

熱心に聞き入る参加者達



# 第14回 ビル経営サミットin東京 速報

## 約150名が参加したビル経営サミットが閉幕

### 特別講演



三井不動産 日本橋街づくり推進部長 中川 俊広氏

### 日本橋再生「ころとわざ」の伝承

の再生に注力することで、より効果的な街づくりができると考えました。

数百年続く老舗が集積されている日本橋は、江戸の風情を残す、文化の街です。しかし、現状では日本橋に「手」を使った職人技の対する人々のイメージが薄くなっており、インパクトのある事業が不足しています。

創っていくことをコンセプトに、活動を開始いたしました。JAPAN VALU Eとは造語ですが、これは「いゆる」「おもてなし」という日本特有の心の感性や、街を大きく変えるために、街を大きく変えるために、インパクトのある事業を指しております。

傾向にありましたので、人々の滞留時間を延ばすために、稼働時間の長いテナントを入れる必要があったのです。

ほかに、東京都が新たに創設した「重要文化財特別特定街区制度」により、東京再生の象徴となるビル・三井本館の保存を促した。また、この通りでは、ビルのスカイラインを揃えることで、歩道にいる人々の目に留まるような活動を訪れました。

### 日本を代表する街「日本橋」の再開発

は、どの街にも均等に投資する手法では、あまり具体的な効果が得られませんが、歴史ある街に「JAPAN VALU E」の再生・創造と題して、昔ながらの伝統文化を残しながら甦らせながら、必要ですので、例えば日本橋一丁目ビルディング(「コレド日本橋」)では、夜11時まで営業できる店舗を中心に入居を募りました。これまでの日本橋は夜に人の流れが減ると途端に人の流れが減る傾向にありましたが、人々の滞留時間を延ばすために、稼働時間の長いテナントを入れる必要があったのです。

また、この通りでは、日本橋に赴いた際、目的地以外の場所にも足を運ぶ人々が増えたのではないかと感じています。

日本橋には、いくつもの「通り」が存在しますが、人が歩いていて楽しいのは、その「通り」の性格がはっきりしていることが条件になると思いますので、伝統にもとづいた特色ある街づくりを、これからも続けていこうと考えております。

去る4月19日水曜日、第14回ビル経営サミットin東京が開催された。会場にはビルオーナー、不動産会社など約150名が参加し、日本橋の街づくりやビル再生に関する特別講演やセミナー、パネルディスカッションに耳を傾けた。街づくりやビル再生、管理コスト適正化など様々なノウハウが語られたわけだが、ここでは来場いただけなかった方に向けて、当日の様子を報告していく。

### 「日本橋」を起点にまち再生がスタート

昨年小泉首相が「日本橋に架かる高速道路を撤去して青空を取り戻そう」と発言したことで、日本橋における首都高速移設に関する話題が注目を集めています。移設に対する要望は昨日今日始まったことではなく、40年近く前から「日本橋」保存会という団体を立ち上げて活動を続けてきたのです。ただ、当時は撤去せよと迫るわけにもいかなかった。犬の遠吠えのような活動でしたが、40年間で

### パネリスト



栄太樓本舗 相談役 細田 安兵衛氏

れを続けてきたことが結果的には国を動かす、党を動かしたのだと考えています。このような活動を続けていくと必ず「なげ、首都高速建設当初から反対しなかったのか」とよく質問されます。当時は私達の親父世代でしたが、だいたい日本橋生まれの旦那や、呼ばれる人たちは鷹揚で、向いて日本全体が一丸となつていく時代でしたから、「お上が一生涯懸命やっていたのに反対するのはみっともないじゃないか」という考え方があったと思います。もう一つは、高速道路がどのようなものなのか誰も知らない状態でした。工事も日本橋川沿いの両サイドから進んできて、「日本橋」の上は夜間に施工されたため、極端な言い方をすると、一夜で首都高速が現れたという印象だったのです。ただ、景観

