



# 経営に役立つ講演の目白押しで会場



日本駐車場開発 東京本部 副本部長 ソリューション 第1・第2部長 佐藤 陽平氏

## 未来型の駐車場マネジメント

付置義務型駐車場は、敷地すべてが埋まりきらないという悩みを抱えている一方で、周囲のユーザーは安くて利便性が高く、サービスの良い駐車場を利用したいという要望があります。この二者間の悩みとニーズを埋めて運営・管理していくことが、当社の事業となります。駐車場の運営には、収益性向上と有人駐車場のサービス向上、そして機械式駐車場の安全性が求められます。当社は、時間軸と利用台数のグラフ

## ビル経営セミナー②

### 駐車場分析し“空室”を効率よく運営 収益性とサービス向上、安全性を確保

付置義務型駐車場は、敷地すべてが埋まりきらないという悩みを抱えている一方で、周囲のユーザーは安くて利便性が高く、サービスの良い駐車場を利用したいという要望があります。この二者間の悩みとニーズを埋めて運営・管理していくことが、当社の事業となります。駐車場の運営には、収益性向上と有人駐車場のサービス向上、そして機械式駐車場の安全性が求められます。当社は、時間軸と利用台数のグラフ

を構成し、時間によって空いている駐車場の効率よく運営するお手伝いをしています。月極駐車場の空いている部分を当社が借り上げて、月極で貸します。更にそれでも余った部分を時間貸しする。当社はこれを「駐車場三毛作」と称しています。都心のランドマークビルや商社のオフィスに付設されている駐車場の管理運営や、高級ホテルや高級ブランドショップのパレーサーサービスをはじめ、最近ではデパートにある駐車場の運営コンサルティングも行っています。新宿伊勢丹百貨店では、運営コスト削減と収益向上のために、削減しすぎないで、現在、駐車場の運営等と、コストを下げることに成功しました。お客様と直接会話をしたいと考えています。

## 所有ビルの建て替えに役立つ情報入手



産業 成業 取締役 小 喜雄氏

当社は渋谷区桜丘町にて、ビルの管理・運営を行っています。メイトビルは竣工してから30年以上が経過しており、最近建て替えを検討しています。松浪氏の講演では、渋谷という街の現状を知るとともに、経年化ビル建て替えに際しての対処法が事細かに説明され、今後の経営に大いに役立つと思います。また、パネルディスカッションで、普段聞くことができない本音も語られ、楽しく拝聴しました。

## 渋谷地権者達より 街の光と影を知る



商事 島崎 取締役 島崎 保夫氏

国分寺に物件を所有しているが、パネリストの方々は街の諸問題に深く関わっています。以前渋谷109に入居していたアパレルショップで働いていたの、今回の渋谷の話は興味深く伺っています。

## ビル経営セミナー③

### 被災時ビルに必要なこととは 震度5クラスの地震対策が鍵

#### 災害発生時に備えて 入居者のためにできること



戦略事業部 防災ソリューション事業プロジェクトリーダー 川本 英樹氏

コクヨS&T 防災ソリューション事業プロジェクトリーダー 川本 英樹氏

BCP(事業継続計画)は、災害時における事業の存続のための対策です。新潟県中越地震や中越沖地震におきても、生産ラインの停止により取引先メーカーが事業を停止しました。このような場合に、自分たちの役割を保全するという意味で、BCPが策定されています。企業における総務部の仕事内容は、事務だけでなく防犯や防災に関する知識も必要とされており、そのために、当社に取引先の総務部から防災について質問されることが増えています。

## 地元でのセミナー開催を希望



E&M 代表取締役 高田 悦子氏

梅原さんが主催する渋谷ビル経営者協会に参加していただいたので、地元地権者同士が話し合える場を作りたいです。

## 入居テナントのため 災害対策を常に研究



ビル事業部 副部長 徳本 廣明氏

私はビル全を期しております。管理業務を行う立場で、入居テナントのBCPを支援することを考えるために、管理会社の使命は重要だと感じています。

## 会社の事業展開に役立つ渋谷の話



ランドコーポレーション 代表取締役 内藤 節夫氏

今回の東京サミットではセミナーの数が多かったので、色々聞いてみたいと思います。東急不動産の松浪氏に参加しました。セミナーを聞いてみて、今後の参考にしたいと思います。

## ビル経営だから聞けた パネリストたちの本音



不動産営業グループ 開発チーム 課長 山田 雄弘氏

セミナーは、興味深かったです。他はセミナーでは聞けないような本音を聞けました。渋谷の再開発に関する色んな考え方があり、大変有意義なセミナーとなりました。

## 来場者の声

# 様々な立場から渋谷の未来像語られる

## 第2回ビル経営サミット in 東京

速報

### パネルディスカッション

### 渋谷におけるビル経営の取り組み

#### 絶対高さ制限が直近課題 地域の特色生かし発展を



渋谷区議会議員 伊藤 毅志氏

私は大きく変貌しつつある渋谷がどんな取り組みをしているのか、区議の立場から、不動産業を営む立場から紹介したいと思います。

「渋谷」駅周辺地域は平成17年12月、都市再生緊急整備地域に指定されました。そんな中で渋谷区が都市基盤に関して

取り組んでいる事は、渋谷区内の絶対高さ制限を定めた高度地区を決めるという事です。今後この絶対高さ制限に関しては、もう一度渋谷区内の全戸に原案のパンフレットを配布して、住民説明会を行う予定です。この絶対高さ制限は、ここ10年間で続いていて、大型物件の乱開発に歯止めをかける必要はないかという事、行政側も懸念して導入を検討されるよう

