



# エリアクエスト ビル経営レポート

拝啓

あけましておめでとうございます。昨年は大変お世話になりました。本年も従業員一同、一生懸命がんばりますので何卒よろしくお願い申し上げます。

昨年は年末に解散総選挙が行われ、自民党を中心とした政権が発足いたしました。金融・財政の両面から景気対策を実施すること、是非期待いたしたいところでございます。

さて、今回のビル経営レポートでは、ご好評にて、前回企画の第三弾をお届けさせていただきます。皆様方には是非お伝えしたいビル経営の成功事例を大変恐縮ではございますが、またもや私、清原との対談形式にてレポートさせていただきました。また、前回以上に弊社の宣伝になっております点、予めご了承くださいませ。また、一級建築士の方、工事関係の方々、お役所及び東京電力の担当者の方々等のご協力の上に、今回のプロジェクトの無事完結まで導くことができました。関係者の方々へ改めて、この場を借りてお礼申し上げます。皆様方の今後のビル経営のご参考になれば幸いに存じます。引き続き倍旧のご厚情を賜りたく、切にお願い申し上げます。

敬具

株式会社エリアクエスト  
代表取締役社長 清原 雅人

## トップインタビュー 【成功の秘訣を聞く】

今号は「ビル経営実践編」として、本社ビルの再生と有効活用に取り組まれたビルオーナー様に、弊社の清原がお話をうかがいました。

ザオー産業株式会社 代表取締役社長  
柳原英一氏  
聞き手：エリアクエスト代表取締役 清原 雅人

半世紀以上の歴史をもつ老舗バッグメーカー、ザオー産業。クロコダイルやオーストリッチ、バイソンなどの最高級皮革を使った同社の製品は、そのクオリティの高さで芸能界にもファンが多い。

バブル崩壊以降、日本のものづくりを取り巻く環境がめまぐるしく変化するなかで、柳原英一社長は本社ビルの最有効活用に踏み切った。

JR 日暮里駅南口徒歩2分という立地を活かし、本社オフィスとショールームを4、5階に移し、1～3階をテナントスペースとして再生。それに伴い、同ビルで長く運営してきたサウナ施設を閉じ、本業のショールーム&サロンを拡充・一新して新たなスタートを切った。



## 大震災をきっかけに、ビルと事業を再構築

**清原雅人（以下、清原）** 素晴らしいショールームですね。ここがサウナ施設だったとは想像もつかないです。

**柳原英一社長（以下、柳原）** ええ。以前は、1階が本社オフィスとショールーム、2～5階は弊社が運営する24時間営業のサウナ施設になっていました。

**清原** 長年運営されてきたサウナ施設を廃止し、本社ビルの最有効利用を決意されたきっかけは？

**柳原** 直接のきっかけは東日本大震災です。震災後に水漏れが見つかりまして、屋上防水を全部やり直さなくてはダメだとわかりました。しかし、屋上にはサウナ施設の配管が張り巡らされているので容易なことではありません。事業環境も変わりましたし、設備も古くなっていましたから、多額な再投資をしてサウナ施設を続けるより、この機会に本業にプラスになるような活用方法を探そうと思ったのです。

**清原** かなり前から本社ビルの有効利用を模索されていたのですか。

**柳原** ええ、「泊まれるサウナ」というビジネスモデル自体が今の時代にそぐわなくなっていました。昔は深夜残業や呑み会で終電に乗り遅れたサラリーマンの方々が大変賑わったものですが、今は違う。いずれ転換しなければいけないと思っていました。ただ、先代社長が遺したビルであり、サウナ施設ですから、私の代で大幅に変えていいのかと随分悩みましたね。

**清原** なるほど。そこに震災が背中を押した？

**柳原** そうです。一方、私どもの本業である高級バッグの製造業も「問屋さんに卸していれば安泰」

という時代ではなくなっています。私どもの主要なお取引先だった大手商社さんも、本業回帰でファッション事業部を相次いで廃止してしまった。世界の一流ブランドは、こうした流れを受けて直営店や直販ルートを広げています。世界の一流ブランドに比べれば、私どもは小さいメーカーですが、ウチの商品を長年愛用してくださっているお客さまや、クオリティやデザインを高く評価してくださるお取引先がおります。サウナ施設を廃止する代わりに、大切なお客さまやお取引先にゆったりと商品を見ていただけるようなショールームやサロンを設け、本業の売上拡大に繋がりたいと考えました。

**清原** そのとおりのショールームとサロンが出来上がりましたね。

**柳原** おかげさまでお客さまやお取引先にも好評です。ご紹介で新しいお客さまやお取引先も増えています。埼玉県川口市に工場があるので、そちらに本社を移すという選択肢や、逆に本社ビルに工場を集約するという選択肢もありましたが、お客さまやお取引先にお越しねがうには、本社ビルを全面リニューアルするのが一番よかったと思います。今回の全面リニューアルで、1～3階はテナントスペース、4階が弊社ショールームとサロン、5階が弊社のオフィスという構成になり、心機一転、本業に打ち込める環境になりました。

