

撮影 = 齊田 勤  
photos by Saida Tsutomu



経営写  
KEIEISHA  
No.786

日総ビルディング社長

# 大西 紀男

「研究開発型企業」として、

不動産の新たな領域を開拓し続けていきたい

リゾート事業「バケーションホームズ」、高級スモールオフィス事業「ウインドベース」に注力

## PROFILE

### おおにし・のりお

1946年神奈川県生まれ。69年慶應義塾大学経済学部卒業後、三菱信託銀行(現・三菱UFJ信託銀行)入行。74年東横倉庫入社、75年社長。2003年日総ビルディング社長に就任。



社長室には神棚を置いている。「当社の守り神で、日々お参りをしているんです」と大西さんは笑顔を見せる





「ドメーヌ熱海伊豆山西館」のバルコニーからは熱海の緑や海が一望できる(左)。リノベーション前に和室だった場所には集中して仕事ができるスペースを用意。ライトの色や壁紙にもこだわった造りになっている(右)



高級モールオフィス事業「ウインドベース」の1物件、「ウインドベース白金」の専有部分にて。「とても居心地がよく、本社の部門を移してもいいくらいです(笑)」と大西さん。周辺には緑も多く、環境も良好だ  
 同共用部分には「入居する人たちが集まる」ことを意識した導線と、余裕のある造りにこだわった。常務取締役の大西隆之さん(左奥)、同じく常務取締役の社本光生さん(右奥)、営業部の藤本千尋さん(中央奥)と打ち合わせ  
 同じく共用部分には和室を用意。ビーズクッションも備えてあり、リラックスすることはもちろん、ノートパソコンを使って、普段とは違う雰囲気です仕事することも可能。常務の大西隆之さんと利用方法についてアイデアを出し合う



日総ビルが手掛ける、高級感のあるリノベーションリゾート事業「バケーションホームズ」の物件「ドメーヌ熱海伊豆山西館」にて。熱海の海を望む、「和」のデザインを取り入れたリビングはダイニングと兼用。食事にも仕事にも使える高さのテーブルと椅子のセットも、大西さんやプロジェクトのメンバーで選定したものだ



社内の懇親会で挨拶をする大西さん。社員とのコミュニケーションを大事にしている



東京・大手町の本社にて社員と打ち合わせ。2023年8月、東京・銀座に新築竣工する「日総第26ビル」のリーシングの進捗状況について報告を受ける



ゴルフは大西さんの趣味の1つ。写真は社内のゴルフコンペでの集合写真



## 日本の不動産市場は堅調な状況が続く

### 「ワーケーション」のニーズの受け皿として

2013年にスタートした「アベノミクス」以降、不動産価格の値上がりが続くなど、よい経営環境が続いてきました。昨年からはインフレを受けて金利が大きく上昇、日本でも日本銀行総裁が植田和男氏に交代し「正常化」が進むと見られていましたが、足元で低金利、金融緩和が続いています。そのため、依然として都心のマンション価格上昇は続いています。

オフィス賃貸は、コロナ禍を受けたリモートワークや分散型オフィスの浸透もあって、この2年ほど賃料が低下傾向にありましたが、底打ちしました。その意味で、大きく見ると不動産事業は分譲、賃貸ともに極めて堅調だと言えます。

ただ、課題を挙げるとすれば土地や中古ビルの仕入れです。例えば都心の中古ビルの投資利回りは3%台に低下しており、30年単位で見た時の事業性が低

いことから、投資を控えているというのが実情です。そうした中で、当社は新たな挑戦を始めました。その1つがリゾート事業「バケーションホームズ」です。バブル経済期などに建てられたリゾートマンションの1室を買い取り、モダンなデザインにフルリノベーションして再販するというモデルで、他社で取り組んでいるところは、まだありません。

先程のリモートワークの浸透で、人々は働く場所を自由に選べる時代になりました。オフィスへの帰りは始まっています。が、離れた場所でも働くというのは、1つの選択肢としてあり続けるのではないかと見えています。「バケーションホームズ」は、この「ワーケーション」ニーズの受け皿となります。新幹線で最大1時間半、自動車でも2時間から2時間半の立地、街に「楽しさ」があることを条件に「逗子・葉山」、「越後湯沢」、「熱海・湯河原」、「軽井沢」というエリアを選定しました。

例えば、昼間は地域の観光資源を満喫し、夜や朝に仕事をするといったケースを想定し、部屋には集中して仕事ができるワークスペースも用意しているのです。今後、こうしたニーズが増えると思われ、先駆者として取り組む覚悟です。

### シンプルかつ高級感のあるモールオフィス

もう一つ、当社がこれからの時代を見据えて取り組んでいるのが「モールオフィス事業」「ウインドベース」です。

元々当社は2012年に、日本企業の中ではいち早く高級レンタルオフィス事業に参入しましたが、それまで手掛けていた事業は21年に大手不動産会社に売却する形で資産の入れ替えを行いました。

一般的に高級レンタルオフィスは都心のスクラスビルなどに入居

するケースが多く、坪単価を考えて1人当たりの活用スペースが小さくなるケースが多いのですが、当社は余裕のある造りで提供したいと考えました。

機能を削ぎ落としてシンプルなものにし、同時に高級感があり、防音や空調などで快適性を提供している他、デザインやインテリアは、立地する地域の歴史を踏まえて、物件ごとに変化させています。当社が培ったレンタルオフィスの知見を生かして開発したのが、この「ウインドベース」なのです。

23年8月、銀座5丁目に新築竣工する「日総第26ビル」の4階以上を「ウインドベース」として賃貸運用致します(1〜3階は店舗賃貸)。今後も続く大型再開発に伴って、中小型ビルの再生案件はますます増加すると見ており、今後も注力していきます。

これからの「研究開発型企業」として、リスクを見定めながら、新たな領域の開拓を続けていきたいと思います。