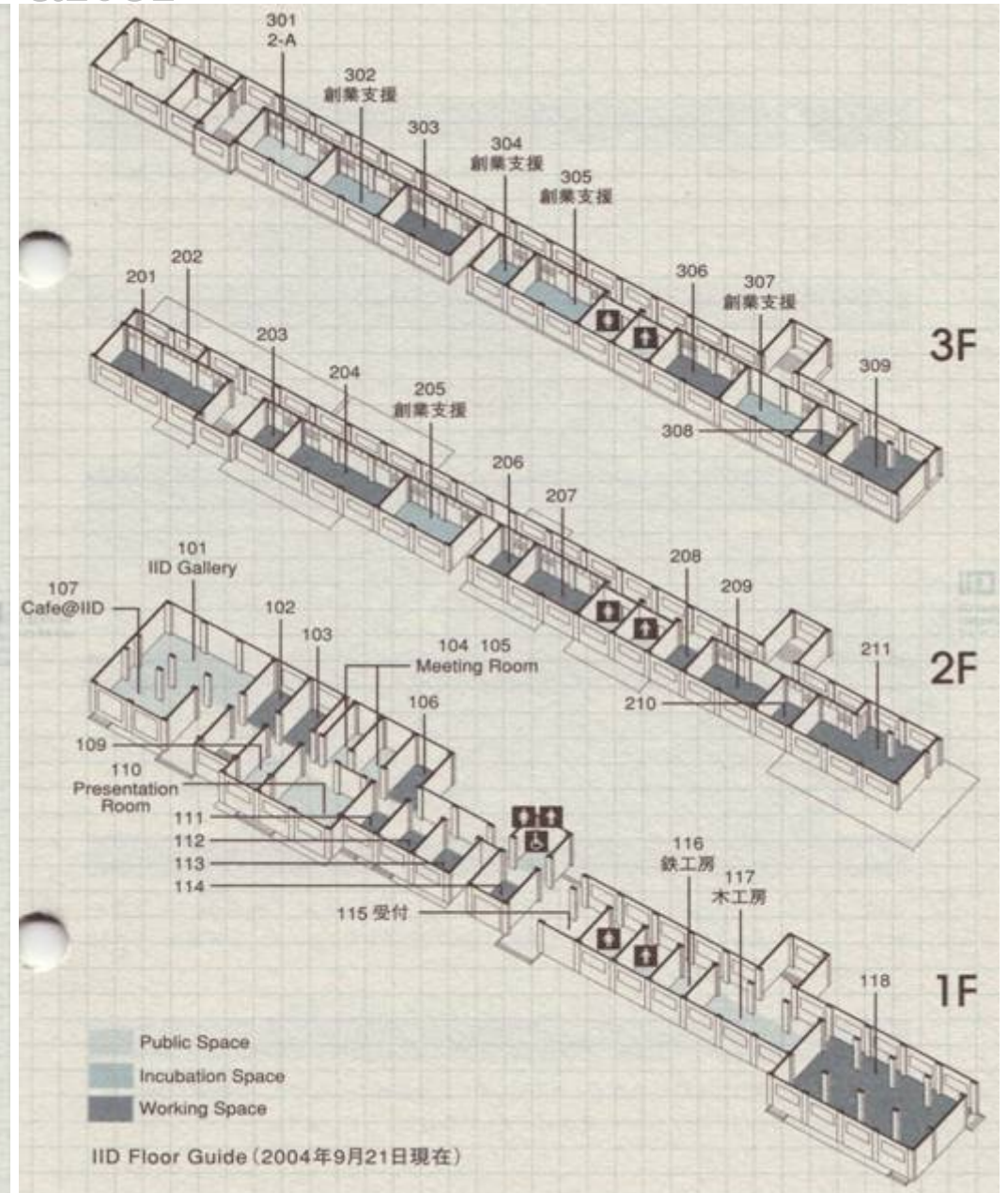


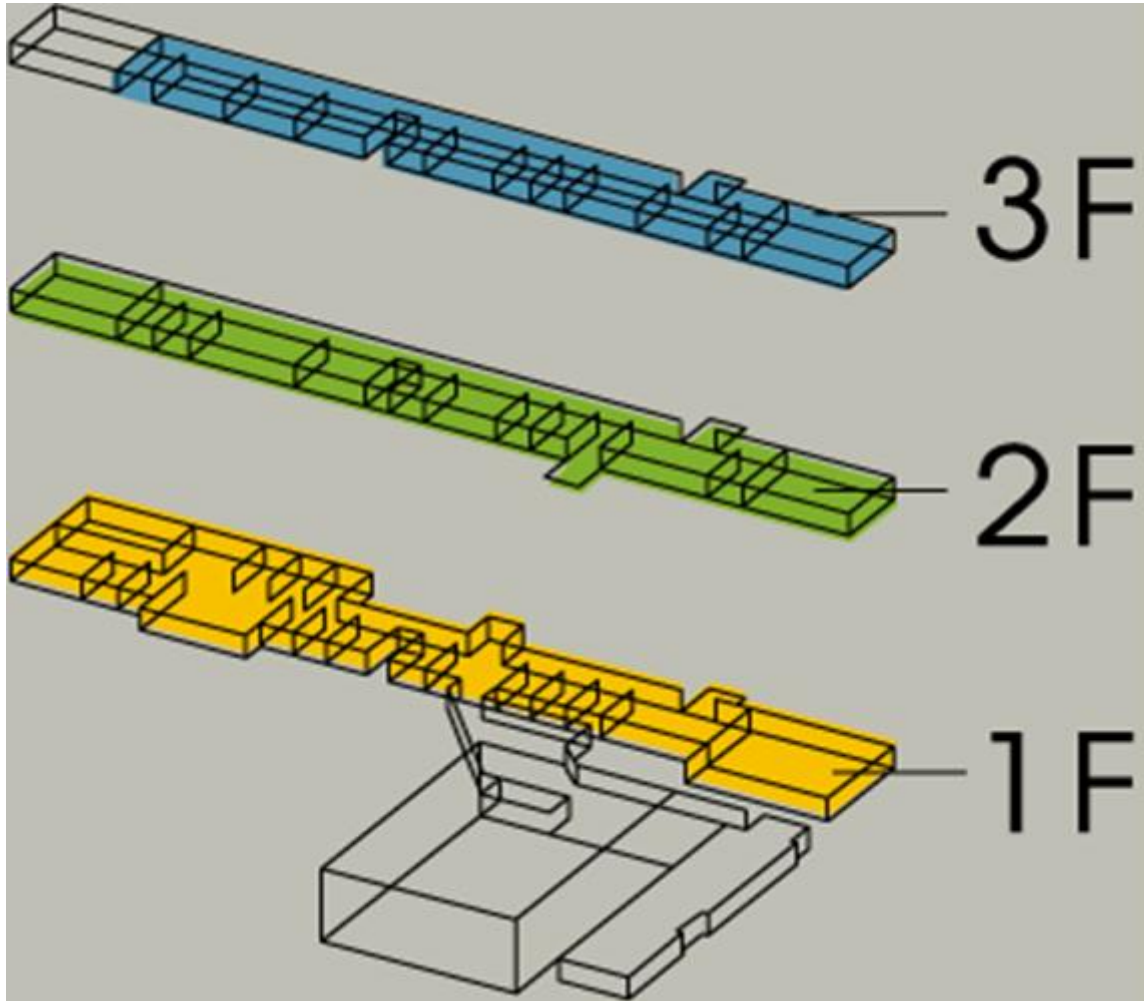
外観(正面入り口)

before



after





3F

映画・映像関係・WEB関連の
クリエイターが入居

2F

建築・家具関連の
クリエイター/デザイナーが入居

1F

ギャラリー、工房、
ミーティングルーム、カフェなど



08-



通路



通路





ミーティングルーム



ギャラリー(アート作品の展示)



カフェ(入り口)

3. 家守事業事例(3)

～千代田プラットフォームスクエア(旧千代田区中小企業センタービル)

