約100名が来場

第24回 ビル経営サミット in 東海 速報

▲今後の経営のヒントを探る来場者

約４年ぶりとなる名古屋でのサミットは、前回の様相とは全く異なる名古屋や不動産マーケットを踏まえ、いかにより安定した経営を行えるかが議題に挙がった。基調講演、特別講演、経営セミナー、そして地元ビルオーナーのパネルディスカッションで会場が賑わった当日のダイジェストを紙面上で再現する。

基調講演

一流企業との長期契約が安定したビル経営の要

今後の不動産業界の行方
～事例から導き出す賃貸ビル活性化の法則～

ビル経営研究所
代表取締役社長
垂澤　清三氏

ここ数年の間に名古屋市内には大量の貸床が供給されます。この現状をネガティブに捉えられる地元の方も多い様です。２００３年にオフィスが大量供給された「２００３年問題」の際も、各オーナーは戦々恐々としていました。しかし蓋を開けてみると、Ｓクラスビルの貸室はほとんど埋まっていました。基本的に大手不動産会社は賃料を下げず、長い年月をかけて優良テナントをリーシングしていきます。ただ、それにも裏があり、長期の定期借家契約にフリーレントの期間を設けリーシングを行っていました。一流のビルには７万円前後という話です。メインテナントは三菱商事と新日鉄。マーケットが好調である好例のようにも聞こえます。あるは、立地、規模、グレードもそうですが、一番はどの様なテナントが入居しているか。そこでビルのグレードが決定するのです。そしてそれらのビルが、丸の内というエリアのグレードを上げていくという戦略です。いかに良いテナントを誘致し、リレーションをとり、長く入居してもらうかということが、ビル経営の肝。そのためには、現状のマーケットがどの様になっているかトレンドを把握することも重要です。郵便受けが乱雑になっていないか、エントランスや水まわりが汚れていないかなど、テナントは物件の管理が行き届いているかをよく見ています。オフィスの大量供給はマイナスの面ばかりではありません。これを契機に自分のビルを見直し、プラスの経営へと転換させていってください。

「ビルディング」は、広範に伝わっている話ですと、賃料が坪一流のテナントが入居してもらうかわりに、値頃感のある賃料設定で定期借家契約を交わしたと聞いています。以前の物件と比べ、今回の物件は空中権分もあるため容積率が大幅にアップしており、若干値引きした賃料だとしても十分採算が合うからのようです。ビルの評価基準とは、立地、規模、グレ

一流のテナントが入居しています。来年東京・丸の内に竣工する話題のビル、「丸の内パレ」しいテナントに長期入

大手仲介によれば、オーナー企業である三菱地所は丸の内にふさわ

特別講演

ビル経営力の差がビルの価値を左右する
～科学的ビル経営による資産価値向上戦略～

ザイマックスビルディングサイエンス 取締役
吉田　淳氏

マネジメント次第でビルの価値上がる

管理の行き届いた清潔で明るい雰囲気のビルと、雑然としていて汚れや傷みの目立つビルとを比較すれば、賃料に差が出て然るべきです。平成18年から、我々は京都大学の加藤直樹教授（京都大学大学院工学研究科建築学専攻建築社会システム工学分野）とこの点について共同研究を重ねてきました。賃料は駅からの距離、竣工時期、規模、の３要素で決まると言われていましたが、これは努力しても変える事ができません。一方、マネジメントは工夫の余地が沢山あるのです。この共同研究で得られた「賃料推計モデル」は、これら変える事のできる因子とできない因子をそれぞれ数値化する事で本来的な賃料を推計する、というものです。これが分かれば、本来の実力通りの賃料が得られるよう、または今のテナントが抜けても賃料が下がらぬよう、どうマネジメントを見直せば良いかが見えてくるのです。マネジメントの見直しと言っても、「コストダウン、管理費の見直し」と考えるのでは早計です。人件費や材料費が上昇する昨今においてて、むやみなコストダウンは品質低下につながりかねない。やはり不動産の王道は長期保有、安定収益です。そういう意味では、長期的視点を持ってマネジメントを考える必要があるのです。ちなみにテナントの平均入居年数は、当社調べで約10年です。つまり、テナントも目先の条件だけではなく、責任を果たしてくれるオーナーかどうかを見極めようとしているのです。ただし、単純に管理費のアップを認めれば良いわけでもありません。要、不要を判断する必要があるのですが、それを行えるのがＰＭ（プロパティマネジメント）です。オーナーに代わって全面的にビル経営をするのがＰＭの役割ですが、主に４つの戦略メニューがあります。すなわちバリューアップ計画、管理計画、法令順守、計画的修繕です。これらはＢＭ会社の適正な下支えがあって初めて実践できる。つまり車の両輪のような関係ですね。当社ではＰＭとＢＭを一体化した、新しいビル管理の概念を提唱しています。プロの力を大いに活用し、科学的なビル経営戦略を立てて、厳しい競争に打ち勝とうではありませんか。

