

逆風のホテルは国内需要に照準

△4面からつづく▽
トタイプにも注目して
いる。「みらいのスポ
ンサー会社である三井
物産では今後、データ
センター開発などを積
極化していく方針を示
しています」としたう
えで、「テレワークが
拡大することで、オン
ライントールの利用頻
度が増えています。そ
れによりデータの通信
量も増えていくことが
予想され、データセン
ターへの需要は強い。
投資する新しいアセッ
トタイプとしての検討
も進めていきたい」と
した。

コロナ禍でも変わら
ない、そして新しく生
まれたニーズを洗い出
してこれからの投資施
策を定めていく。「み
らいバイバルプラン」
はその第一歩となりそ
うだ。

**オフィス(S)影響は軽微
緊急事態宣言中は環境悪化**
全国で不動産を運用
するいちご(東京都千
代田区)。「いちごオ
フィスリート」や「い
ちごホテルリート」な
どのリーートのスポ
ンサー会社であること
も、現在不動産に新た
な価値を創造する「心
築」事業などを展開す
る。グループでオフィ
ス、商業、ホテル、レ
ジデンスと幅広い物件
運用を行うなかで、今
回のコロナ禍をこのよ
うに迎えたか。

取締役執行役員社長
兼COOの石原実氏に
各アセット別で聞く

と、コロナ下でもオフ
イスは堅調に推移し
た。「オフィスについ
ては現時点で賃料減額
や移転などの話はほと
んどありません」と話
す。

ウイズコロナと言わ
れる現在、テナントか
らのニーズとして挙げ
られるのが、窓を明け
ての換気や共用部の消
毒、またソーシャルデ
スタンスの確保など
だ。換気に関しては、
同社グループが運用す
るオフィスビルは中規
模サイズのビルが中心
となっており、ため窓を
開けて自然換気できる
ことが多く、メリット
となっている。それ以
外のニーズに関しては
「現在、急ピッチで対
応を進めている状況。
テナントのニーズに応
えて、底堅いオフィス
需要をしっかりにつか
む。

が来ています」(石
原氏)
稼働率のV字回復を
もたらした需要は国内
客だ。6月19日に県を
またいだ移動の自粛
要請が解除になったこ
ろから、国内ビジネス
客や県内および近県フ
ァミリー層を中心に需
要が戻ってきたこと
が大きい。加えて
従来から館内のコロナ
対策を徹底していたこ
とや、テクノロジー活
用を積極的に進めてい
たことも、危機からの
いち早くの回復に寄与
したようだ。博多ホテ
ルズの運営するホテル
ではAIによるレベニ
ューマネジメントシス
テム「PROPERA」
を導入している。石原
氏は「需要の変化に合
も効果を実感すること
ろ「アフターコロ
ナ」が訪れるまで
にはコロナが収束
してから相当の年
月が必要なのだ
は、と見ている。

わけてAIが客室単価
を躊躇なく最適に設定
するの素早い対応が
できた」と話す。

しばらくは国内需要
を中心とした動きとな
りそうだが、訪日観光
客需要が戻ればコロナ
以前に戻せる環境は整
いつつある。

ホテルはAIが吉 7月以降回復基調

「当社グループの博
多ホテルズ(福岡市中
央区)の運営するホテ
ルでは7月単月で全ホ
テル稼働率の平均は
9割以上となりまし
た。東京・福岡の物件
は順調に稼働を戻しま
した。京都も厳しかっ
たのですが、7月末時
点で9割に乗せること
ができています」(石
原氏)
稼働率のV字回復を
もたらした需要は国内
客だ。6月19日に県を
またいだ移動の自粛
要請が解除になったこ
ろから、国内ビジネス
客や県内および近県フ
ァミリー層を中心に需
要が戻ってきたこと
が大きい。加えて
従来から館内のコロナ
対策を徹底していたこ
とや、テクノロジー活
用を積極的に進めてい
たことも、危機からの
いち早くの回復に寄与
したようだ。博多ホテ
ルズの運営するホテル
ではAIによるレベニ
ューマネジメントシス
テム「PROPERA」
を導入している。石原
氏は「需要の変化に合
も効果を実感すること
ろ「アフターコロ
ナ」が訪れるまで
にはコロナが収束
してから相当の年
月が必要なのだ
は、と見ている。

様々なア
セットで
「アフター
コロナ」が
議論されて
います。た
とえばオフ
イスでは極
端にリモ
トワークが
進んで「オ
フィスが不
要になる」
といったもの
ですが、そ
こまで急速
に変化するこ
とは考えら
ないです。む
し