**清原** 外壁塗装もされて内外ともに甦りましたね。

**柳原** ショールームやサロンの内装工事や外壁塗装も、清原さんにご紹介いただいた建設会社にお願いしてよかったです。エリアクエストさんが間に入ってもいいのに「直接契約でいいですよ」と言ってくださった。建設会社の担当者もとてもいい方で、コストパフォーマンスの高い仕事をしてくれました。テナントさんの保証金が入るタイミングで工事代金もお支払いでき、お金の流れもスムーズでした。これも清原さんのおかげです。いいタイミングで、いい方にお会いできた。

**清原** こちらこそ柳原社長との出会いに感謝しております。リーシングだけでなく、1～3階の改装工事から建物管理まで一括して私どもに任せていただき、ありがとうございます。2011年6月に初めてお会いしたのとは思えないような展開でした。

## 営業マンの電話から包括管理契約に発展

**柳原** エリアクエストさんとは1本の電話がきっかけでした。初めて御社の営業マンからお電話をいただいたときは、すでに別な仲介会社さんが入っていたのです。熱心にテナントさんを探してくれていたのですが、社員には「他社さんのお電話は全部お断り下さい」と言っていたのですが、たまたま私が御社の電話をとってしまいまして（笑）。そうしたら、心の琴線に触れるようなことをおっしゃった。私も営業が長かったので、こんな営業マンがいる会社なら一度お話を聞いてみようか、と。



ザオ一産業株式会社  
代表取締役社長  
柳原英一氏

## ザオービル／エリアクエストの 業務と契約の流れ

2011年5月 初面談（営業担当）

6月 柳原社長と当社・清原が面談  
用途変更などについて調査  
専任媒介契約

9月 管理包括契約のご提案

- 1) 賃貸化に関する業務委託
- 2) 賃料保証（2年間）
- 3) 1～3階（貸室フロア）  
改修工事請負
- 4) 建物管理業務

2012年1月 管理包括契約の合意書を締結

- 2月 1階C区画 テナント決定（飲食）
- 3月 1階B区画 テナント決定（事務所）
- 4月 1階A区画 テナント決定（飲食）  
3階B区画 テナント決定（事務所）
- 5月 3階A区画 テナント決定（飲食）
- 6月 2階A区画 テナント決定（飲食）
- 7月 建物管理開始

清原 いやあ、嬉しいですね。社長の心をつかんだのはどんな言葉だったのでしょうか。

柳原 それがね、忘れてしまった（笑）。ただ、実際にお会いして、電話の第一印象は間違っていなかった。私どもの立場にたって親身に話を聞いてくださったし、いい提案をしてくれそうだという印象を持ちました。しかし、まさか、そのあとすぐに社長自らいらっしゃるとは思いませんでした。

清原 私は一目で社長のファンになりました。

柳原 それはこちらのセリフですよ（笑）。直感的に「この人なら任せて大丈夫だ」と思いました。こちらが無理難題を言わせてもらいましたが、トップダウンでトントン拍子に話を進めてくださった。その後も月2回くらい打ち合わせにいらっしゃいましたね。

清原 それですっかり意気投合しちゃいましたよね。ヘビースモーカー同士だし、奥様もお嬢

様も美人だし、うかがうのが楽しみでした（笑）。

柳原 当時のオフィスは禁煙じゃなかったから、打ち合わせしながら、ふたりしてタバコをスパスパ。周りはちょっと迷惑そうでしたが…（笑）。

## 建物と事業を総合的に考えた 提案に納得

清原 他社さんのご提案も平行して検討されたと思いますが、最終的に私どもを選んでくださったのはなぜですか。

柳原 提案の内容と清原さんへの信頼感、その2つですね。

清原 恐縮です。私どもの提案のどこを評価していただいたのでしょうか。

柳原 他社さんは、決めやすいところから決めてしまおうという印象を受けました。しかし、御社は、私どもの本業や建物全体を総合的に考えた提案をしてくれました。ご存知のとおり、ウチのビルは3棟の建物がつながった形ですから、貸室の区画割とか、動線とか、普通のビルより難しい。また、2～5階をサウナ施設として使っていたから、テナントさんに貸すには用途変更とか、法令とか、いろいろ複雑な問題をクリアしなければならない。御社の提案はその辺をしっかりおさえていた。だから御社に任せようと思ったのです。