<物件の概要>

1. 所在

東京都千代田区神田錦町

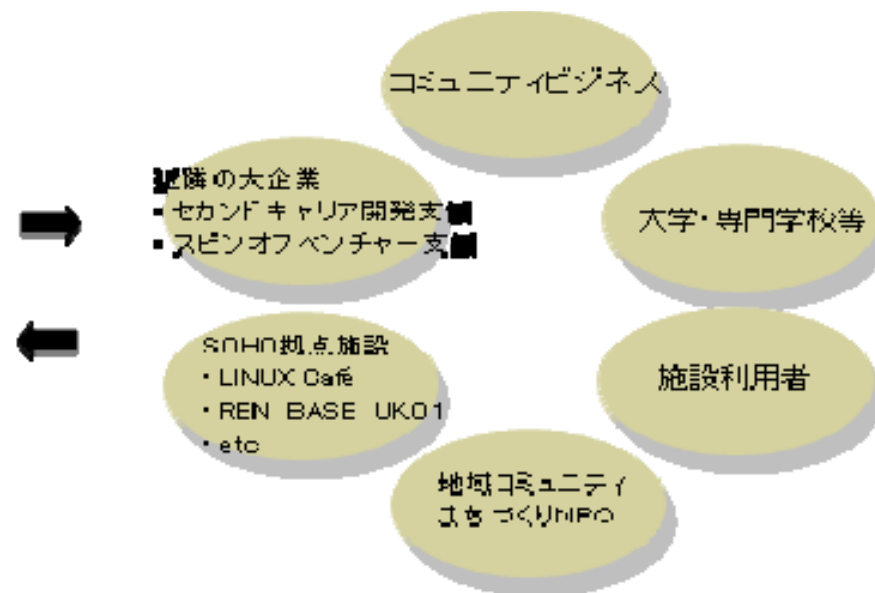
2. 施設の概要

- 規模・構造：RC造地下2階地上5階
- 築年数：23年
- 従前使用形態：中小企業センター(区有施設)
- 規模：延床面積5,712m²

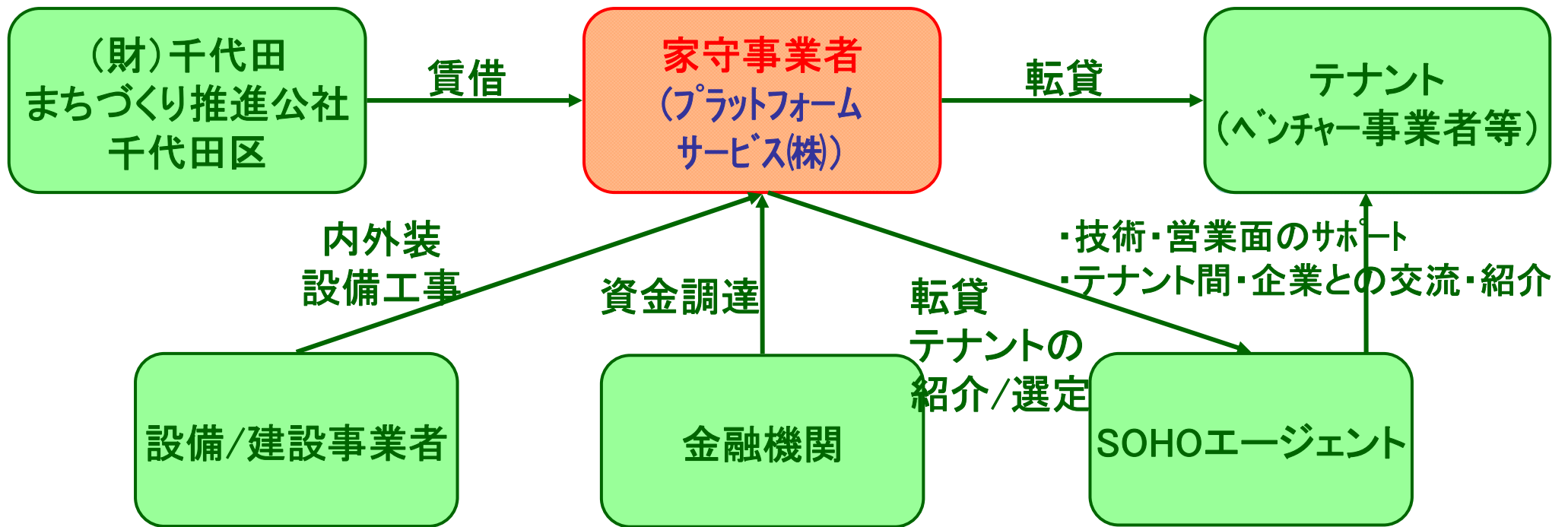
家守:プラットフォームサービス

- 低稼働の旧中小企業センタービルを、千代田区から賃借し、SOHO用途にコンバージョンした上で、ベンチャー事業者等を誘致・集積
- カフェ、パブリックなラウンジ、ビジネスコンビニなどを一階部分に設置し、地域におけるコミュニティ拠点機能を確保
- SOHOエージェント制を開発し、SOHO事業者に対し、ビジネスマッチングなど様々な支援サービスを提供(後述)