「歩合賃料が半減ある
いはゼロになることも
あり、賃料減額要請も
多くあった」(石原氏)
という。そのなかで政
府や行政などが行った
家賃支援給付金は不動
産オーナー側にとって
も効果を実感すること
ろ「アフターコロ
ナ」が訪れるまで
にはコロナが収束
してから相当の年
月が必要なのだ
は、と見ている。

「たえば東京都で
推奨している感染防止
対策を行うことで『感
染防止徹底宣言』のス
テッカーを配布してい
ますが、飲食店に来店
されるお客様はこのよ
うな4面からつづく▽

アフターコロナまでは相当の年月も

「アフターコロ
ナ」が訪れるまで
にはコロナが収束
してから相当の年
月が必要なのだ
は、と見ている。

ただ今回のコロナ禍
やそれに伴うワーク
スタイルやライフス
タイルの変化を通じて
、不動産に対する
新しいニーズが出て
きています。長期的
なトレンドを見極め
るにはより状況を見
ていく必要がありま
すが、新しいニーズ
に対してはこれまで
培ってきた知見やノ
ウハウなどを活用す
ることで応えていき
たいと考えていま
す。

商業は厳しい環境長期化も

「個
ピンクセンターもグル
ープ内の資産にある
入やオフィスのコスト
を下げることを目的
に、これまで借りてい
た面積を縮小する動き
は今後出てくる」と
みる。中規模ビルを揃
える同社にとっては需
要が増える形になるわ
けだが、ビルの付加価
値を上げるために今後
発生する空室や共用ス
ペースを活用した新し
いオフィスの提案を
図っていく構えだ。

ただ商業、そしてホ
テルは今後の第二波、
第三波やワクチンなど
の開発状況にも左右さ
れそうだ。

「アフターコロナ施策は
ニーズを見極めながら
このような環境下の
なかでも、不動産業界
ではアフターコロナに
向けて視線が移りつ
つある。

商業は厳しい環境長期化も

「この案件では4割の
舗数を半分に減ら
す」といって先
日予告がありまし
た。感染状況の収束
が見られないなか
で、会食などで利用
するサラリーマンも
会社からストップを
かけられていること
で、立ち行かなくな
っているようです。

この状況は楽観的に
見てもしばらく継続
すると見えています。

「この案件では4割の
舗数を半分に減ら
す」といって先
日予告がありまし
た。感染状況の収束
が見られないなか
で、会食などで利用
するサラリーマンも
会社からストップを
かけられていること
で、立ち行かなくな
っているようです。

この状況は楽観的に
見てもしばらく継続
すると見えています。

不動産の 戦略的パートナー。

金融・不動産・建築に人材と専門性を有したハイブリッド・ソリューション企業。
BMSは不動産経営のあらゆるニーズに、迅速かつ柔軟にお応えします。

本年10月1日より、社名を
「東洋不動産プロパティマネジメント株式会社」
へ変更いたします。

BMS株式会社

【東京本社】
お問い合わせは
03-5280-7961 (代表)

東京都千代田区神田錦町1-19-1 神田橋パークビル 8階

【大阪支社】
06-6228-9201 (代表)

大阪市中央区道修町4-4-10 KDX小林道修町ビル 5階

受付時間
月曜～金曜 9時～17時
(土・日・祝日除く)

ホームページからお問い合わせいただけます。
BMS株式会社 検索 www.bms-inc.jp

事業拡大から中核に集中へ

ウイズコロナ アフターコロナ 不動産業界が打ち出す新戦略

△5面からつづく▽
うなステッカーが貼られていたかどうかで、そのお店の対策状況を確認しています。ステッカーが貼られていないお客様も入りにくいのが現状です。当社テナント様のすべてがこのような基準を達成するようお願いしております。



▲地域性に合ったウェルネス体験プランを企画



ケースもある。

次の成長局面に向け、森トラスト(東京都港区)のグループ会社である森トラスト・ホテルズ&リゾート(東京都品川区)・国内主要都市やリゾート地に「ラグジュアリーコレ

ウェルネスで反転攻勢 国内需要で8割戻す

今回のコロナ禍で大きな影響を受けたホテル。移動が制限されるなかで訪日観光客の需要が戻ってこないことから、今もって全体で厳しい状況は変わらな

変化するニーズに対応へ



森トラスト・ホテルズ&リゾート 取締役 兼 オペレーション本部長 河本浩氏

コロナ禍を経てこれまでの働き方やライフスタイルが大きく変化している時期に差が予想されます。当社ではそれぞれの地域の特長を最大限に生かしながら、そのなかでホテルも直近では訪日観光客の需要減などの逆風を受けていますが、一方で運営しているホテルを目標とするニーズに