駐車場で変わる不動産ビジネス

ビル経営セミナー

収益・サービス・安全を基軸にコンサルティングを実現させる

日本駐車場開発
常務取締役
松尾　秀昭氏

駐車場はビルの顔であり、テナントサービス以外にも収益化が可能です。現在、名古屋は約３２００棟の駐車場がありますが、当社が扱っている物件はその内46物件となっています。都市部駐車場の現状としては、オーナーはビル附置駐車場が空いている場合、収益化やテナントサービスをしたいと思っている一方で、駐車場利用者は月極や時間貸しを探しているといったように、双方にギャップが生じています。当社は収益・サービス・安全の３つを基軸にして、それぞれのバランスをとり、オーナーと利用者ギャップを埋めるためのコンサルティングを行っています。収益に関しては、月極、１日貸し、時間貸し、宿泊といったような時間ごとのオペレーションで、収益性を向上させています。サービスに関しては、既存の駐車場でよく見られる照明が暗く、警備員が管理している駐車場ではなく、駐車場運営をサービス業であると捉え、気持ちの良い対応を実証しています。スタッフの教育も徹底して行い、安心・安全・快適で、ホスピタリティ溢れるバレーサービスを提供しています。また、ビルの中で、最も危険な場所は、機械が露出している駐車場です。事故が起こらないようソフトとハードの両面から改善し、安全性の向上を図ります。当社が提供する駐車場のバリューアップの具体例として、東京の青山にある30～40代の女性をターゲットにしている商業用ビルにおいては、当社の若い男性スタッフを揃え、雨でも快適に過ごせるために、来場客の代わりにスタッフが入出庫を行うなどのバレーサービスを提供しており、大変好評です。また、オペレーションの改善により、狭いスペースでありながら稼働率を上げました。今後は新規用途としてカーシェアリングやバイク用、倉庫としての利用などの新しい対策が必要となるでしょう。

来場者の声

一棟借りの安定経営行うも不測の事態に備え学びたい

極東脂肪酸
代表取締役社長
田中　臻氏

本日は特にパネルディスカッションを聞きたくて来場しました。東京サミットにも参加した事があります。静岡市にビルを所有していますが、現在はある会社が一棟借りしており、安定経営と言えるでしょう。しかし不測の事態はビル経営には付き物です。各講師の方々からは、実践的なお話が聞けてよかったと思います。昨年は静岡サミットがあったようですが、今後も行って欲しいですね。

講師陣の意気込みが伝わり共感できた

朝日ビルディング
名古屋支店長
小宮　健二氏

講師陣の意気込みの高さが感じられるサミットでした。今回は日本駐車場開発の松尾氏の話を聞きにきたのですが、他の講師の方々、そしてパネルディスカッションも深い分析力で、大いに興味が持てました。特に吉田氏の話は、オーナー兼管理会社としての我々には密接に関連した内容であり、共感できます。安易なコストダウンが管理品質の低下を招く事がわかりました。