5F	●公社会議室
4F	●公社事務所
3F	●小規模SOHO事業者(区割貸し) ●ラウンジ等共用スペース
2F	●個人SOHO事業者(固定の席貸し) ●個人SOHO事業者(フリーの席貸し) ●SOHOエージェント
1F	●総合受付・ビジネスコンビニ ●カフェ
B1	●当社事務所 ●ラウンジ・貸会議室
B2	●駐車場ほか



<事業の仕組み>



SOHOエージェント

- 入居するSOHO事業者を推薦し、当施設への入居を促進
- SOHO事業者に対する発注企業との出会いの場の提供、企業から受注した仕事のSOHO事業者への割り振り、ビジネス・マッチング、技術面・営業面でのサポートを実施(SOHO事業者への支援サービス)
- 家守事業者は、SOHOエージェントに対しビルマネジメント等のノウハウを提供、近隣の空室の活用を見据え「家守」として育成



外觀















大判コピー&出力サービス

- 大判プリントアウト
- 大判コピー
- CAD出力
- 横断幕作成

ビジネスアイテムサービス

- スピード名刺
- スタンダード名刺
- 封筒作成
- 印鑑
- 伝票作成
- カード作成

ビジネス支援サービス

- FAX送受信
- DM発送
- レンタルサイクル
- ソースネクストソフト販売
- 事務用品販売

書籍加工サービス

- 製本加工
- ラミネート加工
- 断裁加工
- 丁合加工
- 紙折り加工

デジタルサービス

- スキャニング
- データ入力
- データ修正
- メディア変換
- 図面トレース
- 電子納品支援 (SXF)
- データ変換
- HP作成

施設利用者サービス

- 電話転番代行サービス
- パソコン講座講師
- パソコンコーナー (5F)
- ノートパソコンレンタル
- 無線LANカードレンタル
- クロネコも借・メール便
- COPCA (著作権処理) (COP)

PLATFORM+ BUSINESSCENTER





ビジネスコンシェルジュ



3. 家守事業事例(4) ～えびすビル(旧繊維問屋使用ビル)