本浩氏はコロナ禍の影響を振り返って「1月27日に中国からの訪日団体旅行が禁止されたから徐々に影響が出始めましたが、国内旅行の動きは急激に落ちることはありませんでした」と話す。ホテルの部屋を仕事場として利用するようビジネスステイユースの利用は、緊急事態宣言が発令されてからも残っていた。感染拡大が懸念される状況のなかで、同社でも4月20日より19軒のホテル・ゴルフ場の休業を決定した。その後1カ月あまりを経て、5月30日より段階的に営業再開に至った。

再開後、6月5日にコロナ禍からの再生戦略のひとつとして、森トラストグループでウェルネス・エクスペリエンス「Wellness Go」を始めた。新型コロナウイルスの感染拡大によって出てきた世界的な健康意識の向上による心身ともに健康でありたいというニーズに応えるものとして企画。その第1弾が、森トラスト・ホテルズ&リゾート運営の10施設で日本固有のウェルネスを体験できるプランを提案する「Wellness Go」だ。

同社運営のホテルでは従来より「健康的」を体験できる場となっていた。特にリゾート地で運営するホテルでは、約380室のプライベート温泉付き客室で豊かな自然を生かした様々な企画や、季節に合った地域食材や土地の食文化を料理で提供するなどしてきた。このウェルネス分野における体験プランを、今回の再生戦略で強化していく。

「Wellness Go」は「Wellness」のプログラムとして、先ず健康性に対する注目の高まりを生かして、世界的にも注目されている森林浴に代表されるようなリゾート地における豊かな自然環境のなかでの様々なプログラム体験を提供する。自然体験や食体験、絶景や歴史的建造物で禅や瞑想などのマインドフルネスといったようなアクティビティのような多彩なプランとなっている。これらの戦略は再生へのアクセラレーターとなっている。同社運営のホテルでは7月時点で昨年比80〜90%ほどまでの回復を見せたことろであった。今後、同社の保有するホテルなどの強みを生かしなが

中核事業に集中でアフターコロナ備える



ティーケーピー 代表取締役社長 河野 貴輝氏

2007年普及が進む中で、アフターコロナを迎える2〜3年後はこの時と比べる業界においても優秀な企業は生き残り、アフターコロナはオフの需要に即座に影響を与える。当社では今回のコロナを機に、ビジネス

えるものと、エスニーズの空間シェアリングへと原点回帰を進めていきます。中核事業に集中することによってコロナ禍を乗り越え、アフターコロナにもこれまでになく、このままにないサービスやお客様のニーズを捉えたビジネスをつくりたいと考えています。

ホテル事業者と提携 シナジーでコロナ乗り切り

コロナ禍が襲って、多くの不動産デベロッパーが対応に追われ、不動産ビジネスを展開している多くの事業者でも同じ状況にあるが、そのなかで貸会議室最大のティーケーピー(東京都新宿区)を打ち始めている。



▲ウェビナーなどの需要も

その一手となったのが株式会社・披露宴の企画・運営事業を展開するエスクリ(東京都港区)との提携だ。現在進行中のウェビナーやアフターコロナを見据えて、ティーケーピーは需要の変化を感じ取っていた。

代表取締役社長の河野貴輝氏は新型コロナウイルスの感染拡大以後、これまでに貸会議室需要に数倍の増加が見られる。平日利用の増加が必要視されていた。

そこで今回の業務資本提携ではTKPの法人顧客基盤を活用して平日のエスクリ施設への送客、エスクリ傘下の渋谷の高い技術を活用したTKPグループ施設の機能向上・工事費用の圧縮、そして新しい空間ビジネス及びワークスペースにするプランや、婚礼会場をフレキシブルスペースとして、チャペルを上に質素なセミナーや講演会の会場として、ホワイエやテラスなどを会議室として活用するなど△7面につづく▽

想いも、資産も。叶えていく。

大好きな土地をもっとよくしたい。不動産を、社会の発展へ。そんな、住まう、のその先の豊かさまでを考えるお客様が増えています。

そう、その資産は、未来になる資産。人やまち、社会にとって共通のたいせつな財産として「資産」をとらえ、東急住宅リースグループは、これからの資産運用、活用のあり方を変えていきます。貸主様、借主様だけではなく、すべてのステークホルダーの想いを汲んでつくり上げる未来への提案で、その資産に幸福な成長をお約束します。

国内に留まらない、グローバルなネットワーク。多様なニーズと膨大な数のリソースの最適なマッチング。どんな課題にも寄り添うパートナーであり続けること。グループ内外のあらゆる専門家の知を合わせ、資産運用、活用のすべてに「提案」でお応えする。それがわたしたち、東急住宅リースグループの仕事です。

幸福が生まれる場所を、ともに育てるよろこび。人生にながかり添い、これからの豊かさをつくる使命とともに。想いも、資産も、叶えていきます。



東急住宅リース