経営を考える好機に

▲思い思いの意見がぶつかる

パネルディスカッション

不動産の資産価値を上げる街活性化の手法

大量供給されるオフィスと商店に対抗するには自エリア特性をアピール

三木　（本紙記者・コーディネーター）まず皆さんに自己紹介をお願いします。

深田　名古屋市内で料亭を経営して95年になります。また、繊維・洋服を販売するモリシマの経営とビルを活用した貸ビルの運営、ならびに「栄中部を住みよくする会」と「栄ミナミ活性化協議会」で会長を務めています。

白瀧　私ももとは料亭を経営していましたが、現在では不動産賃貸と介護ビジネスを展開しています。不動産業では賃貸マンション5000室、時間貸し駐車場500台などを運営し、介護ビジネスは5年前から開始し、現在では10事業所を構えています。

らく楽代表取締役
白瀧　正人氏

多湖　名古屋市中区で4店舗を構えて不動産業を営んでいます。27歳からこの中区に来て、33年が経過しましたが、現在は駐車場60カ所、ビルは25棟管理しております。その間、人の流れには大きな変化があったのを感じています。特に栄エリアは名古屋駅エリアに押されているのを感じるので、人通りを増やさねばと考えています。

筒井　名古屋支店で生駒商事時代から10年間にわたって不動産仲介・コンサルティングを実施しています。仲介の立場でビル経営のヒントになる話ができればと思います。

三木　名古屋駅前の開発によって名古屋駅活況を呈しているようです。一方栄エリアは閉店する店も見られ、感覚的には20％程度売上げが落ちているのを感じています。

深田　私の経営する料亭でも、一昨年3月のミッドランドスクエアオープンを機に売上げが落ちました。今年4月位から売上げは戻ってきましたが、それでもかつての水準には届きません。一方で物販店舗はユニークな専門店が出店して、好調な売上げを見せています。これは専門学校ができたことで、若い人が集まりはじめたからでしょう。

筒井　オフィス市場の視点から言えば、来年を含めると、名古屋市中心部には10万坪を超えるオフィスが供給されます。既存ビルには厳しい環境が予想される所ですが、実際には地元でのブランド力、小規模テナントを受け入れられる小回りの良さといった強みもあります。既存ビルオーナーは大型ビルに無い魅力を打ち出すべきでしょう。例えば内見時には準備万端整えて直接ビルを案内し、既存テナントの声にもしっかり耳を傾けるなど濃密と栄の街に変化の波が訪れていますが、どういった影響を実感していますか。

多湖不動産コンサルタント　代表取締役
多湖　利信氏

多湖　錦や栄で飲食店を経営していた人たちが名古屋駅に移転するケースは増えており、周辺は白瀧さんが進める防犯や、パネルディスカッションの筒井マネジャーのお話が印象深く、テナントを大事にする、テナントが退出しないよう努力する必要を強く感じました。その必要はなくとも毎日ビルへ足を運んでテナントに挨拶するなど、女性だからこそできる気配りを行っていきたいと思います。

シービー・リチャードエリス名古屋支店アセットコンサルティング部ゼネラルマネジャー
筒井　紀行氏

深田　皆さんが言うように掃除と挨拶という行動に尽きると思います。これらを通して互いのコミュニケーションを深めることで、街に統一した魅力と活気が生まれるのだと思います。

白瀧　私ははじめに町内会の現状把握と問題点のピックアップに取り組みました。しかしそれぞれの町会が一生懸命活動しても、方向性がばらばらでは十分な効果が上がりません。そこで、最初に共通のテーマである防犯に取組み、「公園などを巡りながらゆっくりと文化を楽しめる街」という街の方向性を打ち出しています。

深田　栄には歴史的な施設が多いため、これらを生かしてさまざまなイベントを開催し、栄から情報を発信すべく活動しています。また、社がプランニングを行い、東京・渋谷の高級ブランド通りのようなおしゃれな街並みが形成されており、海外からも人が訪れています。街の美観という点で言えば、自分のビルの周りを常に掃除するといった取組みもビルの資産価値向上には有効だと思います。

