ビル経営研究所

代表取締役社長

でいたようです。

かなりの数の土地を仕込ん ュ、後はローンを組んで、 すから、手付金はキャッシ

心で50カ所におよぶその土

テナント満足の先に収益性の向上が見え

タビューを行いました。ご

のとそうでないも 立地として良いも

のも含まれていま

しかし、アパ

地するアパホテルを利用

アの新たな活用方法を探る は思いますが、ビルやフロ

☆不動産管理部

会

ーマンションの周辺に立

には不便。そこで、タワ

念頭に置かない方が多いと

してビルを貸すことだけを

一表の元谷外志雄氏にイン 昨年暮れにアパグループ

地の中にはホテル

新しい不動産活用の事例を提供して

とはいっても、シティホ

だいた皆様は、

オフィスと

テルは、宿泊料が高い割

☆不動

産経営者倶楽部

### Ξ

応しい明るい話題が飛び交った。 て」というテーマで講演。講演後に行われた ング本部長である北原義一氏が「新年によせ て三井不動産の取締役専務執行役員ビルディ 方針を話してもらうとともに、特別講演とし の新年会。例年通り、各部会の座長に今年の1月27日に開催された不動産経営者倶楽部 懇親会では、各ビルオーナーからは新年に相

大会では、 を中心に取り上げてきま のようなサービスを提供 ナントは何を求め、オー れており、王様であるテ いうキーワードが掲げら 会であるBOMA主催の した。去年開催されたア 満足・テナントサービス ョンしていました。また、 ナーとしてテナントにど メリカのビルディング協 **動産経営部会では、顧客** 最近開催しています不 is King と T e n a n かれた方もいらっしゃる はオフィスゴトウの後藤 する話がとても面白かっ かもしれませんが、そこ のディスカッションを聞 て登壇していました。そ ッションのパネラーとし 専さんがパネルディスカ 昨年の不動産経営部会で いて盛んにディスカッシ できるかということにつ ていた顧客サービスに関 で後藤さんがお話しされ この千代田区中小ビル活 トサービスについて話し さんに顧客満足・テナン があり、千代田区の様々 性化委員会には上部組織 で話してもらいました。 区中小ビル活性化委員会 れました。 説明した時に、大変驚か てもらったということを な業種の経営者等が参加 しているのですが、後藤 たので、その話を千代田

昌平不動産総合研究所 代表取締役

当社では今年

の目標として

でしょうか。テナントが

っているオーナーはいる

年竣工のビルとなって

に立地している昭和49

まるエリアということで す。貸会議室を始めた当

を入念に実施しますの

方が、企業は市場調査

玄坂は様々な人たちが集

当社は渋谷の道玄坂

います。

大半のフロア

のかと質問すると、 貸会議室を運営している た。そこで、どのように 会議室を運営してい

楽しく過ごせるビル

て運営しており、 は当社が貸会議室とし である」という意識を持

ている」と思っているビ

ょう。ただ、「管理して

いる人たちは大切な仲間

踏まえて、 ません。こうした現状を ルオーナーも少なくあり

一今更そんな 座

う」と話しま

す。だからこそ、

と話をしよ

しく仕事できるビルで は、管理している人も楽

居しているうどん屋の

しているのは一階に入

きるということ」と言わ

も真っ新にすることがで 動産経営の要諦はいつで

来ました。例えば、男女

す。そうした意味では、 も良かったのも事実で で、当貸会議室の稼働

初は変わったお客さんも

れました。この言葉が私

まるパーテ

ィーを開催

したいとい

すために集

らであってもお客さん

貸会議室は好不況どち

が恋人を探

みとなっています。

ま

のビル経営を変えまし

^、テナント 毎日最低一

した。テナン

トがいつでも

がつくっていかなくては きる環境をビルオーナー ている人も楽しく仕事で

た、昨年11月には当ビ

た。これはつまり、

時代

いけません。ただ、格好

退去しました。 なぜ貸

いた地下1階のバー ル竣工時から入居して

早く対応することが最も

る。会議の

つ人もい

きる」という特徴を持 真っ新にすることがで お話しした「いつでも が現れますので、先程

ために借り

年退去したバーについ

っています。また、昨

大切であるという

とど

の流れや景気の好不況に

会議室を始めたかと申

しますと、バブル崩壊

で借りるわけですから、す。貸会議室も時間単位

なる税負担に耐えるためにも高収益ビルに

るお客さん

はほとんど

利用してもらい、夜は ては、昼は市場調査に

不動産経営部会 いのか」、 産業界はレベルが低いと 他の業界から見たら不動 れが彼らの感想でした。 話をしているのか」 ーはそんなにレベルが低 いう認識です。私自身も

