

# 各講演者が新年へ意気込み

# 不動産経営者倶楽部 新春勉強会開催!!



メモを取りながら熱心に聞く姿も

1月27日、パシフィックセ  
ンチュリープレイス丸の内22  
階において「不動産経営者倶  
楽部 新春勉強会」が開催。  
新年1回目となった今回の勉  
強会は50名以上が来場した。  
見通しの不透明な経済状況の  
なか、本格的な大量供給時代  
への突入を目前に控えた貸ビ  
ル市況をどう乗り切るか。平  
成24年のみならず今後の貸ビ  
ル市況を占ううえで必聴とも  
いえるテーマとなった今回の  
講演に、来場者はビル経営へ  
の決意を新たにしていた。そ  
の注目の内容をお伝えする。

## ☆テーマ 「最悪の貸ビル不況時代に役立つ中・小型ビルオーナーのためのテナント営業活動」



ディック・エンタープライズ  
専務取締役  
増田 富夫氏

テナント募集 変化してきます。以前 あったといわれていまし  
集の考え方と のように右肩上がりが続 ましたが、現在の状況はこれ  
しまして「し いていた状況であればと をしのぐ厳しいものがあ  
かるべき場 もかく、特に最近の日本 ります。この90年代を  
所」「しかる の場合は山あり谷あり 験しているか否かによ  
べき建物」そ で、なかなかこれらの要 て、迅速な対応ができる  
して「しかる 素を見極めることが難し か否かがある程度ちがっ  
べき賃料」で くなってきています。設 てきます。いずれにせよ  
募集すれば、 賃料についても、以前 今回の貸ビル不況は、2  
入居を希望す であれば坪あたり3万円 008年に惹起したといわ  
るテナントは だったところが2万50 008年に惹起したといわ  
必ずあらわれ 00円でも決まらなくな るリマン・ショック  
ると、固く信 ったりしています。 本格化し現在まで続いて  
じているとこ 現在の貸ビル市況をさ います。ここから立ち  
ろです。ただ っとお話いたします。 直るまでにはかなりの時  
時間の流れ 今では過去40年間で最悪の 間を要することになるだ  
のなかでは 市況であると理解してお ろうと見ています。

「しかるべき いたほうがいいといわざ  
場所も」しか るをえませんか。これまで  
るべき建物」 は1990年から199 び大型ビルにおける入居  
も、「しかる 5年くらいまでの5〜6 率の改善が先行し、成約  
べき賃料」も 年間が最も厳しい時期で 賃料の改善はこれに遅れ  
ることにすると予想され  
ます。具体的にいいます  
と、東京における貸ビル 市場の空室率低迷の期間  
・時期として、超高層・ 大規模ビルが2009年  
から2012年、大型ビ ルで2009年から20  
13年、中型ビルでは2 009年から2012年  
が、やはり普段か ありますが、情報の収集を心がける  
ら情報収集を心がける  
ルに分散して入居して  
いる企業や同一のビル  
で多層階を使用してい  
る企業、飛び階で使用  
している企業も同様で  
す。また銀行や証券会  
社、ショッピング、物  
販店舗など1階を使用  
している企業のうち立  
地が不便な企業、ある  
いは古い貸ビルや設備  
の劣る貸ビルに入居す  
る企業、特に業績の好  
調な企業には可能性が  
あります。採用人数が  
急増したり、新規事業  
を立ち上げた企業にも  
可能性がります。再  
開発予定地などに立つ  
ビルに入居する企業で  
す。建て替えの計画が  
あるビルなどもターゲ  
ットとなります。

009年から2014 年にかけてであろうと  
予想されます。まず超 高層・大規模ビルの入  
居率維持して大型ビル、 は移転する情報があつ  
次に中型ビルと改善し てから実際に移転する  
ていき、それぞれ空室 までの時間が勝負とな  
率改善から約1年遅れ ります。しかしながら  
て成約賃料が回復する これらの情報は、ビル  
ことになります。 店舗など1階を使用  
したが、いまして20 0が小さくならばなるほ  
ど収集しづらくなりま す。その街のことに詳  
しい世話役のような方 などが潜在的な移転の  
高層・大規模ビルの中 可能性のあるテナント  
室改善が顕著になり、 を知っている場合もあ  
市場の先行きに明るい 希望が灯ることになる  
でしょう。おそろしく えば、人員確保と常日  
の改善傾向は2015 頃からのヒアリング、  
年ごろまでゆるやかに 特定当該ビルの周辺に  
継続していきます。つ ついてはこまめなヒア  
まり2012年は、何 リンクと営業を心がけ  
るべきでしょう。