### 安定しない中小ビル経営を医療テナント誘致で改善

### パネリスト



代表取締役 松岡 肇氏

当社のビルはワンフロアが多いというところは、40坪未満の小型ビルですが、業績が好調だからといって日本橋界隈には同規模のビルが数多くあります。中央区日本橋という地域は古くから日本の中心地であり、現在において、も首都圏全域の中小企業や、これから起業しようという企業が本拠地を構えるケースが多いといえるでしょう。ですからテナントが退去しても比較的引き合いは多く、そういう意味では恵まれた立地がもたらされています。しかし、これから日本橋で旗揚げしようというテナントが、当社のビルは小さなビルですが各フロアにそれぞれですが各フロアにそれぞれの専門医が入居すれば相乗効果も見込めるためテナントとなる開業医にとってもメリットがあるだろうと考えています。募集に対する反応も上々で、複数の引き合いをいただきました。なかでも当時珍しかったC Tスキャンを備えた診療所の申し込みは話題性も見込めるため非常に期待できるものでしたが、いざ機械を運び込もうとすると、階段のクリニクが入居し、現在でも一部のクリニクが安定テナントとして入居しています。貸ビル経営を行ううえで大事なのは、何でもいいから貸すというのではなく、10年先を見越して入居希望企業がどう成長して行くのかをイメージしながら交渉を進めることなのではないでしょうか。

### 懇親会レポート

#### 細田相談役が乾杯の挨拶

今回のビル経営サミットは13時から17時にかけて特別講演・セミナー・パネルディスカッションと続く長時間のイベントでしたが、17時から懇親会では、ビルオーナー同士情報交換する場面や、出席していた講師陣に質問を投げかける姿もところどころ見られた。

懇親会では、ビルオーナー同士情報交換する場面や、出席していた講師陣に質問を投げかける姿もところどころ見られた。



長丁場の疲れを癒した

# 日本橋エリア再生に見る貸ビル戦略の変化

## 4社まとまって交渉し、管理費・銀行金利など削減

### パネリスト



伊場仙 代表取締役社長  
吉田 誠男氏

当社は日本橋小舟町で貸ビルを運営していますが、近所のビルオーナー4名で色々な情報交換を行っており、その中でビルの管理費用をなんとか安くできないかと考えて、4社まとめてビル清掃を発注する取り組みを行いました。管理会社

とって見れば、同一エリアに4件の新規受注が見込めるわけですから、当然良い条件を出してきます。つい先日その見積もりが上がってきましたが、全体で2割ほど費用を安くすることに成功しました。ここにいらしている皆さんもぜひ近所のビルオーナーと共に取り組んでみてはいかがでしょうか。こうした取り組みもあり、年間通って取り戻すこともできますので、ぜひとも取り組んでいくべきでしょう。細かい部分ですが、こうした

たところを見直すことで、ビルの運営管理費用は抑えることができます。また、我々は銀行からの借入金の金利も4社で交渉に当たることで削減しました。4社ともビル建設の費用を別々のメガバンクから調達していたわけですが、借り換えに際して、1対1で交渉してもいい条件を勝ち取ることは難しい状況でした。そこで、4社まとめて同じ銀行に借入を一本化したのですが、画期的に金利は下がっています。担保設定など難しい部分がありますが、ぜひ取り組んでみてはいかがでしょうか。

### 来場者の声



木村 蓉子氏  
神田ビル協設立構想!?