白瀧　まちづくりには互いの協力も欠かせません。歩道が狭くて人通りに悪影響が出るところでは、団結して建物面積を減らしてでも歩道を確保する取組みも見られています。

筒井　他県から進出する企業も各エリアの特性を事前に把握しているところが増えているようです。だからこそ、自分のエリアの特性を意識し、外部にしっかりアピールする事が重要になるでしょう。

来場者の声

仲介業者とのコミュニケーション大切

新東昭不動産
管理部　副部長
久野　勉氏

当社は名古屋にビルを所有しておりまして、名古屋の不動産市況に関する知識を吸収できたらと思い、今回参加させていただきました。現在、名古屋ではテナントが一度撤退すると新しいテナントが入りにくい状況があります。

辰晃
代表取締役社長
伊藤　八重子氏

栄三丁目でビル経営を行っております。今回のセミナーは大変参考になりました。基調講演の垂澤社長のお話や、パネルディスカッションの筒井マネジャーのお話が印象深く、テナントを大事にする、テナントが退出しないよう努力する必要

テナントを大事にする努力が必要

来場者の声

沢山の人が来ていると実感

エビス興産
代表取締役社長
筒井　達之氏

今回のイベント開催をたまたま知り、出席したのですが、会場内では偶然知人に再会するなど、たくさんの人が来ているのを実感しました。私は特にパネルディスカッションを楽しみにしていましたが、それまでの3講演もそれぞれ興味深い内容で良かったと思います。特に日本駐車場開発のセミナーでは、具体的な事例を交えた話で大変分かりやすく、非常に参考になる話が聞けました。

ワキタ
取締役社長
脇田　佳男氏

週刊ビル経営を読んで各地でビル経営サミットが行われているのを見ていましたが、今回はこの名古屋で開催と言うことで直接参加いたしました。サミットが、それぞれためになる話で、よく考えられた講演内容だな、と感心しました。次に開催する時にはビルの維持管理に関する内容のセミナーも聴いて見たいと思います。

よく考えられた講演内容に感心

バウプランニング
代表取締役
上條　通氏

ザイマックスビルディングサイエンスの特別講演で、実際に聞いてみると、豊富なデータとそれに即した分析がされていて思わず心の中で「さすがザイマックス！」とうならされました。今後もマーケットのデータ、特にこの名古屋におけるデータがたくさん得られるイベントが開催されるのを望みます。

豊富なデータ分析にうなる

藤信不動産
常務取締役
近藤　博氏

今回はFAXで案内を頂いて出席しました。案内を見たときから気になっていたのはザイマックスの講演が非常に興味深かったです。設備や改修などの先行投資は必要だと再認識しましたし、投資の要・不要部分の見極めが必要だと感じました。入居テナントに長くいてもらうためには何が必要なのか、また効率の良い改修方法は何かといった点も気になります。ビルオーナーとしてテナントニーズをしっかり把握し、意識の擦りあわせを行うことも必要だと感じました。

先行投資は必須と再認識

来場者の声

ディスカッションで地域活性化の難しさを実感

豊織物
代表取締役
服部　吉秀氏

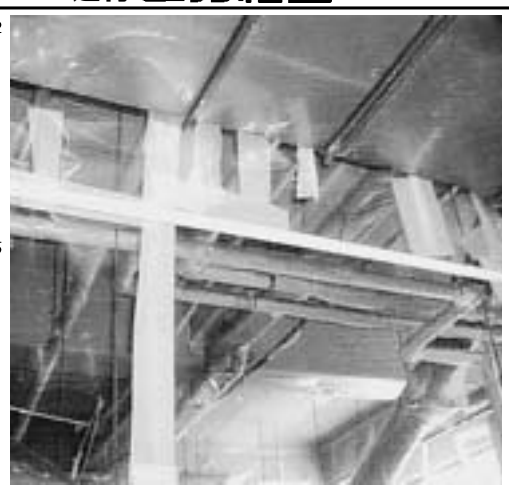
名駅南でビル賃貸・仲介等を行っています。他のビルオーナーが名古屋をどう考えているのかと思い、パネルディスカッションを楽しみにして参加しました。今回のパネルディスカッションは栄中心でしたが、次は他のエリアを含めたお話も聞きたいですね。私も町内会で地域活性化活動を行っていますが、地元地権者も物件を売却し、東京資本がマンションを作るなど、なかなか難しいものです。