<物件の概要>

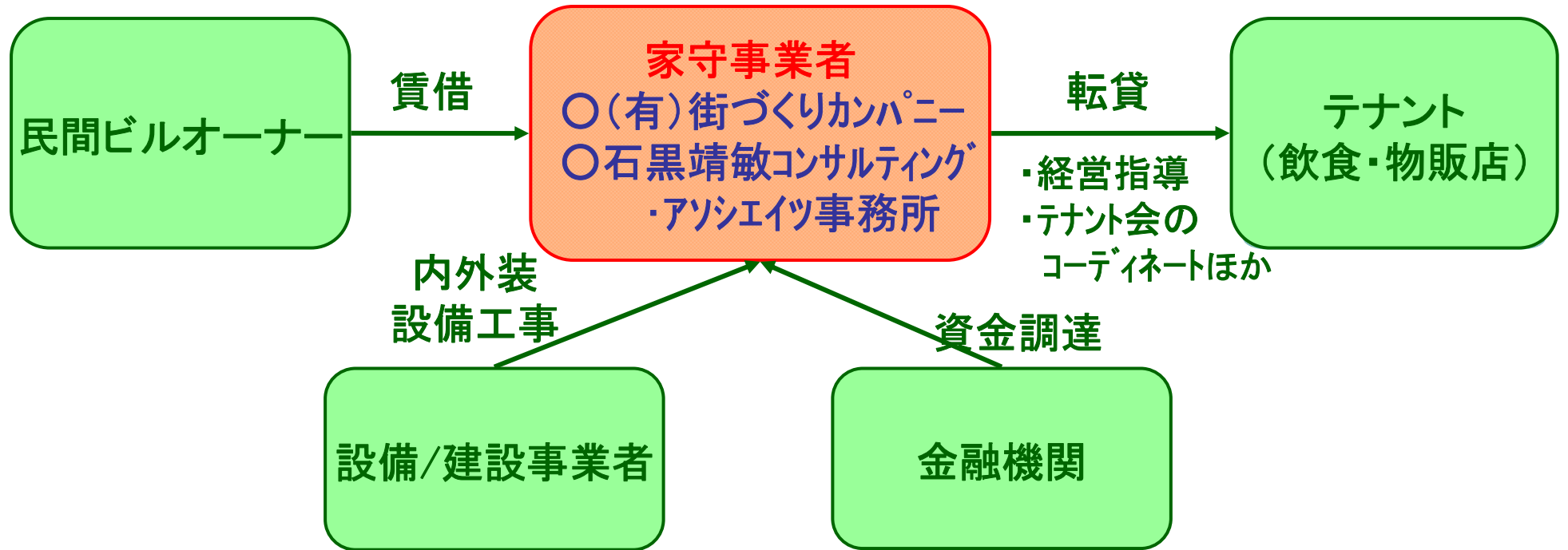
1. 所在

名古屋市中区錦2丁目

2. 施設の概要

- 3棟(パート1～3)
- 規模・構造
いずれも 鉄骨造地上4階建(一部地下1階)
- 築年数:(パート1)約40年、(パート2・3)約30年
- 従前使用形態:繊維問屋ビル
- 規模:ワンフロア30～40坪

<事業の仕組み>



家守：街づくりカンパニー、石黒靖敏コンサルティング・アソシエイツ事務所

- 旧繊維問屋として使用されていた空きビルを賃借・コンバージョンした上で、ファッション・飲食関係のベンチャー事業者を誘致・集積
- 段階的に近隣の3棟のビルを再生。更なる展開も計画中
- テナントに対し、家守が内装工事・商品政策・セールスプロモーション等に係るアドバイスを実施するとともに、テナント会を発足し共同イベントや販促をプロデュース





えびすビルパート1



えびすビルパート2



えびすビルパート3

3. 家守事業事例(5)

～広島SOHO'オフィス(旧民間オフィスビル)