不動産経営部会 座長  
昌平不動産総合研究所  
代表取締役  
瀬川 昌輝氏

景況に左右されない経営を  
ビル経営は景況が悪 せているからそのよう  
くなると、採算が取れ なくなると言われます  
が、賃料を景況に合わ いるなら、ビルにとっ  
てのサービスは何もし なくてもいいことにな  
り、私自身も何度も 大会など交流の場を  
「ビル経営は何もしな けていい」と言われた  
経験がありますが、そ めておられます。そのよ  
うではありません。1 うな努力を怠ると、ど  
うでもありません。1 998年以降のメリ  
力では「テナントをハ 方です。健全なビル経  
ツピーにさせる」とい 営は「常にテナントの  
う言葉が生まれました 動向に心を配り、テナ  
が、テナントが「この ントがビルに期待する  
ビルに居たい」と思わ ものを把握し、素早く  
必要なのです。以前か とにより達成できる  
らテナントとのコミュ と考えています。

建物の健康状態を知る  
震災で起こった原発の しいテーマです。

管理部会は「管理と 事故などから、絶対安  
は何か」に始まり、建 全だと思っていたも  
物管理のリスクや責任 が、そうではない可能  
について勉強していた 性があることを学びま  
矢先、大震災に見舞わ した。経済が厳しいな  
れ、建物本体のリスク かでお金の問題をどう  
管理について勉強する クリアするかについ  
ようになりました。直 て、しっかり認識する  
近では、建築構造など か、放っておくか大  
の専門家の方と、建物 きな違いがあります。  
の健康状態を知ること 今年、震災などの際  
が大事ということを勉 に所有者にどの程度の  
強しました。建物は新 責任があるのかとい  
築でもいずれば老朽化 ことを法律の専門家の  
するもの、また新築や 方たちを交えて進めた  
新耐震だから健康と とも 思います。それに  
限らないもので、それ ついては実は確たる判  
を知らなければならぬ 判断していくのかとい  
段階にきています。大 う可能性の追究が、新  
震災で起こった原発の しいテーマです。



管理部会 座長  
鈴木エステートサービス  
代表取締役  
青木 邦啓氏

## ☆懇親会 貴重な情報交換・交歓の場



講演、各 挨拶に続き、来場者の とした懇親会が開催さ  
れた。  
座長の新年 情報交換と親睦を目的  
講演の講師を務めた  
増田氏の発言で一同乾  
杯。会は和やかなな  
な雰囲気ながらビル経  
営に対する熱い想いが  
そこかしこで聞かれる  
など活発なものとな  
った。ある来場者は「ビ  
ル経営に対する想いの  
強い来場者が多く、触  
発されます」と話す。  
来場者たちは新年の躍  
進を誓い解散となっ  
た。

固定資産税の評価替え  
主、自民、公明 Dへの交換の際に、ホ  
の超党派の都議 ームページ上で助成金  
の方々に声をか を受けられることを知  
り、固定資産 税に引いた期間が非常  
強会を開催しま に短かいと感じま  
したが、都議の た。このような自治体  
方々はこの問題 の助成金の総合的な情  
報も発信したいと考  
え、認識して ます。

私は税に関する専門 いないと感じました。  
家ではないので、納税 納税者のみなさんには  
者の立場でみなさんと もう少し怒ってほしい  
一緒に税の問題につい たいと感じています。  
て考えていこうと考 今年固定資産税の評  
ています。特に、今年 価替えから、住宅地  
は3年ぶりに固定資産 対して増税となるた  
税の評価替えがありま め、納税者のみなさん  
ですが、商業地域のお で、住宅地のみなさん  
よそ5%のエリアがあ と運動をしてはどうか  
がると言われていま と考えています。また、  
す。東京都議会の会議 自身の体験からの話  
室を使って、民 ですが、ビル内のLE  
主、自民、公明 Dへの交換の際に、ホ  
の超党派の都議 ームページ上で助成金  
の方々に声をか を受けられることを知  
り、固定資産 税に引いた期間が非常  
強会を開催しま に短かいと感じま  
したが、都議の た。このような自治体  
方々はこの問題 の助成金の総合的な情  
報も発信したいと考  
え、認識して ます。



税務部会 座長  
梅原ビルディング  
代表取締役  
梅原 伸二郎氏