

速報

第12回 ビル経営サミットin九州

福岡県西方沖地震などテーマに講演

地震リスク・マネジメント技術でビル経営力を強化

特別講演



地震リスク・マネジメント
研究会研究代表
高橋 雄司氏

大きな心配がなされてい
ます。政府の地震調査委員
会、日本周辺の大地震の発
生確率や、地震が発生した
場合の震度マップを発表し
てきています。内閣府の中
央防災会議では、それらの
大地震に対する都市の被害
予測を発表しています。東
海地震37兆円、南海・南
海地震57兆円、首都直下地
震11.2兆円です。阪神大
震災が約13兆円、日本のG
DPが約500兆円、政府
の一般会計予算が約80兆円
ですから、如何に大きな被
害額かが分かると思います。
こうした被害を軽減する
ために、内閣府や政策投
資銀行は、企業の事業継続
計画(BCP)に関する資

料を発表しています。つま
り、建物所有者が事前に地
震対策を策定し、その情報
を明示していく流れが始ま
っています。本人が望むノ
望まないに関わらず、今後
は、取引先や投資家から地
震対策に関する情報開示が
求められます。

る「リスクコントロール」
と、保険やデリバティブ、
緊急融資などの「リスク・
ファイナンス」、代替オフイ
スの調達などの「緊急対応」
があります。一般的には、
リスクコントロールをメイ
クの対策として捉え、リス
ク・ファイナンスで補足す
るという考え方になります。
一般的に耐震補強、制震
の発生確率は0.20%と少
ないものの、発生時のマ
グニチュードは7以上、都市
直下型なので、大きな被害
が発生するでしょう。

析コンサルティング業
務の中で蓄積した技
術・ノウハウを活かし、
公平な第三者としてサ
ービスを提供していま
す。
また、制震、免震、
耐震設計でも実績を有
しており、福岡でも警
固断層に近接したエリ
アで福岡県初の免震高
層マンションの設計に
携わっています。制震
技術としては、オイル
ダンパーによるODB
システムを開発し、当
社の本社ビルや某庁舎
の改修計画など複数の
建物に導入しており、
特に本社ビルに関して
は、制震装置を内外観
のデザインの一つとし
て取り入れることで、
安全性とデザイン性を
両立させています。ち
なみにこの建物は、ゲ
ットデザイン賞も受賞
されています。ODPシ
ステムによる補強は、
建物総額の2%程度で
実施可能です。

1995年1月の阪神大
震災以降も、2003年5
月の宮城県北部地震、04年
10月の新潟県中越地震、05
年3月の福岡県西方沖地震
同年8月の宮城県沖の地震
など、日本国内で被害地震
が相次いでいます。
これらの地震によって、
多くの建物が被害を受けま
した。建物自体だけではなく、
将来の地震について、

地震調査委員会より発表さ
れています。そのような公
開情報を利用して公平な立
場から、建物所有者の要望
に応えられる新しい地震リ
スク・マネジメント技術が
実用化されています。その
新しい技術を活用して、ビ
ル経営力を強化する方法を
紹介します。

市例で見ていくと、発生
頻度が高く、数十年から数
百年に一度発生する海溝型
地震の場合、安芸灘、伊予
もつながりです。

当然のことと言えば当然で
すが、外壁の清掃、共用部
の清掃回数を増やし、ビル
を清潔にすることで、その
テナントとのコミュニケーション
を積極的にとること
です。まず、第一に請求書
を心がけているつもりで
す。天神の「綾杉ビル」に
ついては、2年前に屋上を
緑化して、館内ワーカーの
憩いの場として提供してい
るのですが、これについて
は、喫煙所としての利用以
上、

催し、交
外にランチタイムの食事休
憩場所としても活用されて
おり、好評を得ています。
実際、この屋上が理由で、
テナントが決まったという
例はないのですが、仲介会
社には内見者を案内する際
に、見せようとお願
いしている形です。仲介会
社の人の話には積極的に耳
を傾けるようにし、また近
隣のビルを見て歩くことに
よって、市場の状況をよく
把握するようにしています。