除去に至る

万全の計画で確実な除去を

アスベスト対策特集

本紙でも度々取上げてきたアスベスト問題。その危険性は、オーナーならば既に把握していてしかるべきだろう。従って本面では、アスベストがもたらす健康被害については触れない。それよりも、頼れる業者とはどのようなものなのか、最新の工法の利点とは何か、今すぐすべき事は何か、に絞って紹介する。



▲養生が重要なアスベスト除去工事

▲アスベストが使われたビルは今後建て替え時期に入る

アスベストの被害 今なお落命事故も

アスベスト問題に関わる最近の出来事と言えば、今年2月6日に厚生労働省が出した基安化発第0206003号「石綿障害予防規則第3条第2項の規定による石綿等の使用の有無の分析調査の徹底等について」であるが覚えている読者もいるだろう。

これまでアスベストの調査及び対策といえば、アモサイト、クリソタイル、クロシドライトの三種類を対象としたものだった。しかし右の通達では、ここに新たにアクチノライト、アンソフィライト、トレモライト（以下「トレモライトなど」と表記）を加えるとされた。

的確な養生が命の危険を排除する

実際にトレモライトなどが最近になって検出されたのがきっかけだが、これをもって、「検査費用が高くなる」「除去工事のコストが増える」という事にはならないので、オーナーや管理会社はその意味では慌てる必要はないだろう。

ある除去業者は「トレモライトなどが単独で使用されている事は極めて稀。これまで3種類のみを対象にしてきたのは、実際にそれらしか見られなかったという理由がある。建材の特性として、トレモライトなどが他の三種類より優れているというわけでもなく、そういう意味では『調査・分析の結果アスベストはないとの結果が出たのに、ひょっとするとトレモライトなどが大量に含まれているのかもしれない』という可能性は低いだろう」と語る。

無論、トレモライトなどの3種を軽視して良いわけではないが、オーナーや管理会社は、これまで通りアスベストの危険性を理解した上で、必要ならば調査・分析・除去を専門業者に任せれば良い。

言い換えれば、業者の選定が最も重要だという事になる。業界に先駆けてアスベスト問題に取り組んで来たエービーシー商会（東京都千代田区）のアスベスト対策営業部、小泉雅二氏は財団法人日本建築センターの審査証明が、業者選定に際し1つの基準になるという。

「命の問題に関わるアスベスト除去作業ですが、この方面の専門家で無い限り、その工法が適切なものかどうかは判断が難しいでしょう。そこで日本建築センターの審査証明を得ている工法で

〈7面につづく〉

豊富な実績と全国にある協力施工会社が魅力

エービーシー商会

アスベスト対策営業部
チーフエンジニア
小泉　雅二氏

「AGRシステム」は、平成元年に財団法人日本建築センターから審査証明を取得して以来、20年間にわたりアスベスト処理の現場で導入されてきました。アスベスト処理には主に除去、封じ込め、囲い込みの3工法がありますが、「AGRシステム」は除去と封じ込めに対応した処理工法です。このシステムは当社を含む「AGRシステム施工協力会」に加盟している全国各地の施工会社により施工されています。

一方で、一部には法規を軽視し知識の少ない業者がアスベスト処理を行っている事が実際にあるようです。第三者にも影響を及ぼし健康被害や命に関わる工事ですので、経験豊富で信頼できる施工業者や工法を選択されるのが良いと思います。次に、施工に先立ち行うアスベスト分析ですが、こちらは定性分析と定量分析があります。前者は含まれているかどうかを調べるもの、後者はどれだけの量が含まれているかを調べるものです。当社の場合、定性分析は1検体あたり8～9万円で実施しており、含有量0・1%から検出できます。現在の法的基準では、0・1%の含有で処理が必要とされておりますので、定性分析だけでも十分役に立つかと思います。アスベストは取り扱いを誤ると危険な物質です。まずは弊社またはAGRシステム施工協力会会員各社にお問い合わせ下さい。