<物件の概要>

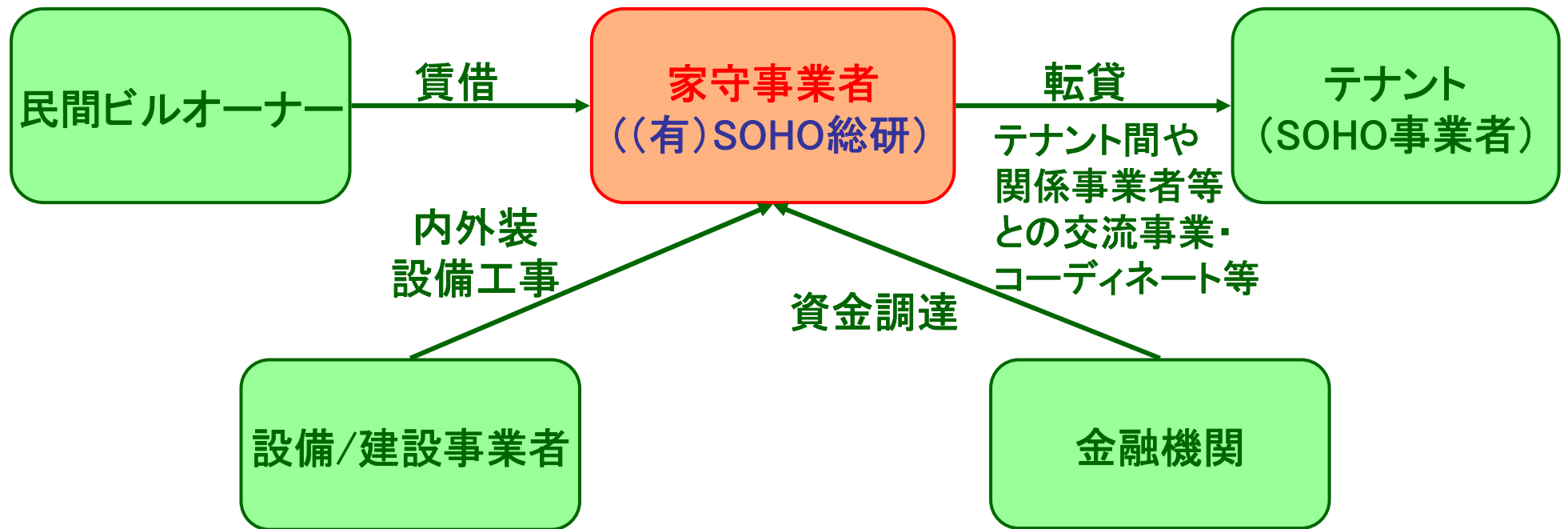
1. 所在

広島市西区楠木1丁目

2. 施設の概要

- 規模・構造:RC造4階建
- 築年数:不明
- 従前使用形態:オフィス
- 規模:ワンフロア約30坪×3フロア(2～4F部分)

<事業の仕組み>



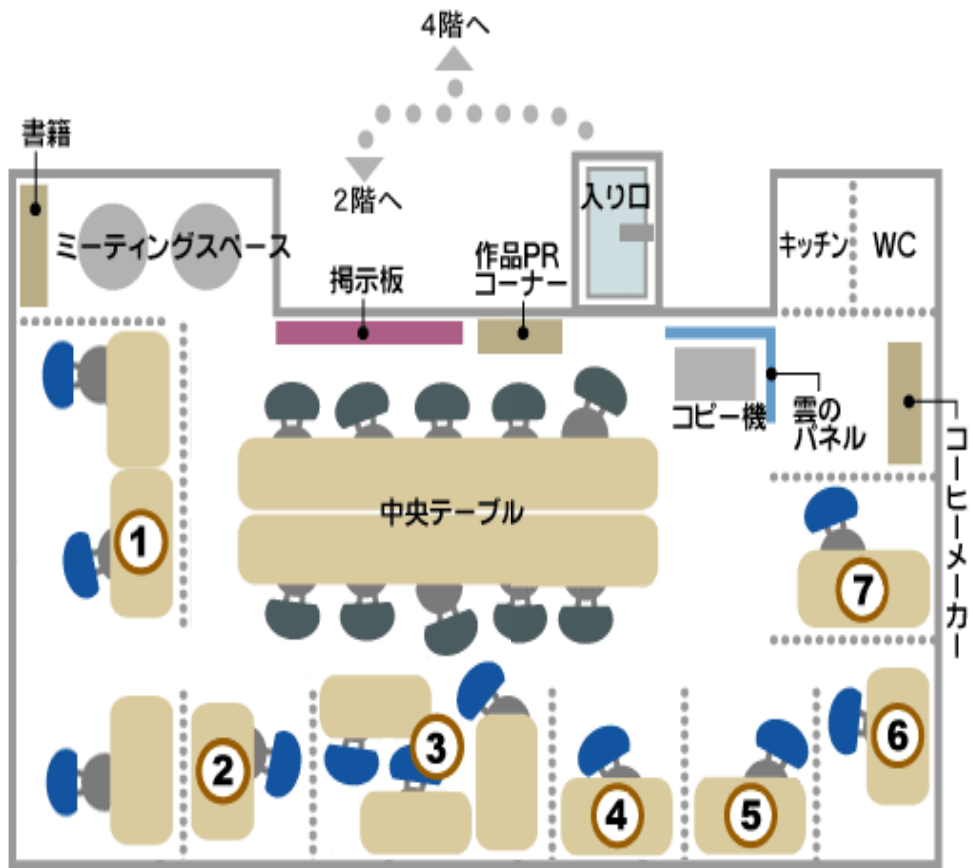
家守:SOHO総研

- 中小空きオフィスビルを賃借・コンバージョンした上で、Webデザイナー、プログラマー、コンサルタント等のSOHO事業者を誘致・集積
- 入居者以外も含めたSOHO事業者の一大交流拠点として機能
- SOHO事業者(入居者に限らず)と発注企業とのコーディネート等を行うほか、月1回のペースでSOHO事業者(入居者に限らず)の交流会を企画・開催。これを契機に新たなビジネス展開に至った事例も多数。

