

エフピコ RiM フロア活用に関するサウンディング型市場調査の結果について

1 要旨

エフピコ RiM フロア活用の検討のため、本市の考え方や契約条件等について意見を聴くために実施したサウンディング型市場調査の結果を公表します。

2 参加者数

14（グループを含む） 内訳 地元企業※10、その他企業3、個人1
※地元企業とは、主に福山市内を拠点として活動している企業。

3 サウンディング調査の意見の概要

（1）事業内容

① 事業コンセプトについて

- ・企業間の連携・交流により、新たな価値を生み出すようなことが期待される。
- ・「ものづくり企業」と「デジタル人材の育成企業」が連携して人材育成を推進すれば、地元企業の人材の確保に繋がるのではないかと。
- ・東京のスタートアップ企業と地元企業の交流・連携や、リスクリングによるデジタル人材の育成で地元企業のデジタル人材の確保に繋げること等により、新たな価値の創造や備後圏域の波及効果が期待される。
- ・リムを福山のものづくり企業と東京のIT企業が連携・交流するコミュニティの場所にして、リムに新しい価値を創造するなどの付加価値が付けば、周囲の賃料より高くても、入居を検討する企業は出てくると思う。
- ・より一層充実した助成金等の制度があれば、東京の企業が福山への進出を検討しやすくなると思う。
- ・企業間の連携・交流に参加することに応じて賃料が安くなるなどのインセンティブがあれば、入居を検討しやすくなると思う。
- ・企業間の連携にこだわらない普通の事務所も入居できるようにしていただければ、入居を検討しやすくなると思う。
- ・企業間の活発な交流を民間主体で求めるだけでなく、市も関わってほしい。
- ・「他の地方都市にはない魅力的な働き方のモデルとなる場」では、より一層の福利厚生を充実を連想させるため、企業の誘致に向けては魅力を感じないと思う。
- ・福山のものづくり企業と東京のスタートアップ企業の交流やタイアップした商品開発などの可能性はあると思う。

② テナント構成の考え方について

- ・オフィスとしては、賃料を周囲と比較して安価であれば入居を検討すると思う。
- ・店舗として入居するのであれば、より集客力が大きい他の施設に入居する場合と比較して検討すると思う。
- ・公共交通機関が集積する福山駅周辺において、職員採用の業務を行うため、リムに短期入居用のオフィスがあれば入居を検討したいと思う。

③ 1階運営事業者等との連携について

- ・1階運営事業者とイベントや販促活動を共催するなどして、協業体制を構築することが望ましいと思う。
- ・1階の施設と連携して、こどもたちや初心者向けにラジコンの普及を検討したいと思う。

(2) 事業方式
○事業スキームについて ・示された事業スキームで構わない。 ・示された事業スキームでは運営事業者の収益はあまり期待できない上に、市の事業コンセプトに沿った入居条件を提示すれば、一般的な事務所の入居を希望する企業は離れていくので、フロア活用を推進するため、施設の付加価値をどのように示すことができるか、が重要になると思う。
(3) 賃貸借範囲
○ 本館 2 階・3 階の賃借可能範囲 ・賃借範囲は 3 階を含めると、 ・工事期間が長くなり、スピーディーな活用ができない ・改修工事費等の初期投資が高額となる ・賃借する床面積が過大となる ため、2 階のみの活用を希望する。
(4) 契約条件
①契約期間 ・運営事業者として初期投資を運営収入で回収するためには、契約期間は 15 年以上が望ましいが、市の規定により最大期間が 10 年までなのであれば、それに従って検討したいと思う。
②定期借家契約 ・市との契約は、定期借家契約で問題ないと思う。
(5) マスターリースを前提とした想定賃料、想定共益費
①賃料の目安 (㎡単価) ・入居企業へ賃貸する賃料の目安は、運営事業者が負担する内装・設備工事費により大きく変わると思う。
②事業の採算性及び安定性 ・安定した事業運営のためには、採算性の確保が重要であるため、賃借料に大きく影響を及ぼす市の改修工事費を極力を抑えて、賃借料を低く設定してほしいと思う。
(6) 工事に要する期間
○運営事業者が行う改修工事(内装)に要する期間 ・運営事業者が行う内装・設備工事には、2 階だけでも半年程度必要であると思う。
(7) 事業への参加意向
○運営事業者公募時における参加意向 ・参加を検討している。
(8) その他関連すること
・早期に 100 人規模の事務所を開設したいという希望がある。 ・すぐにでも企業間の連携・交流や人材育成の事業に取り組みたい。 ・福山駅前のオフィス需要はあると感じている。 ・建物の構造上、空調・換気設備の設計が難しいので、しっかりと検討したいと思う。 ・改修工事の際に 1 階の運営に影響（一時中断など）が及ぶことが懸念される。 ・平面計画を検討するうえで、窓が少ないことがネックになると感じる。 ・防災及び利用者の避難については建物を活用する上で非常に重要なので、市の改修工事において、しっかりと対応してほしいと思う。 ・運営事業者が行う改修工事と入居企業が行う工事は、工事費を圧縮するために連携して進めるのが良いと思う。