



再生から変革へ

# ビル経営フェア

## フェア報告



9月28日・29日の2日間にわたって開催した「第6回ビル経営フェア」には、台風21号の影響による大雨という悪条件にも関わらず、総数1万6587名もの来場者が訪れた。本フェアのテーマは「再生から変革へ」。まさに、バブル崩壊以来痛手を負っていた不動産業界が再生され変革期を迎えたことを象徴するかのような嵐の最中のイベントは、約170ブースに及ぶ展示あり、セミナーあり、懇親会ありと盛りだくさんの内容であった。会場に來られなかつた方のためにも今号と次号にかけてビル経営フェアの報告を行っていく。

## 出展企業

順不同

東京電力/ダイキン工業/日立空調システム/日本イトミック/東芝キャリア空調システムズ/三菱電機/フジマック/イーゾ/東京計器工業/東京都市サービス/関電工/東京電設サービス/日本ファシリティ・ソリューション/INAX/松下電工/松下電工エンジニアリング/コクヨエンジニアリング/イトーキ/NEC/NECファシリティーズ/フォーバル/SECエレベーター/エレベータシステムズ/日本ペイント/神威産業/住友スリーエム/アキレス/グローバルアーク/ダイスケ・イノウエ/カギの特急便・セキュリティハウスSE/総合警備保障/竹中工務店/三菱地所/三井不動産ビルマネジメント/菱栄ビルマネジメント/東急コミュニティー/東急リパブル/企画ビルディンググループ/ジャパンメンテナンス/新日本管財/幸洋コーポレーション/丹青社/モルガン・スタンレー証券

会社/日本GMACコマーシャル・モーゲージ/サタスインテグレイト/エイチアンドエムコンサルタント/ツカサ都心開発/共同カイトック/ニチアス/オービック/エスパー/三井情報開発/アイキューブコンサルティング/昌平不動産総合研究所/ソフトボランチ/ランドソリューション/CT-1/ネコン/エムシープランナーズ/ポーズ感性工学リサーチ/オーデン/モスキャッチシステムサービス/佐山製作所/イフマック/杉孝/富士重工業/富士通フロンテック/ユニボックス・ジャパン/東洋ハイメック/ダクタクトジャパン/(社)日本ビルヂング協会連合会/(財)日本ビルヂング経営センター/(社)全国ビルメンテナンス協会/(社)東京ビルメンテナンス協会/(有・中)日本ダクトクリーニング協会/(社)再開発コーディネーター協会/千代田コミュニティ振興公社他

## 「ビル経営フェア2004」来場者数集計結果

### 総来場者数：

9月28日(火).....6,231名  
 9月29日(水).....10,356名  
 2日間合計.....16,587名

### 来場者内訳：

ビルオーナー.....5,082名  
 ディベロッパー/不動産会社.....2,876名  
 ビル管理・マネジメント会社.....2,357名  
 設備機器メーカー.....2,319名  
 建築・設備会社.....1,284名  
 設計事務所.....1,267名  
 投資家.....820名  
 店舗開発/フランチャイズチェーン.....85名  
 その他.....497名

### 来場者分布：

北海道.....127名 中国/四国.....71名  
 東北.....281名 九州.....530名  
 関東.....11,601名 海外.....3名  
 中部.....1,359名 不明.....17名  
 近畿.....2,598名

# 来年の会期は10月13・14日に決定

## 約80社による 170小間の展示

ビル経営フェアの中核をなしたのが、出展企業約80社による170小間の展示だ。空調機やOAフロア、エレベーターなどハード系の設備から、プロパティマネジメントやビル管理を提案するサービスプロバイダブスや金融機関などのソフト系のサービスまで、ビル経営に必要な要素が所狭しと展示された。

「今年は、東京電力フーズなど設備系の展示が充実する一方で、ビルマネジメント会社や仲介会社、総合不動産会社などソフト系のサービスを提案する事業者の展示が多



28日には懇親会も行った

供することが印象的です。」(二つ)や、代表取締役金子榮三氏)「東京電力フーズ」や、未来のビル経営一般の展示が設備メーカーの新製品発表会に終始しているのに対してビル経営フェアは、不動産会社が中心となって、実務ベースでの提案を経営者及びそれに順ずる方に対して行うのが大きな特色であったといっても良いだろう。

さて、ビル経営フェアのもう一つの顔といえる特別講演やシンポジウムフォーラム、セミナーといった講演が挙げられる。今年は2日間で全52講演が実施された。来場したビルオーナーの中には、ビルオーナーの中には、セミナーやビル管理を提案するサービスプロバイダブスや金融機関などのソフト系のサービスを提案する事業者の展示が多

決定している。会場は同じく東京ビックサイト西4ホールに加えて西3ホールも使用する予定。今から様々な企画を準備していくので、楽しみにしていたいただきたい。

## 来場者の声



代表取締役 高田悦子氏

E&M  
プランを思案中です。今回フェアに参加し、コンストラクションマネジメント関連の出展者と縁ができた。非常に参考になるような話を聞くことができました。各部屋ごとの個別改修にしたいと思います。