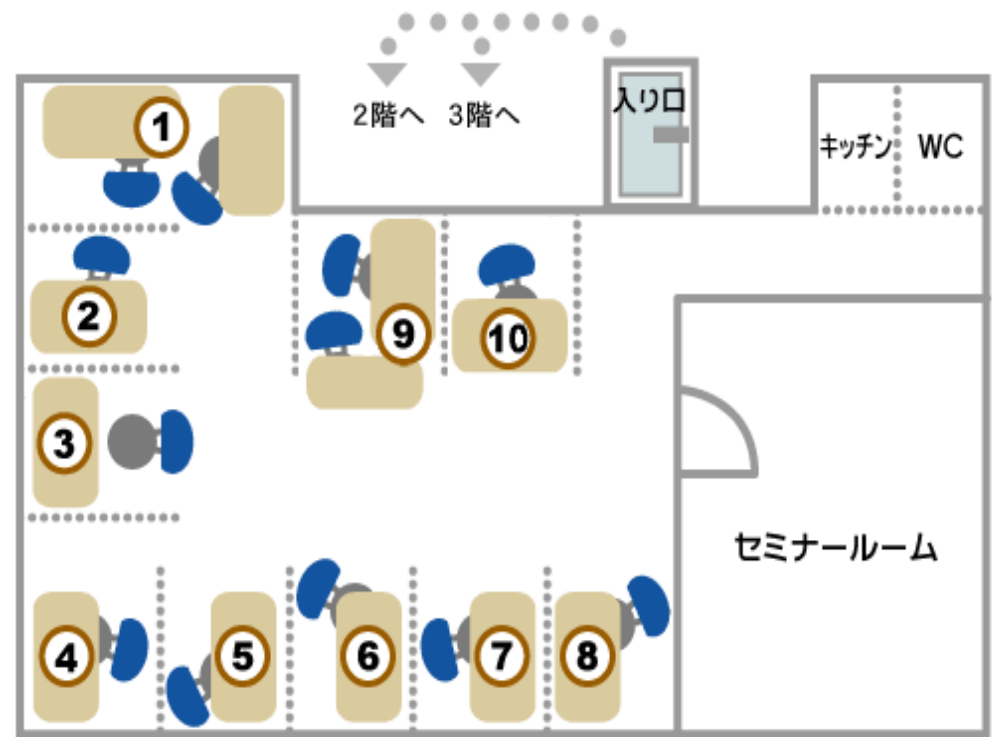








3Fフロア



4Fフロア



SOHO事業者の交流会

同社HP

4. 家守事業の収支構造(1)

<収入と費用>

○ 代表的な収入項目

- 家賃収入：テナントからの家賃収入
- 会費収入等：テナントへの各種サービスの対価等

○ 代表的な費用項目

- 賃借料：ビルオーナーへの家賃支払
- 減価償却費・金利：改装投資に係る償却費・金利
- 人件費：家守の人件費
- 不動産賃貸固有の費用：仲介手数料、更新料等
- その他：水道光熱費等

4. 家守事業の収支構造(2)

<事業性確保のポイント>

○ 収入面

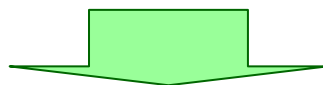
- 高い入居率と安定テナントの確保
- レンタル比のアップ
 - 家守事業の魅力の1つである共用スペースとのバランス、サテライト展開が有効
- 賃料単価の引き上げ (→ 1室当りの面積を小さく貸す)

○ 費用面

- 空室の低価格仕入れ
 - ビルオーナーの理解が不可欠、公共施設利用は有効
- 初期投資の抑制
- 不動産賃貸固有の費用項目にも留意

5. 家守事業の推進に向けて

1. 地域に根ざした明確な地域ビジョンとプラン
2. 大胆な発想の転換(負の遺産→正の資産)
3. 点から面への展開
4. 強力なリーダーシップと関係者の役割分担・協力
5. 家守の確保・育成
6. 家守事業経営の安定化
7. 家守の資金調達の円滑化



地域総意による取り組み

相 談 先

— 公民連携相談窓口 —

— SOHOコンバージョン支援センター —

連絡先

日本政策投資銀行 地域企画部公民連携班

tel 03-3244-1752