> 話ができるビ オーナーと会

ルをつくるこ

良いことを言っています

が、当社のビルはいま空

いています。なぜかと申

と主張してきましたが、

10年以上前から、「ビル経 営はサービス業である

とがテナント

しますと、

一緒に気持ち

以降、テナントの退去

テナントと関係を築いて

最近では、

ペースとして活用しよ

ークショー専門のス

いません。

が多発、賃料も下がる

当

といった状況になった

時に、近隣のビルが貸

ん。裏を返せば、渋谷道いう煩わしさもありませ いかなくてはいけないと

☆不動産税務部会

10年前はまともに聞いて することに 満足度を向上 がります。ま

ーテナントは 客様で す」とい 大切なお うことは 大切なことです。 から、

です。 生まれます。子供が生ま マンション住民に子供が いうのです。いわゆるタ ンションでは少し狭い。 たさに上京してきた両親 が孫の顔を見にくるわけ れると当然ながら、両親 が宿泊するにはタワーマ ンションの住民であると 族と称される都心の 地方から孫の顔見 るという戦略を展開してい クのようなオフィスも人気 ます。それは、貸会議室や 相乗効果を発揮するフロア でも周辺に立地するビルと ます。一方、オフィス業界 が出ています。ご来場いた 住所登記が可能な貸しデス の活用方法が注目されてい レンタルオフィス、中には 自ら需要を喚起す

しているとのことでした。 るのか。この高い稼働率を 所で高い稼働率を維持でき なぜホテル立地ではない場 それぞれ高い稼働率を維持 支える利用者、リピーター ルを建てています。また、 新富町といった場所にホテ い土地、例えば築地、月島、 周辺のタワーマ なっているとのことでし 安い。夜には一緒に食事を た。さらに、地方において った利用者がリピーターと 地やお買い物に行く、とい 翌日はまた孫と一緒に遊園 ションからも近くて値段も は自身がマンションを建設 して、アパホテルに泊まる。 するというのです。マン んでもらうために、こうし でしょうか。また、不動産 事例などを提供していきた 上げるためのヒントをつか 経営者倶楽部では稼働率を する必要があるのではな 果があるような方法を検討 ためにも所有ビルの周辺を 度見返してみて、相乗効

のことでした。アパグルー

んはまさにオーナー企業で

ことができたことがあると

安い価格で土地を仕入れる ク後の逆張り戦略により、 育景にはリーマン・ショッ いるのですが、その投資の 自都圏に集中的に投資して 仔じのようにアパホテルは

> ホテル立地ではな グループはあえて

> > た、テナント

にも繋がります。それと がビルの価値 てもらうこと に長く入居し の価値を高める上で最も らえるテナントに入居し 社の考え方を理解しても は入れないからです。 よく働けるテナント以外 てもらうことこそ、ビル

「ビルオーナ した。今も「貸してやっ

もう

7

もらえず、鼻で笑われま

も理解で ントサービスを徹底して 営を行っています。です このような方針でビル経 追求していきたいと考え ついても顧客満足・テナ 不動産経営部会に

ています。

鈴丈エステートサービス 代表取締役

てきました。皆さんご承知の通 経費・コストを専門的に研究し 管理会社を経営しております オーナーであるとともに、ビル ただいています。私自身もビル 管理部会の座長を務めさせてい 私は不動産経営者倶楽部では 管理業務の中でも特に管理 ことが重要な研究課題となってい ろであります。これまで管理部会 ても、コストと品質に関するテー ます。また、管理部会におきまし 質の最も良いバランスを追求する マが皆さんに求められているとこ 関係があり、私自身、コストと品 した点でもコストと品質は密接な

り、不動産業界に限らずコスト

管理の視点から法務

では、老朽化リスクをいかに減じ あるいは所有ビルで事故 も出てきます。そう を得ないということ です。当然ながら、 利益を追求していけ コストと品質の関係 は品質を落とさざる で問題となるのが、 んでいる学生に対して、ビル経営 も経営者として、法務・経営と した。私事ではありますが、1月 ではないかと思います。この経 きないとい うした中で、 学生たちは に早稲田大学商学部で金融論を学 験を通して、我々ビルオーナー げなければより良い管理を実現で きやすい、あるいはレベルの低 据えて勉強を重ねてきました。 そ ビルオーナーが何とか生計を立 が発生した際のビルオーナーの責 の親しみのようなものを感じた とに私自身驚きました。おそらく 理部会においても管理という視 聴講していた学生の反応が良いこ しました。ですから、今年の管 テーマで講義を行ったのですが、 なく、法的 任とは、と で成り立っ なにシンプルなキャッシュフロー に関わるキャッシュフローという いったことをテーマに つことが分かってきま ・経済的な領域まで広 物理的な管理だけでている不動産業界は、金融論 不動産業界とはこん いるのかと、ある種 を学ぶ学生にとっては、 点から、引き続き幅広いテー のではないでしょうか。我々、 を取り扱っていきたいと思いま いく姿勢が必要であると再認識 いったことをしっかりと学んで い業界だという感想を持ったの 取っつ

## 梅原ビルディ 代表取締役

飲料会社は飲み物のテイ を蓄えながら、ビル経

が高くなるのかといった 品を陳列すれば購買意欲

います。コ

人が増えて

室を借りる

てですが、固定資産税

が上がっていますの

で、ビルオーナーとし

ために会議 市場調査の

さて、税務部会につい

うかと考えています。

のように商 ンビニがど

られる収益性の高いビ てはその税負担に耐え

ルとしていかなくては

ことを市場調査すれば、

んと一緒に税務の知識 なりませんので、皆さ

話ですが景気が悪い時の スティングをする。変な

いきたいと思います。 営についても勉強して

# ・経営をしっかりと学でいきたい