除去工事は養生の的確さこそが重要

横浜オペレーション

代表取締役
宮舘　卓氏

アスベスト除去工事では、養生をどれだけ的確にできるかが非常に重要と言えます。マニュアル通りに行っても足りない場合があるし、逆に過剰となる場合もあります。建物の建材に、アスベストが含まれているのは仕方の無い事なのです。規制する法律がなく、アスベストは確かに有用だったのですから。問題は、どれだけ安全に除去できるかです。だからこそ養生が大切になるのですが、当社ではニュートラルゾーンを設ける事があります。そのゾーンは、アスベストは舞っていないが、誰も入れません。当社ではテナントが居ながらの工事も行いますが、可能な限りこのゾーンを設け、テナントやオーナーにも理解してもらった上で、安全確実に除去工事を行います。もしどうしてもニュートラルゾーンに入る必要がある場合は、マスクなどの防護を完全にしてもらいます。養生は作業員に「自分の家族をすぐそばに連れてきても良いと思えるまで徹底しろ」と指導しています。

業界でいち早くアスベスト対策の相談に対応

飛島建設

建築事業本部　環境ソリューション室長
小野寺　敏昭氏

当社では平成17年にアスベストの健康被害が社会問題化する以前から除去工法をマニュアル化し、業界でいち早く相談窓口を開設しております。アスベスト関連の業者は問題発覚後爆発的に増加し、調査・分析・工事の費用は業者によって大きく差が出ています。中には「安かろう、悪かろう」の業者も存在し、これからアスベストの対策を考えているオーナーにとっては、まず信頼できるパートナーを見分ける力が必要になります。当社は建物ごとに異なる除去工事を、内装、設備改修などを含めてトータルで提案し、安全・安心、品質・環境管理に注力しています。また、当社は非営利法人「アスベスト問題懇話会」に平成18年から参画しております。この団体は専門業者・処理業者・薬剤メーカーなどが加盟し、年に一度「アスベストソリューションシンポジウム」を開催して、関係各機関にアスベスト問題に対しての提言をしています。

AGRシステム施工協力会
http://www.abc-t.co.jp
TEL 03-3507-7177
ABC shokai
（株）エービーシー商会

吹付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術

AGRシステム（除去工法）
建設技術審査証明BCJ-審査証明-81

AGRシステム（封じ込め工法）
建設技術審査証明BCJ-審査証明-42
封じ込め用薬液　大臣認定MAEN-0028

「AGRシステム」は、ウエット工法の長所を生かしながら、処理の確実さ、安全性、作業効率を格段に向上させた石綿粉じん飛散防止処理技術です。

●建設技術審査証明を取得した安心できるシステムです。
●固めて封じ込める「AG工法」と固めて除去する「AR工法」を用意しています。

〒100-0014　東京都千代田区永田町2-12-14

財産の管理・活用コンサルタント
エクスプレス・タックスは、財産と経営の元気力発電所です。

業務内容
●財産の管理、活用、整理、財産継承、の分析、試算、アドバイス
●ご相続の財産対策、後継者育成、承継方法の分析、試算、アドバイス
●会社の経理、記帳代行、決算業務
●資産オーナー様への情報の発信と研究、講演、執筆

お問い合わせは　毎週木曜は税務相談日
TEL.03-3595-8221(代)FAX.03-3595-8222
〒100-0014　東京都千代田区永田町2丁目14番3号 赤坂東急プラザ7階
電子メール　express@expresstax.co.jp
税金超特急　http://www.expresstax.co.jp
エクスプレス・タックス 株式会社　代表取締役 税理士・中小企業診断士 飯塚美幸