伊場仙の吉田さんのお話もとても参考になりました。

### 神田ビル協設立構想!?

私も、東京の神田でビルの経営をしているのですが、これからは近隣のビルオーナーの方々と一致団結してやってみようと思います。「神田ビル協会」を設立することを目標に、頑張っていきたいと思います。

### 日本文化の大切さを痛感



緒方 明彦氏  
華コーポレーション 営業部長

日本橋界隈の粋な方々を見習って、私も日本文化を大事にしていきたいと思っています。また、イベント後の懇親会では、たくさんの方と交流することができました。パネリストの松岡肇氏とは後日改めてお会いすることになり、実勢を見せられた気がしました。文化のある街をつくるべく、今後、イベント後の懇親会まで参加しようと思います。



桃井 恭次氏  
ビルテクノス 代表取締役社長

### 長野県茅野市から来場



桜井 昌昌氏  
代表取締役社長

今日は長野県茅野市から来ました。東京の秋葉原と大阪にビルを所有していますが、最近よく考えることは、建物の設備の保守管理や清掃・警備等の全ての業務を自分自身の力でやりたいということなので、もう少し細かな部分の解説があればいいなと感じました。参加して良かったと感じたことは、他ビルのオーナーさん

## 既存ビルの活性化～維持管理費改善と付加価値向上～

### 特別セミナー



富田 信雄氏  
日立ビルシステム ビル事業部 取締役 事業部長

既存ビル運営の課題は、収入から支出を引いた利回りの改善にあると思います。ビルの維持管理コストを削減すれば利回りは向上します。ビルの管理運営費で大きなものは常駐員、すなわち人件費の削減です。なぜ、人が必要なのか、これは何かが発生したときに管理員がいるほうが安心という理由で置かれることが多いと思いますが、設備トラブルを遠隔地で把握することができ、テナントの要望をコー

ルセンターで受付けた上で出動できる態勢が整っていれば、問題ありません。また、これまではビル単独で運営管理を行うのが一般的でしたが、近隣のビルを合わせて管理する方法があります。例えば30分以内に対応できる3つ4つのビルを1棟のビルと見ます、これを統合し一番品質が良く、費用も安い業者に統合すればどうでしょう。清掃やメンテナンスの日程が同じなら効率が上がります。価格も下げることができ、管理コストを下げるだけではありません。当社ではこうした取り組みに実績があり、他にもテナント企業が求めるビルのあり方を提案しながらビルの利回り改善のお手伝いを行います。

## 前払い地代方式による定期借地権を活用したビル開発

### 特別セミナー



池畑 伸氏  
サイバービルダーズ インターナショナル CEO

東新ビルディング(東京都港区)と東京電力(東京都千代田区)、ミサワMRD(東京都新宿区)が共同事業を行う「ARROWS」では、都市の活性化をめざした不動産開発方法として、「前払い地代方式定期借地権」の利用を勧めています。これをみると、所有している土地を売却することなく、一定期間の貸し出しができるようになります。その間、土地にある既存建物に活用できます。所有は所有、活用はプロの手で行うのが、私たちのスタイルです。日本橋には老舗が多く、

ビルの老朽化も進んでいる状態ですが、実際に、耐震基準や容積率、防災基準、アスベスト問題をクリアしていない既存不適格建築物は、東京駅の八重洲周辺だけでも100件ほど存在します。放っておいてもリスクは拡大する一方で、建替えや改修などは必須となりますので、長期的に安定した開発を行う必要があります。そこで、私たちの手法が生き残るわけですが、ダイベロップの視点のみで街を再生することはできません。ビルオーナーや地元民の意見を聞き、歴史

## ビル経営サミットの常連

### 池畑氏の定借活用が参考に



保田 薫氏  
不動産興保 副社長

神奈川県南足柄市で、不動産興保という会社で不動産賃貸や貸ビル業を行っていることもあり、サイバービルダーズイン

不動産や資金の運用について学びたいという理由で、「ビル経営サミット」に参加させてもらっています。私は豊島区でサブリースを活用してビルを経営していますが、もっと期待しています。

ビル経営サミットに来た、ともしえるのですが、懇親会でたくさんの方とお話することができ、たのしみです。今後お知り合いになった方と情報交換をしていきたいと思っています。

タナシヨナルの池畑氏話がとても刺激的な内容による「前払い地代方式」でした。今日の内容を持