

ビルの経営に関する疑問や質問に専門家が答える

不動産経営者倶楽部 勉強会 再現



昌平不動産総合研究所
代表取締役
瀬川 昌輝氏

特に、去したというケースがせん。

米国では建築物の環境配慮基準であるLEED認証を取得しているビルにテナントが入ります。この理由が、日本と違うのは、バブル崩壊以降一斉にテナント満足度向上に努めるための最重要要件として、テナントとのコミュニケーションがとれているか否かにあります。冒頭の話に戻りますが、米国では、本日から「LEED認証ビルに取組む必要性が高まる」と思われますが、それにはテナントとの良好な関係が欠かせません。

ビル経営におけるテナントリレシオンの重要性 アメリカの現況～環境がテナント誘致の鍵

特別講演

め、ビルオーナーは認証取得に動きまわりました。LEED認証ビルは、リースやテナントリレシオンの観点から、少なからず好影響を与えています。その分、LEED認証を取るのには、新築ビルは取得が必須となっているという発想が定着し、エンパイアステートビルのような誰しも名前を知っているビルでも大金をかけてLEED認証取得のたのめ改修を行っています。米国では88年頃にバブルが弾けたのです。この大変な状況下で、日本と違うのは、バブル崩壊以降一斉にテナント満足度向上に努めるための最重要要件として、テナントとのコミュニケーションがとれているか否かにあります。冒頭の話に戻りますが、米国では、本日から「LEED認証ビルに取組む必要性が高まる」と思われますが、それにはテナントとの良好な関係が欠かせません。



▲勉強会の様子

不動産経営者倶楽部第3回目の勉強会となる今回は、不動産経営部会によるセミナーが行われた。座長の瀬川氏は2月のキックオフパーティーでも記念講演を務めており、参加者にとっても馴染みの深い人物である。そのせいもあってか、今回の勉強会では会場からも挙手で質問や意見が飛び出すなど、活気のある内容が印象的だった。この紙面では、好評だった2つのセミナーと、新たな試みであるが飛び交った公開質問会の様子の一部を再現する。

ビル経営のお悩みなんでも解決します

公開質問会

★回答者
垂澤 今回公開質問会という初めてのスタイルとなりますが、以前から「質疑応答形式で勉強会をやってほしい」という要望がありましたので、皆さんの日頃の経営で思っていることを話し合う場になれば幸いです。今、この機会に、お話を聞かせていただければ幸いです。日、部材をオフイスの近隣から調達して、移動コストを削減したいというご意見など、省



シンビルワールド協会
代表取締役社長
腰高 夏樹氏

★回答者

お話を聞かせていただければ幸いです。日、部材をオフイスの近隣から調達して、移動コストを削減したいというご意見など、省



ビル経営研究所
代表取締役
垂澤 清三氏

★コーディネーター

お話を聞かせていただければ幸いです。日、部材をオフイスの近隣から調達して、移動コストを削減したいというご意見など、省

賛助会員セミナー

テーマ

投資不動産マーケットの現状について



東急リバブル
ソリューション事業本部 グループマネジャー
角田 充弘氏

本日会場として利用しているこのビルは、2006年に国

内ファンドがオフイス部分で約2000億円で売却して取得したと報じられていた。なぜこのビルを売却しなければならなかったのでしょうか？それは、ノンリコースローンの償還期限を迎えたこのビルのリファイナンスが問題です。足元では、2010年問題などを背景に、質の良い物件の供給が開始しているなかで、金融機関の投資不動産に対する融資姿勢は積極姿勢に転じてきていることから、今は優良な投資不動産取得の好機とも言えるでしょう。ぜひともこのチャンスを生かしていただきたいと思います。

ノンリコースローンの一部がCMBS化されていること。現在、CMBSの2010年問題が注目されています。CMBSとは商業用不動産ローン担保証券のこと



昌平不動産総合研究所
代表取締役
瀬川 昌輝氏

★回答者

たけい不透明なものですが、当社はテナントに、自分のものは持ち出し、それ以外はビル本体を痛めてしまう。日本は、内容が透明化しているように感じています。腰高 今のお話の中で、益費の話が出ました。腰高 益費はどのように請求しているのか。腰高 各テナントに全部入りで、電力会社などからの費用をそのまま請求しています。

この先CABEなビルに居住して、エネルギーコストのメリツトを実感する企業が増える。腰高 オナーとして、コストに大きな差が出る。腰高 オナーとして、コストに大きな差が出る。腰高 オナーとして、コストに大きな差が出る。