第12回ビル経営サミットin九州が12月14日、天神ビル11階会議室にて開催された。当日は小雪が舞い散る肌寒い中、70人弱が参加し、地震リスク・マネジメント、そして地元ビルオーナー達の経営手法に聞き入った。また、毎回、好評を得ているイベント終了後の懇親会にも多くの参加者が詰め掛け、ビルオーナー同士、料理を囲んで、情報交換を行い、交流を深め合った。今ページでは、当日の特別講演、パネルディスカッションの内容をダイジェスト版で、お届けする。

中央区天神に1989年
竣工、地上8階建て、延床
面積9948㎡の「綾杉ビ
ル」、中央区長浜に1995
年竣工、地上7階建て、延
床面積3392㎡の「綾杉
ビル北天神」の2棟を所有
しています。「綾杉ビル」に
ついては、日本航空の関連
企業を中心に、ほぼ満室稼
働し、「綾杉ビル北天神」に
ついては、9割以上の稼働
率となっています。テナン
ト誘致に関して気を使っ



パネリスト
綾杉不動産
代表取締役
中尾 卯作氏

ことは、なるべく良質
なイメージの良い企業「ワ
タベウエディング」に入
居してもらうことにしまし
とでした。半年前に1
階が空室になったので
すが、その際、有難い
ことに複数社から入居
希望の話が
ありまし
ころもありましたので、華
た1993年に創業の綾杉
酒造場も営んでいること
あり、日本酒をお中元、お
歳暮の時期に、各テナン
トにお送りしています。定
期的に懇親会・食事を開
き、

がけています。そうした交
流の場で、ビルに対する意
見を聞き、可能であれば迅
速に対応するようにしてい
ます。あとはなるべく賃料
については、差をつけたい
ようにして、公平な付き合
いを心がけているつもりで
す。天神の「綾杉ビル」に
ついては、2年前に屋上を
緑化して、館内ワーカーの
憩いの場として提供してい
るのですが、これについて
は、喫煙所としての利用以
上、

ビルの1階には顔となる華やかなテナントを誘致

Aクラスビルに負けないための中小オーナーのノウハウ公開

地下1階にて貸会議室運営を検討

パネリスト



福岡中央ビル
取締役
平野 裕子氏

福岡県中央区天神に昭和43年竣工のビルを区分所有しております。新耐震基準以前のビルです。今年3月の福岡県西方沖地震の際には、専用部の壁にヒビが入った場所があったのですが、これについては、オーナー側の負担で、修繕を

行いました。地震の当日、ビルを見に行く途中、福岡ビルが大量に落下していたのを目撃した際に、不安が募りましたが、ビルに到着すると、大きな被害は見受けられず、一安心しました。大規模な空室が心したことを記憶して、発生してしまつたときです。大地震を大きな被害を被ることなく乗り切つたこと、入居テナントからは、築年数が古くても頑丈なビルという理解を得られる形になりました。建設会社に調べてもらつた際に、むしろ地下1階には、ビルが竣工した当初から、30年間もの間喫茶店が入居していたので、時間貸しビジネスが設備投資はなるべく抑える方が多いかもしれせん。

まいりました。地下1階に神工エリア内にあるビルで貸会議室やレンタルオフィスに運営している例を、実際に調査したところ、費用・管理・人件費・エレベーターその他機器の保守点検費等からなる管理費などが、定期的に入つてきます。仮に空室が発生しても、安定的な収入がある点で、メリットに挙げられます。ただ、それ以外については、共有部分の変更・建替等は、他の区分所有者の同意が必要になるなど、様々な面で、共同所有者との話し合いの場を設けなければならず、どちらかと言えば、デメリットの方が多いかもれません。