清原 私どもが知恵を絞ったのは、今まさにおっしゃったとおりのことです。まず、4～5階のショールームやオフィスへのアプローチをきっちりとする。テナント向けのしやすさを優先して、本業にマイナスになるような区画割をしては本末転倒になってしまいます。駅前の好立地ですから1階店舗のリーシングは心配ありませんが、問題は2階、3階です。区画を区切らずにワシテナントにすると、消防法の二方向避難路をとらなくてはならない。また、用途変更の規定についても区に確認したうえで、それらをクリアし、リーシングにもベストと思われる区画割をご提案しました。その点を評価していただいたとは嬉しい限りです。

柳原 不動産は素人ですが、そうした取り組み姿勢の違いはわかりましたよ。

## 2年間の賃料を保証、管理包括契約を締結

柳原 2011年9月に賃料保証まで含めた包括契約のご提案がありましたでしょうか？ そこまでやってくれるのかと驚きました。こちらにとっては大変ありがたい話でした。



**清原** 社長から「1～3階のテナントを同時に決めてくれ」と言われましたが、さすがに同時は難しい。それで「賃貸管理に関する包括的な契約を結びませんか」とご提案したわけです。ここは2年間の賃料保証と賃貸化に関する業務、賃貸スペースの改修工事請負、建物管理業務が含まれています。

**柳原** こうした包括契約はウチが初めてと聞きましたが…。

**清原** ええ、実は初めてのケースです。

**柳原** ところで、この話、言っちゃっていいの？ ウチもウチも、ということになりませんか。

**清原** かまいませんよ。ケース・バイ・ケースで検討させていただきますから。

**柳原** 2012年1月に包括契約を締結したあとは、すっかり肩の荷が下りました。

**清原** 私は肩の荷が重くなりました（笑）。

### 夜が強い街、日暮里。立地を活かし飲食誘致

**清原** いいことばかりでなく、私どもの至らなかった点もご遠慮なくおっしゃってください。反省の意味で、そのまま載せますから。

**柳原** う～ん、何かあったかなあ…。あ、そうだ、テナント候補として風俗店もご紹介してくれたでしょ。確かに賃料はすごく高いけれど、風俗はねえ…（苦笑）

**清原** あ、そうでした。社長にきっぱり断られました。テナントさんからのお話は、弊社で選別



せずにはすべてお伝えしてオーナー様に決めていただくことにしているのです。言い訳になりますが、賃料も相場の1.5倍くらいでしたし、お恥ずかしい話ですが、私も実体をよくわかっていなかった。早速、実地調査に行きまして、お断りになるのも無理はないと顔が赤くなりました（笑）。

**柳原** 日暮里駅前ですから、そうした需要が多いのはわかりませんが、ショールームにはお客さまやバイヤーさんが見えになりますからね。

**清原** おっしゃるとおりです。

**柳原** 賃料保証をしてくれたのはテナント付けに自信があるからだと安心はしておりましたが、実際にテナントさんが決まるまでは落ち着きませんでした。でも、年明けから夏にかけてたてづけに決めてくださった。

**清原** 駅前ですし、日暮里は夜が強い街。深夜まで営業している飲食店を中心に片っ端からお声をかけました。正直言って、テナント選定だけが不安でした。ですから、飲食店をご承諾してくださったときはほっとしました。

### 内装工事中に水漏れトラブル処理も万全

**清原** それ以降は順風満帆と言いたいところですが、テナントが決まり、2階の内装工事に入っているとき、縦管から水漏れがあり、急遽、取り替え工事をすることになりました。すでに営業しているテナントさんもいらしたので、早速お店に呑みに行って最後は気持ちよく工事に協力していただきました。

**柳原** そう、そんなことがありましたね。私はね、清原さんのそういうところが好きなんですよ。

**清原** 管理も頑張りますので、末永くおつきあいください。

**柳原** こちらこそよろしくお願いいたします。いずれこのビルも建替えなくてはなりません。そのときはまたお知恵を貸してください。また、メーカーも直接小売りをしていく時代です。本業を軌道に載せて、新しいお店を出すときはお声をかけますよ。

**清原** ありがとうございます。

#### ザオ一産業株式会社

東京都荒川区  
東日暮里 5-50-11 ザオ一ビル

#### ザオ一ビル概要

住 所：東京都荒川区東日暮里 5-50-11	フロア構成：1～3階テナントフロア
最 寄 駅：JR 山手線 日暮里駅南口徒歩 2 分	4階ザオ一産業ショールーム
構造・階数：鉄筋コンクリート造 5 階建て	5階ザオ一産業オフィス
-----	
A 棟：敷地面積 / 57.41 坪 延床面積 / 122.28 坪 竣工 / 昭和 58 年 7 月	
B 棟：敷地面積 / 56.4 坪 延床面積 / 129.76 坪 竣工 / 昭和 51 年 6 月	
C 棟：敷地面積 / 28.35 坪 延床面積 / 137.36 坪 竣工 / 昭和 60 年 5 月	