

探訪

経営者

INTERVIEW



変動していく時代を見つめながら、 豊かな未来づくりに貢献を果たす

日生不動産株式会社

新潟市を中心にオフィスビルやマンション、ショッピングセンターなどの不動産賃貸・開発事業を幅広く展開する日生不動産グループ。グループの中核企業である日生不動産は本年6月に設立30周年を迎え、現在は県内を代表する不動産会社へと発展を遂げています。

今回は創業者でグループの代表を務める内藤社長から、事業の沿革や今後の事業展開などについてお話をうかがいました。

■ 事業の概要をお聞かせください

当社グループは、持株会社である「日生ホールディングス」のほか、「日生不動産」「日生不動産販売」「日生アセットマネジメント」「日生賃貸保証」の5社

【会社概要】

会社名 日生不動産株式会社
代表者 代表取締役 内藤 博
本社所在地 新潟市中央区上近江4-1-3
設立 1992年6月
社員数 約80人(グループ合計)
事業内容 不動産賃貸・管理・開発等

で構成されています。事業は主力の不動産賃貸・管理をはじめ、不動産開発・売買などを展開しています。

グループ全体での社員数は約80人、2022年度3月期の売上高は約170億円となっています。



▲2018年に新築・移転した本社ビル（新潟市中央区上近江）

【日生不動産グループの事業内容】

事業名	事業内容
不動産賃貸事業	
不動産賃貸事業	オフィスビル、マンション、アパート、駐車場、商業施設等の保有及び賃貸
不動産サービス事業	
住居系賃貸管理事業	住居系物件の管理及び媒介業務（エイブルネットワークに加盟）
プロパティマネジメント事業	テナント系物件の管理及び媒介業務
ビルメンテナンス事業	建物の資産価値・収益の向上を目的としたオフィスビル・マンション等の管理業務
賃貸借契約サポート事業	住居系賃貸借契約における入居者と外部保証会社との取次業務
不動産売買・開発事業	
宅地分譲・マンション分譲事業	宅地、マンション等の分譲・販売業務
土地建物買取再販・仲介事業	中古不動産（売地・売家）の買取再販及び媒介業務
マンション買取再販・仲介事業	中古マンションの買取再販及び媒介業務
投資物件開発事業	マンション、アパートを中心とした投資家向け収益不動産の開発・販売業務
その他事業	
太陽光発電事業	新潟市西蒲区のメガソーラーによる売電事業
ゴルフ練習場運営事業	新潟市西区におけるゴルフ練習場（日生ゴルフガーデン）の運営事業
タリーズコーヒー運営事業	タリーズコーヒー（新潟駅南LEXN店、新潟大学病院店）の運営事業

■ **今年6月には、会社設立30周年の節目を迎えました**

私がグループの中核企業である日生不動産を設立したのは、1992年の6月です。多くのお客さまやお取引先様などの支えもあって、今年6月には節目となる設立30周年を迎えることができました。

この30年間を振り返ってみると、当社が大きく飛躍するに至った最大の転機は、JR新潟駅南口に位置する「LEXN」（レクスン）の開発事業にあったと思います。LEXNは2010年に竣工したオフィス、商業テナント、タワーマンションから構成される複合型ビルで、新潟市が1970年代後半から進めてきた新潟駅南口再開発事業の集大成と位置付けられた施設です。

しかし、建設当時は2008年に発生したリーマンショックの影響が国内経済に大きな影を落としており、業界においても不動産価格の急落から業績悪化に陥る同業他社が相次ぐ状況にありました。新潟市内でも消費の低迷から不動産市況が悪化し、販売が苦戦する新築マンションでは大幅な値引きが横行していました。

当社が整備していたLEXNに関しても、不況下でハイグレードな設備・価格帯が消費者に受け入れられず、販売を開始するころには値下げに踏み切るだろうとの憶測が広がっていたことも事実です。ただ私は、LEXNが秘めたポテンシャルに自信を持っていたため、当初計画に設定した適正価格で販売する方針を貫きました。結果的に、LEXNは立地や設備の良さなどが評価され、厳しい環境下にありながらも完売に至りましたが、この事業の成功が今日の当社の発展につながる大きな一歩だったと思っています。



▲新潟駅南口のランドマークとなった「LEXN」（新潟市中央区天神）

■ 商業開発や地域再開発にも積極的に 関与しています

当社は、県内を代表する不動産会社として、設立以来数多くの商業開発を各地で手掛けてきました。具体的には、新発田市の「パテオ西新発田」、上越市の「上越アルカディアシティショッピングセンター」のほか、新潟市内では新潟市西区の「ウィズプラザ新通」、新潟市中央区の「ラグーナ女池」「紫竹山5丁目ショッピングセンター」など、現在は計13カ所に及ぶショッピングセンターの運営を担っています。



▲希少性が高い新潟市関屋地区に開業した「関屋ショッピングセンター」(新潟市中央区関屋)