## 菊 邑



代表取締役 大塚謙太郎氏

池袋エリアの街再生の参考に  
「東京街づくりギャラリー」に、池袋エリアの街づくり関連のポスターや会報紙などを展示しました。全19エリアから出展された建築模型、パネル、冊子が所狭しという感じが、今後の街づくりの参考にしていきたいと考えています。

業界最新の情報をインプット  
大阪から来ました。遠方より来た甲斐があったと思います。今回のフェアは再生から変革へというテーマでしたが、各ブースごと、千代田区の天下祭りや東とテーマに沿った展示がなされており、ビルや街再生における非常に有益な情報をインプットできたと思っています。

## ザ・セヤマビル



取締役 勢山佳子氏

「東京街づくりギャラリー」に、池袋エリアの街づくり関連のポスターや会報紙などを展示しました。全19エリアから出展された建築模型、パネル、冊子が所狭しという感じが、今後の街づくりの参考にしていきたいと考えています。

## アサヒボンド



専務取締役 徳田精久氏

建物の長寿命化に関心  
当社はコンクリート外壁等の改修業を行っています。業務の性格上、日頃からスクラップアンドビルドを繰り返す現場に接しているため、開発見しようという話で、まだまだ日本も捨てたものではないと、元気が出る内容でした。

## カードキーの導入を検討



代表取締役 外山辰男氏

日本住創センター  
千葉県の成田にオフィスを所有しています。テナントには大手企業の支店が入っており、最新のカードキーをチェンジしました。また、セキュリティの付加価値をつけたいと考えています。鍵の特急便セキュリティハウスSEのブースでは最新のカードキーをチェンジしました。また、セキュリティタイプのももあり、そちらにも興味を持ちました。暗証番号等の管理も大変になります。防犯と同時にビルグレードを上げるツールになればと考えています。

## セガ興産



管理部長 森田正彦氏

NECのセミナーが参考に  
当社はセガの自社ビル管理を中心に業務を行っています。自社ビルを管理する際にも同じ話で、大変参考になりました。今後の運営に活かしていきたいと思っています。

## 将来のために来場

### ZEST COMPANY



上之浦瑞明氏

現在ビルは所有している。資産形成をしようとして、再生への投資は立地条件さえ間違わなければ有効な手段であると考えています。ビルを取得した後のためにリノベーション手法を学びたいと考えています。

# ビル経営セミナー

再生から変革へ

# ビル経営フェア

## 結果報告

前号に引き続き「第6回ビル経営フェア」の結果報告をお届けするが、前号でも報じたように、台風21号の接近による大雨という悪天候が集客への影響を与えた感拭えなかつた。しかし、それでも来場者数は昨年を上回る2日間合計1万6587名の方に参加いただいている。悪天候下に来ていただいただけあって皆真剣そのもので、貴重な意見やアドバイスを多く頂いた。そこで、今回は来場者に人気のあったブースや企画のランキングや、来年への課題としていただいたご意見、出展者の声などを中心に紹介していく。

### 装飾や展示内容に 智恵絞る出展者達

まず、人気ブースのランキングから見ると、2年連続出展しているコクヨエンジニアリング(10月1日からコクヨエンジニアリング&テクノロジーに社名変更)のブースが第一位に輝いている。全方位型で6ブースを使用し、会場内唯一のバルーンを上げるなど、ブースデザインの良さもアイキャッチとなつて多くの方がこのブースを訪れた。その結果が第一位というところであり、また出展品目も健康増進法対応喫煙BOXやタイルカーペットリサイクルシステムなど環境に配慮した展示品が来場者の関心を集めていたよつである。



来場者の関心を集めたのは環境配慮

次に第2位は、今年初出展となるNECファシリティーズ。横並びの3ブースを使用した同社ブースでは、幅広いソリューションに関する設備機器や、ソフトサービス展示。ブース内でのミニセミナーが人気を集めていたよつだ。

第3位は、昨年からビル経営フェアに出展を行う、初期コストを抑えな

ついでに、今年初出展となるNECファシリティーズ。横並びの3ブースを使用した同社ブースでは、幅広いソリューションに関する設備機器や、ソフトサービスを展示。ブース内でのミニセミナーが人気を集めていたよつだ。

そして第5位は、INAXのブース。トイレ工事は、来場者の関心も高

第3位は、昨年からビル経営フェアに出展を行

AXのブース。トイレ工事は、来場者の関心も高

## 出展者の声



エスパー 営業推進 本部長 若林 大輔氏

PM支援システムを展示していましたが、PMの概念が浸透してきたこともあって、来場者の目的意識が明確で、一昨年、昨年より具体的な話になりそうな方が多く来場していただき、支援システムを導入した。業務効率を良くし、PMコア業務であるテナントとの折衝や、営業に人的資源を割きたいと考えている経営者の方や、これからPM事業を開始する、成果はあったと思います。

