

貸ビル不況時代を生き残る ノウハウや知識が集結

▶知識・情報の蓄積が重要



不動産に関する各企業がビルオーナーをサポート。新年を迎え、経済全体や不動産業界の活性化を期待したい所であるが、市況低迷の影響は根が深く、未だその活路を見出すにいたるというのが現状だ。ある大手不動産仲介会社の発表によると、東京オフィスエリアにおける平成21年12月の空室率は、およそ6年ぶりに8%を超えたという。市場は借り手優位となりつつあり、経営者側としては入居テナントの流出を防ぎ、新規テナントを招き入れるための経営工夫が求められている。

週刊ビル経営読者による会員組織「不動産経営者倶楽部」が、今月4日のキックオフパーティーを機に、本格始動する。ビルオーナーにとって有益な情報が集まる不動産経営者倶楽部について、今回はその具体的な概要を紹介する。

いよいよ本格始動！ 不動産経営者倶楽部

不動産に関する各企業がビルオーナーをサポート

トータル的なサービス展開で管理物件着実に伸ばす 新築不動産ビジネス



代表取締役社長 新田 隆範氏

新築不動産ビジネス（東京都目黒区）は、旧千代田生命系列の管理会社であった新築メテナスを母体として設立された。アメリカ大使館の管理や大規模オフィスビルの受付業務をはじめ、ビル・マンションの管理・リシング・売買仲介・プロパティマネジメントなど、幅広い業務を展開している。現在、北海道から九州に渡って全国に支店を有し、タリ的なサービス展開を挙げている。同社では管理物件の満室稼働を優先的に進め、現在、専門スタッフのバックアップの下、提携不動産会社とも連携しながら強力なリシング活動を展開している。また、業務をはじめ、ビル・

ト業務では、メンテナンスコストの削減など収益改善・資産価値向上を図った上で新規テナントを誘致。専門家の目を通して、ビルの運用の最適化を提案する。新田氏は「建物から発生するCO2削減のサポートサービス開始を計画しており、現在準備中です。さらに国、外資系企業の担当専門スタッフのバックアップの下、提携不動産会社とも連携しながら強力なリシング活動を展開している。また、

つて、本格的にスタートとなる。キックオフパーティーでは不動産経営部会長の瀬川昌輝氏による特別講演「不動産はサービス業・顧客満足の実践こそ生きた道」税務部会長の梅原伸二氏、法務部会長の稲垣俊勝氏、管理部会長の青木邦啓氏を含めた各部会会長による、それぞれの部会の目的や今後討論していくべき課題についての発表が行われる。貸ビル不況のこの時代、より良いビル経営を実践していくためには、様々な情報を集約し総合的な視点から取り組まなければならない。「不動産経営者倶楽部」は会員が互いに意見を出し合い、持論をぶつけることで、一丸となって目標の達成に取り組む組織である。テナントに選ばれたいビルを目指すオーナーは、是非会場で厳しい市況を乗り切るヒントを掴んでいただきたい。

第三者の立場から事業承継対策をプランニング アリコジャパン

営業教育本部
コンサルティングセールス研修部 課長
石井 和人氏

外資系生命保険会社大手のアリコジャパンは、企業経営者や不動産オーナー向けに相続・事業承継等のコンサルティングサービスを行っている。同社のコンサルティングセールスは日頃からコスト削減経営者にとって最適なプランを提案している。だが、事業承継は長期

・サティファイアード・アイナンシャルプランナーなど様々な資格者が所属し、生命保険を活用した対策を含め複数ある事業承継対策のメリット・デメリットを提示し、第三者の立場からの確かなアドバイスを行えるのが強みである。コンサルティングセールス研修部課長の石井氏は「ビルの経営者は日頃からコスト削減経営者にとって最適なプランを提案している。だが、事業承継は長期

で、事業承継の対策を考えている際には一度相談してみたいかがだろうか。また、同社は平成20年からは土地・建物所有に対して、不動産事業のリスク回避提案や不動産投資コンサル

テイングサービスを開始。土地の有効活用から既存建物の将来の入居率や金利変動、修繕資金の準備をシミュレートし、予測される事業リスクに対して効果的なプランを提案しているとのことだ。

国際会計基準対応と 企業の不動産戦略に 及ぼす影響

第2回

yenbridge

代表取締役
山下 章太氏

【プロフィール】
監査法人トーマツ、みずほ証券、東京スター銀行を経て株式会社yenbridgeを設立。流動化・証券化関連業務、不動産鑑定評価、デリバティブ評価などに従事。

【著書等】
中央経済社2009年8月『金融マンのための実践ファイナンス講座』銀行研修社ターナアラウンド・マネー・ジャーナル2008年10月号『事業再生型M&Aから考える再生資金調達のポイント』など

で、少し独特な考え方をのキャッシュ・フローとできているかを判断します。まず、前提として、減損の必要かどうかを判断し、減損評価を行うのが目的です。減損評価は、原則的に時価開示を求め、IFRSと同様の考え方です。今回は、既に施行されている減損会計について、その理解を深めるために解説します。

前回は、国際財務報告基準（IFRS）における不動産の会計基準の改定を簡単に説明しました。不動産の減損会計は、原則的に時価開示を求め、IFRSと同様の考え方です。今回は、既に施行されている減損会計について、その理解を深めるために解説します。

伝説的に、日本の会計基準は、取得原価主義を採用しています。資産の時価が反映されるといことはありませんが、不動産の減損会計は、大幅に時価が下落した不動産の帳簿価額に時価を反映します。

ただし、減損会計は全ての不動産の時価を反映するわけではなく、一定の要件に該当する場合のみです。また、時価が帳簿価額よりも高い場合でも、評価益が計上されるといことはありません。

すなわち、利益計上はする部門が不採算となっていないかを判断し、減損損失の認識が適切かどうかを判断します。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

減損損失の認識が適切かどうかを判断する際には、減損損失の測定が重要です。減損損失の測定は、減損損失の認識が適切かどうかを判断する際に必要です。

既に施行済みの減損会計について