こうした商業開発に参入するようになったひとつのきっかけが、1999年に新潟市中央区の関屋地区でオープンした「関屋ショッピングセンター(関屋SC)」でした。関屋SCは、総面積19,289㎡(5,834坪)の敷地内にスーパーマーケット、家電量販店、ドラッグストア、飲食店が入居する複合型の商業施設ですが、開発にあたり、土地の調達からテナントの募集などに至る一連のデベロッパー業務を自社単独で手掛けたことによって経験・ノウハウが蓄積され、その後の商業開発事業に大きく寄与することになりました。現在では、用地の仕入れからマーケティング・ニーズの分析、事業計画の策定のほか、竣工後の修繕までを当社グループが一貫して対応することで、施設をご利用いただく方々が安心して楽しく利用できるよう様々な工夫を凝らしています。

■ 最近はどのようなプロジェクトに 携わってこられましたか

最近手掛けた賃貸オフィスビルのプロジェクトとしては、2022年3月にグランドオープンした「古町ルフル」が代表例に挙げられます。この古町ルフルは、旧大和デパート跡地に立地し、施設内には新潟市役所ふるまちなし学校、医療機関、証券会社、商業施設等が入居する12階建ての複合型ビルとなっています。先行して2020年3月に古町ルフルの施設自体は完成していましたが、本年3月には施設前の広場と西堀ローサをつなぐ連絡道路の整備が終了し、施設全体の完成に至りました。正に新潟市の中心部に立地する施設であり、市街地の活性化につながることを期待しています。



▲新潟市古町地区に整備された「古町ルフル」(新潟市中央区古町)は1~2階に商業テナント、3~11階は新潟市などが入居

また新潟駅周辺では、2018年の「日生不動産東大通ビル」に続き、現在は2022年9月の竣工に向けて「日生不動産新潟駅前ビル」のプロジェクトが進行しています。この事業は、老朽化したオフィスビルの立替事業になりますが、新潟駅まで徒歩1分の好立地に9階建てオフィスビルを整備する予定であり、建物も耐震・耐火性能はもちろんのこと、ガラスや空調等もCO₂削減などの環境に配慮した最先端の仕様となっています。またコロナ禍でテレワーク等のニーズが拡大してきたことを受けて、2階部分には多目的ラウンジ(N-LOUNGE)を整備し、テナント入居

者用のコワーキングスペースを整備する計画です。

一方、分譲マンションの関連では、グループ企業の日生不動産販売が野村不動産との共同事業として、新潟市中央区で「PROUD（プラウド）川端町」の建設を進めています。信濃川沿いの良好な居住環境に総戸数81戸のマンションを整備する計画であり、本年12月の完成を目指しています。

■ これからはじまるプロジェクトとしてはどのような事業を予定していますか

2022年9月より、LEXN近くの新潟駅南口西地区で新たな都市開発プロジェクトがスタートします。この事業は、国の都市再生緊急整備地域の特例を受けて地域の再開発が進められるもので、地域内には32階建てのタワーマンションのほか、10階建てのオフィスビル、500台強の車両を収容可能な8階建ての駐車場を整備して、将来的には新潟駅と施設を直結するという一大プロジェクトであり、2025～2026年にかけて順次完成する予定です。



▲2022年9月に竣工予定の「日生不動産新潟駅前ビル」のイメージ。上質な外観デザインで、入居者には専用の高品質ラウンジなどを提供

同地域には、これからバスターミナル（仮称：バスタ新潟）の整備も計画されていることから、今後の更なる地域活性化や賑わいの創出にも貢献できると考えています。

■ 今後の経営戦略をお聞かせください

不動産事業は、大きくフロービジネスとストックビジネスに分けられますが、不動産仲介に代表されるフロービジネスは、大きな取り扱いが期待できる一方で、リピート性がありません。これに対して、不動産賃貸などのストックビジネスは、テナント賃料やビル管理料などを通じて安定的な収入を見込むことができます。当社としては、業績の安定化を図る意味からも、今後はオフィスビル賃貸等のストックビジネスをより強化していきたいと考えています。



▲新潟駅南口西地区で予定されている施設の外観完成予想CG

このストックビジネスを強化するうえで強みを発揮するのが、過去30年間にわたって地道に積み重ねてきた保有資産です。当社は現在、新潟市内を中心に約70棟にのぼるビルの保有・管理を行っていますが、とりわけ新潟駅前及びその周辺地区は築年数が経過したビルが多く、これまで再開発が進んできませんでした。しかし、新潟市が進める都心のまちづくり「にいがた2km（ニキロ）」では、新潟駅から万代、古町をつなぐ都心軸の再開発が予定されており、今後の更なる発展が期待されます。

当社としても新潟駅を中心とした都市開発に関与していくなかで、引き続き新潟市の新しい街づくりに貢献していきたいと思っています。

（2022年6月24日取材 柴山、神保、生亀）