### エスパー

### 目的意識ある来場者が多い

## 経営者の比率が高い



マネージャー 川瀬 敬之氏

給水タンクや増圧給水ポンプなどを中心に水まわり全般の展示を行つていましたが、今回の傾向としては給水配管の更新を検討する方に多く来場いただきました。特に今回は3ブースの出展を行ったので、ゆったりとスペースを使うことができたことから、来場いただいた方も長時間話し込むことができました。来年もぜひ参加したいと考えています。

### 佐山製作所

事前に広告を出したことや新しくパンフレットを作成したことが功を奏し、フェア期間中に多くの方のご縁ができました。当社はフロアコーティングに特化した事業を展開していることになってい



取締役兼営業部長 加治 照雄氏

### CT-1

### 成約率の高さに驚き

## 2年連続で成約獲得



代表取締役 石橋 晋氏

昨年に引き続き2回目の出展になりましたが、昨年同様、即日成約という案件がありました。我々の商品は、水害からビルを守る止水板「ウオータードロテクトパネル」という非常に特殊な設備であるため、どれだけの人が社の方に多く見ていただ

### グローバルアーク

グローバルアークは、今年も積極的に参加していきたく考えています。

## カギの特急便セキュリティハウスSE



新橋本店店長 昌氏 性光

当社はカギや防犯カメラなど、防犯力メラなどのセキュリティ機器の販売を行っています。ビル経営フェアは、今年が初参加です。ブース内に防犯カメラを設置しその映像をモニターで流したり、また、人

### 防犯への関心高い

防犯への関心が高い。防犯カメラを設置しその映像をモニターで流したり、また、人

### 人気ブースランキング

#### ①位 コクヨエンジニアリング



健康増進法対応喫煙BOXやタイルカーペットリサイクルシステムが注目を集め1位に。パルーンを上げるなど凝った作りのブースも高評価の要因ようだ。

#### ②位 NECファシリティーズ



「IT」「Web通信」を駆使した「ePMソリューション」の他、ビル管理、建築、環境保全など幅広い分野の展示が高評価を得た。ブース内のミニセミナーも人気を集めた。

#### ③位 松下電工エンジニアリング



設備機器だけではなく、具体的なリノベーション事例やエントランスリニューアル事例などを紹介。トータルリノベーションを提案できる会社としてのPRを行った。

#### ④位 東京電力



50小間のスペースに関連会社や協力メーカーを集めて、空調から省エネソリューションなど幅広い展示を実施。IHクッキングヒーターによる試食コーナーも人気を集めた。

#### ⑤位 INAX



初期費用を軽減してトイレリニューアルを行える「節水ESCO」や「省スペース型洋風便器ブースユニット」などが人気を集めた。全方向型のブースデザインも高評価。

# 一番人気の企画は

### 人気企画ランキング

1. ビル経営セミナー・講演
2. 東京街づくりギャラリー
3. 千葉大学街づくりコーナー
4. ビルメン・警備ロボット大集合
5. 岩手県物産展
6. 不動産ライブラリー
7. ビルオーナーサロン
8. ビル経営フェア懇親会

多くの方が関心を寄せた東京街づくりギャラリー



「街の発展との関連性を実感し、街の発展への提言を受け付けてほしい。」(新谷氏)

6面からつづくビル経営セミナーが一番人気で、来場した方の約6割がビル経営セミナーを来場の第一目的としている。東京の再開発模型や商店街フェアなどが好評を得た。様々な企画が好評を得た。様々な企画が好評を得た。

### 来場ビルオーナー意見箱

#### 来年ビル経営フェアに期待すること

セキュリティ機器を見に来ましたがもう少し出展企業が多ければ良かったと思います。給水設備の工法についてもう少しブースを増やしてもらいたいと思います。会場の音がセミナー会場に漏れてくるためもう少し音への配慮がほしいと思いました。情報交換ができるオーナーサロンは非常にいい企画だと思いますので、もっと多くの方に利用してもらえようようにしてください。管理・マネジメント会社は充実していますが、メンテナンス会社ももう少し出てほしいと感じました。ロボットコーナーは夢があってよかったと思います。ただ、もう少し安価なものが出てくるといいですね。土地活用法をもっと展示してほしい。投資関連の情報ももう少しあってもいいのではないのでしょうか。

皆様の意見を前向きに次年度の計画に活かしていきます。ご意見ありがとうございました。(主催者)

### ユニバックス・ジャパン



開発設計部長 新谷 真氏

今回のビル経営フェアの目玉企画の一つ「ビルメン・監視ロボット大集合」では、富士重工業、ユニバックス・ジャパン、東洋ハイメック、ダクタクトジャパンなどのロボットメーカーが実演を行った。中でも注目を集めていたのは「真空吸着自走ロボット」。

「清掃の他にも高所での溶接作業や侵入危険区域での作業など、応用の範囲が広い。」(新谷氏)



特設ステージでの実演風景

外壁やガラス面を垂直に上りながら清掃を行うことができ、機能を持ち、フランスのルブル美術館でも使用されている。清掃の他にも高所での溶接作業や侵入危険区域での作業など、応用の範囲が広い。」(新谷氏)

## ビルメン・監視ロボット大集合 出展者の声