になりまして結果だと思えます。私自身、東急文化会館跡地に景観条の都市再生特区の容積率に算入されるボーナス分が、どのようにして決定するのか調査・研究し、今年度内に決着したいというのが区の考えです。しかしこれらの条例が、今後の地域内の再開発に生ずる危険性があるのではと私は考えています。ですので、もっと慎重に考えるべきだと委員会の場などで発言しています。

今後の渋谷の課題としては、「どうやって渋谷を魅力的な街にするか」という一言に尽きます。それは再開発というハードの面もあれば、ソフトの部分もあって、その2つを両立させることが重要で、今年3月、岡本太郎氏による巨大壁画の永久保管場所が渋谷に決定しました。これも住民をはじめとして渋谷をより魅力的にしようという努力が実を結ん

#### 懇親会開催

#### 講師に対しての質問や情報交換で親睦深める



懇親会会場の様子

講演とパネルディスカッションが終了したのは、今回パネリスト後、ホール内の特設会場にて講師・パネリスト・来場者が一堂に会しての懇親会が開かれた。舌鼓を打ちつつ、講師に対して講演中に聞けなかった質問をする姿や、来場者同士で情報交換をする姿が多く見受けられ、盛況の内に終了した。

講演とパネルディスカッションが終了したのは、今回パネリスト後、ホール内の特設会場にて講師・パネリスト・来場者が一堂に会しての懇親会が開かれた。舌鼓を打ちつつ、講師に対して講演中に聞けなかった質問をする姿や、来場者同士で情報交換をする姿が多く見受けられ、盛況の内に終了した。



渋谷ビル経営者協会代表幹事 梅原 伸二郎氏

渋谷ビル経営者協会というビルオーナーがもう少し縮まれば、家賃は、昭和62年に設立された集まったのが当協会の始まりです。現在東京都の一番のリスクは税金である固定資産税の9割程が渋谷・新宿・池袋などの都心部で占められています。都心部と郊外の差が

#### 底知れぬ魅力持った渋谷 温かみのある街を目指す

それは地元の文化がどう阻止していかと考える。それが問題で、渋谷は流行の発信地として常に新しい文化が生まれています。古いモラルで物事を考えても時代は変わっている。個人的には、渋谷は人間味や温かみのある街になってほしいと思っており、そして渋谷にはその素地があるので、これは大事に残していきたいと思えます。

それは地元の文化がどう阻止していかと考える。それが問題で、渋谷は流行の発信地として常に新しい文化が生まれています。古いモラルで物事を考えても時代は変わっている。個人的には、渋谷は人間味や温かみのある街になってほしいと思っており、そして渋谷にはその素地があるので、これは大事に残していきたいと思えます。



白熱するパネルディスカッション

私は渋谷で建築設計事務所を営んでいます。渋谷駅周辺整備のための活動をしています。渋谷駅周辺整備ガイドブック。副都心の開通は、東急の都市構造の変化を象徴しているといえます。京線の着す。そもそも、渋谷・新宿などは都心の業務地開発で、人の流れがなくならないという心配です。私たちが、第3の空間として開発し、合開発のモデルは渋谷にあると思います。我々は、そのことを自覚し、全員が力を合わせてまちづくりをすれば、全ての人の期待に応えられると思

#### 街を総合的に再開発して 期待に応えるまちづくり



渡辺住環境計画 渡辺 徹氏

私は渋谷で建築設計事務所を営んでいます。渋谷駅周辺整備のための活動をしています。渋谷駅周辺整備ガイドブック。副都心の開通は、東急の都市構造の変化を象徴しているといえます。京線の着す。そもそも、渋谷・新宿などは都心の業務地開発で、人の流れがなくならないという心配です。私たちが、第3の空間として開発し、合開発のモデルは渋谷にあると思います。我々は、そのことを自覚し、全員が力を合わせてまちづくりをすれば、全ての人の期待に応えられると思

地・盛り場という役割分担がなくなると、1つのエリアの中に全て揃う街があちこちでできています。それに対して渋谷は遅れをとるわけにはいきません。渋谷の歩行環境の悪さ、乗り換えの不便さを考える。と、副都心線と東急東横線の直通開始後の、

#### 来場者の声

#### 焦点を絞りわかりやすい話題に満足



エリート代表取締役会長 金田 義晴氏

当社は福島県のJR「郡山」駅周辺に30棟以上の商業ビル・飲食ビル・駐車場などを展開し、テナントの賃貸・管理を行っています。今回のサミットは、藤氏の講演は、ビル・駐車場経営を行う当社にとっても興味深く、大変参考になったと思えます。



エス・ター・オール 寺田 大喜氏

意見にも感心させられました。それぞれの地元を思い熱い気持ちには心打たれるものがあり、不動産投資を行うものとして日頃より興味深く拝聴しました。大規模開発の裏面に潜む様々な問題点を、各論客鋭く指摘されていましたが、どの数多くありました。

#### 楽しんだ ディスカッション客の意見に

渋谷のビルオーナーを思い熱い気持ちには心打たれるものがあり、不動産投資を行うものとして日頃より興味深く拝聴しました。大規模開発の裏面に潜む様々な問題点を、各論客鋭く指摘されていましたが、どの数多くありました。

#### 防災対策の必要性を感じる 災害対策製品に興味を抱く



コクヨS&Tのビル 経営セミナーを非常に興味深く聞かせていた

コクヨS&Tのビル経営セミナーを非常に興味深く聞かせていた。被災者や被災地を支援する良い機会となりました。

コクヨS&Tのビル経営セミナーを非常に興味深く聞かせていた。被災者や被災地を支援する良い機会となりました。