



ビル経営セミナー  
「時代の変化に対応できる柔軟なビルづくりとは？」  
『これからのオフィスビルの在り方』と築古ビルの再生ソリューション



ナットコーポレーション  
常務取締役  
ビルソリューション事業部 部長  
神谷 奈緒美氏

バブル期以降のビルで空室増加  
競争力を高める効果的な改修  
当社にこれまでで依頼頂いたビルの年数の統計を取ってみると、圧倒的に多いのが築30～35年程度のビルで、バブル期前後に建築されたビルのリニューアル需要が非常に高いことがわかります。テナント満足度の影響要因に関する調査結果によれば、「清潔さ」、「管理側とのリレーション」、「個別空調対応」といった項目がビルの業績向上につな

ビル経営セミナー

「不動産賃貸借契約のインフラ  
家賃債務保証はテナント物件のスタンダードに」



USEN TRUST  
事業企画部 セールスプランニング課  
セールスプランニング課長  
上田 琴海氏

グループの強みを生かした  
様々な事業をサポート  
家賃債務保証は、ビルに入居しているテナントの家賃が滞納した際、保証会社がテナントに代わって建替え払いを行うビジネススキームです。当社の「テナント家賃保証」の特徴の1点目は「幅広い業種の事業者を保証」という点です。事務所や飲食店もあれば、スナックなど夜のお店もございいます。保証会社の中には「夜のお店は審査お受けできません」というケースもありますが、当社の場合、入居審査から各種契約後の手続き、変更手続きを全てウェブ上で完結できる「US ENギャランティウェア

るビルづくり」もキーワードに挙げたいと思います。テナントの社員が高い利益率を上げる仕事をして頂ければテナントの賃料負担が低くなり、結果的にオーナーの収入アップにつながる、好循環なビルをつくるのが重要です。新大阪エリアに立地する築34年のビルでの事例をご紹介します。この物件は好立地から値ごろな賃料設定で長く高稼働を維持してきました。しかしコロナ禍で状況は一変。一斉に6室で空室が発生し次の入居が決まらないという状況で相談を頂きました。近隣の競合物件を調査したところ、このビルの弱点がエントランスやトイレにあることが分かりました。エントラ

ンスはビルの顔となるだけに既に満室の競合物件では効果的なリニューアル工事が行われていました。またビル的美観を崩していたのが無断駐輪を防止するための赤いカラーコーンや、注意喚起の貼り紙の存在です。当社がご提案させて頂いたのは、ポイントを抑え、サインの柱2本と、サインとサインの後ろの壁面一面だけに絞り、部分的なリニューアルで効果的なバリエーションを実現できるような提案です。清潔な場所を常に確保しておけば人はそこにこみを捨てなくなり、まずはビルの清掃やリニューアルで明るさを保つという点、美観を保つことが重要なのではないかと思っています。

第75回 ビル経営サミットin関西 YouTube週刊ビル経営チャンネルにて公開中!! 期間限定 12月31日まで

基調講演  
「グラングリーン  
大阪のまちづくり」  
三菱地所  
関西支店 グラングリーン大阪室長  
神林 祐一氏



特別講演  
「オフィスマーケットの最新トレンド  
世界の動向と日本のオフィス  
マーケットを読み解くポイント」  
コリアーズ・インターナショナル・ジャパン  
リサーチ責任者 兼 ディレクター  
川井 康平氏



ビル経営セミナー  
「不動産賃貸借契約のインフラ  
家賃債務保証はテナント物件の  
スタンダードに」  
USEN TRUST  
事業企画部 セールスプランニング課  
セールスプランニング課長  
上田 琴海氏

ビルオーナーパネルディスカッション  
「ビルの魅力と需要を引き出す  
先を見据えた改修とビル経営」

パネリスト  
西田工業 取締役 統括本部副本部長 企画部部長 宇田川 鎮生氏  
人と不動産 代表取締役CEO 小上馬 大作氏  
東京文化 代表取締役 内野 美代氏

☆本動画の視聴にはお申し込みが必要です☆

視聴料: 4000円(税込)  
お申し込み・ご入金完了後に視聴URLをメールでお知らせします

TEL 03-3543-7421 FAX 03-3543-5839  
e-mail: soumu@biru-mail.com

貴社名  
お名前  
ご住所 〒□□□-□□□□  
tel fax  
メールアドレス

9月20日、令和5年都道府県地価調査(令和5年7月1日現在の地価)が公表されました。神奈川県内の地価動向は、住宅地が2.1%(前年0.8%)、商業地が4.3%(同1.9%)、工業地5.2%(同3.9%)といずれの用途も上昇率が拡大しました。

住宅地についてみると生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化を受け、郊外部の地価も上昇しており、湘南エリアも総じて堅調な伸びを示しています。

一方、小職が現在事務所を置く、平塚市(湘南どこまで「論争」がありますが)の住宅地の地価は、前年の▲0.1%から1.4%とプラスに転じたものの、同じJR東海道本線沿線の藤沢市(4.1%(同2.0%))、茅ヶ崎市(4.5%同2.5%(同1.1%))に比べ低調である

湘南に乗り遅れたまち「平塚」

2市に比べ、都心からやや距離が離れてしまっている点はあるものの、住宅地の主たる需要者が重なる「居住」の観点から、平塚市の「居住」の利便性・快適性の点で決して劣っていないという市町村は、意外にもかかわらず、住宅地の地価が低調なのは、「イメージ」が影響しているのではないのでしょうか。自治体は、人口減少対策において、まちのイメージ向上に積極的に取り組むことが、今後重要になってくるものと思われま

鑑定法人エイスクエアの  
全国ネットワークの  
第178回 現場から

アール不動産鑑定  
不動産鑑定士 宮代 亮二  
感想は否めません。茅ヶ崎には住んでみたが、一生に一度の買い物で「平塚」という選択との会話において、「平塚はあまり考えられない」と言われます。

本線以南の地域は、上平塚市の人口は、8年連続で転入超過となっており、上平塚市に比べて、転入が圧倒的に少ない状況にあります。やはり、発駅であることから、平塚は住みたいという魅力に欠けるまちのようです。

住みやすい「まちづくり」に、自治体は積極的に取り組まれているが、都内在住者が移住したいと思えるイメージ向上の取り組みについて、少し足りないのではないかと感じています。

エイスクエア(プロフィール)

平成12年に設立された国土交通省登録の不動産鑑定会社。JREITをはじめ不動産証券化評価のほか、全国100事務所ネットワークを生かした広域的な評価・調査業務等幅広い対応に定評がある。中央区日本橋室町4-13-15 ☎03-3516-1131