駅前ビルならではの悩みも多い

パネリスト



大橋西口ビル
代表取締役
渡邊 昇氏

定期的なリニューアルで価値保存

福岡市南区大橋に天神エリアに比べるとエリアを所有してしまつた。現在、当ビルが建っている場所は、周囲になにもない、田んぼが広がっている場所でしたが、駅の高架化による駅前ビルを建築するに伴って、商業ビルを建築するに至りました。地権者同士で、新聞に「南区へ来ませんか」といった内容の広告を出し、企業の誘致を図りましたが、大きな効果は得られなかつたほど、博多駅前

福岡市南区大橋に天神エリアに比べるとエリアを所有してしまつた。現在、当ビルが建っている場所は、周囲になにもない、田んぼが広がっている場所でしたが、駅の高架化による駅前ビルを建築するに伴って、商業ビルを建築するに至りました。地権者同士で、新聞に「南区へ来ませんか」といった内容の広告を出し、企業の誘致を図りましたが、大きな効果は得られなかつたほど、博多駅前

福岡市南区大橋に天神エリアに比べるとエリアを所有してしまつた。現在、当ビルが建っている場所は、周囲になにもない、田んぼが広がっている場所でしたが、駅の高架化による駅前ビルを建築するに伴って、商業ビルを建築するに至りました。地権者同士で、新聞に「南区へ来ませんか」といった内容の広告を出し、企業の誘致を図りましたが、大きな効果は得られなかつたほど、博多駅前

福岡市南区大橋に天神エリアに比べるとエリアを所有してしまつた。現在、当ビルが建っている場所は、周囲になにもない、田んぼが広がっている場所でしたが、駅の高架化による駅前ビルを建築するに伴って、商業ビルを建築するに至りました。地権者同士で、新聞に「南区へ来ませんか」といった内容の広告を出し、企業の誘致を図りましたが、大きな効果は得られなかつたほど、博多駅前

個人オーナーと知り合い充実した時間を過ごす



エステートアサヒ
代表取締役
合原 繁子氏

今回、ビル経営の主催するセミナーに初めて参加しました。通常は、地元の個人ビルオーナーの声を聞く機会もないので、大変貴重な体験ができました。また、セミナー後の懇親会では、パネリストの方々と、深くお話しすることができ、充実した時間を過ごす事が出来ました。

来場者の声



ビル代表
佐野 悟氏

地震が来る前に、耐震補強の施工を行う事は重要ですが、コストはどれくらいかかるのか、また、それに見合った効果があるのかなど、今後情報を集めてみたいと思います。

情報収集を目的に参加



エステート三幸
営業部
板原 夫氏

私はまだ経験が浅いので、勉強のつもりで、金融業者としてのビルオーナーと、入居の条件は良いサミットに参加しました。実際に参加してみて、ビルオーナーの生の声が聞けたことは、貴重な体験でした。特にパネリストの渡邊氏がおっしゃっていた、金融業者としてのビルオーナーと、入居の条件は良いサミットに参加しました。実際に参加してみて、ビルオーナーの生の声が聞けたことは、貴重な体験でした。

パネルディスカッションを興味深く拝見



西鉄不動産
センター店長
吉田 憲正氏

ビル経営サミットに参加し、私は現在西鉄不動産でビルや駐車場等の売買取引に所属しております。普段はあまり聞かれないような、ビルオーナーと触れあう機会が得られた事は貴重だと思います。また来年もあるようなサミットに参加したいと思っております。

サミットきっかけに人脈拡大



小倉興産プロパティ
PM事業本部
ソリコーション部長
川瀬 功氏

先月までは小倉興産の不動産部でしたが、当社は12月に本社から正式に独立いたしました。このサミットをきっかけに人脈を広げ、自社物件だけでなく、他社の物件も手掛けていきたいと考えています。

既存のビルでの耐震テーマを今後希望

福岡でセミナーを行う時は参加するようにしています。今回は耐震構造についてのテーマでした。新築ビルが優れているのは分かりますが、既存ビルの場合の具体的な耐震補強の方法や、テナントが入居している場合の工事の対策法や、実際の工事費用、その効果や性能などの話を聞いてみたいと思つたので、是非取り上げて欲しいです。

一言ビル
代表取締役
一宮 重博氏