





7月6日、本紙主催のイベント「ビル経営シンポジウム2001 in 関西」が大阪国際会議場で開催された。当日朝まで降っていた雨も開場時には止み、300名を超えるビルオーナーや管理会社らが参加、パネリスト達の話に熱心に耳を傾けていた。その熱い論議の様子を速報の形でお届けする。

# 300名を超える

## 業界全体の動向を理解

私は防衛庁の人事教育 人も多く、業界の動向に勤めていて、定年退 を知るために参加しまし職者の再雇用・再就職を 行っています。管理会社 現場で活躍されているの やビルメン会社に就職す で、全ての話が参考にな りました。特に、オーナ ーとしてのビルに対する 思いや現在問題になって いることは学ぶべきこと が多かったです。



東洋不動産ビル事業部長 佐藤 博之

## 外資の考え方は参考に

ケネディ・ウィルソン 外資の人の話が聞ける ジャパンの高橋氏の話は、大変面白かったです。 大変興味を持ちました。特に外資の人がオフト。大阪にいながらにして、ビルをどのような視 点でとらえているか、ま た、どのようなビルが外 資にとって魅力的なのか といった具体的な話は、 今後のビル経営を考える 上で参考になりました。



岡崎橋ビル社長の場 勝彌氏

## 入居者との関係構築に興味

大阪市住吉区でホ テル事業を行っている 話販売店などが入居 していますが、オフト しているのですが、 ルビルの修繕はどの テナントとの関係を ように行われている のか興味を持ってシ ンポジウムに参加し ました。今後の ホテル事業の修 繕の参考にして いきます。ま た、テナント と



長居パークホテル 専務取締役 小西 晃嗣

## 参加者の声

## IT時代への対応策を会得

NTT西日本の副社長 めた現在の不動産業界の の上野至大氏のお話しが おかれている状況、IT 一番参考になりました。 が普及することに伴うビ ル業界の変化や今後の方 向性などについて具体的 な話しを聞くことがで きます。今事のビル事業の 求められる方向性を明確に することができました。



松下不動産 開発企画部長 服部 正次氏

## 出演パネリスト

### テーマ 会社への 上手な発注方法



岡崎橋ビル社長の場 勝彌氏

単に発注方法だけに限 定するのではなく、テナ ントへのサービス、安全 への配慮等、必要条件を 満たし、或る程度のグレ ードを維持しながら効率 良く管理する必要があります。従来タイプのビル 管理はコストセービング を前提とした管理が主流 でした。最近では管理業 務も自動化されビル管理 の内容もだいぶ変わっ て来ていますが、まだま だ工夫していくことは可 能です。例えば蛍光灯の 取り替えについて、蛍光 灯の寿命は1万時間、普 通に使用して約3年で 3年毎の大量発注で 大幅にコストダウンを計 ります。警備関係、安全 に関する業者の方が良い ので、絶えず情報を仕入れ ておくことが大切です。

### テナント誘致対策学びに



山本不動産 業務部長 山本 和也

テナント誘致の秘 策を聞くと思って 参加しました。当 地は京都にあります が、地域の空室率 は10%を超えてい ます。ディスカッ ションでは、もっ

## 参加者の声

### 空室対策を聞きに参加



岩田 武

昨年大阪にビルを 建設したものです が、今回は主に空室 対策の話を知りた かったです。先々の 材料問題であるか ありました。

### マネジメントの重要性を認識



山本不動産 業務部長 山本 和也

ビル管理の効果的 な方法とテナント誘 致の話を知りた かったです。当社は 参考になりました。 取り入れるべき ことがあります。

## これからのビル建設の基礎に

土地を取得してビルを 建てようと考えている のら、IT化の話など業界 でビル経営の現状やノウ ハウを勉強しているこ ころです。これからビルを 建てる予定ですが繁華街 での上階は空室になっ ていることが多いので、 知識吸収と心構えをする のに役立ちました。

### テーマ ビル資産価値極大 化のための具体策

資産価値、収入増加の 為にはまずビルの認知度 を向上させる必要があり ます。定期的なオープン ハウスの実施や、Web site、パンフレット、メ ディアネットワーク・メ ディアを利用してマার্ケッ トでの認知度を高める ことが肝要です。また、 テナントとの関係を維持 するために、ニュースレ ーターなどにより定期的な 連絡を取り、最新の情 報を共有することが重要 です。また、定着度を 上げるために、テナント にとってのメリットを 高めることも重要で す。徹底したコスト削減 のノウハウとして、ビッ ディングによる競争原 理の導入やNEDO、ES COの導入利用がありま す。



ケネディ・ウィルソン・ ジャパンシニアアセット マネジャー 高橋 保裕氏

### テーマ テナントと長く付き合 うための管理ノウハウ



松崎ビル 代表取締役 松崎 雄二郎氏

設備関係のシステム管 理を徹底することがボ ーディングに役立つと考 えています。例えば、折 衝力を得るために努力 して、O・A、フロア ーに改修したり、空調機 等を早めに取り替える 必要があります。その 毎日の清掃業務の徹底 した点検とメンテナンス による点検の徹底が保 障です。例えばお正月等 の連休なども出来る限 りに立寄り、外部から 目撃できるように社員に は教育してあります。

### テーマ 個人オーナーにおける PM導入のメリット

個人ビルオーナーにお けるPMのメリットを取 り上げる前に、ビルマネ ジメントとAM・PMを 考える必要があります。 AM(アセットマネジメ ント)は不動産投資(顧 問業務であり市場調査 利回りの試算、資金計画 など資産の運用責任を任 される業務です。それに 対してPM(プロパティ マネジメント)はメンテ ナンス関連業務や賃貸契 約関連業務などビル経営 (代行)業務が中心です。 ビルを所有する目的は、 目的のビルの場合は短期 に、テナントとの 関係構築の推進、突発 的事態に対する即応態 勢と動員力の確保、ビル 管理記録あるいは賃貸契 約の整備と保管、煩雑 業務からの解放、ビルオ ーナー交替リスクの減少 等があります。



千代田ビルマネジメント 取締役社長 小島 篤氏