ビルオーナーの広場 HIROBA

読者紹介のコーナー

駒込Kビル

東京都北区

物件のホームページを自作
名刺交換の延長線上を意識

◀「駒込Kビル」

管理責任者
小島　雄一氏

駒込で貸ビル業を行う駒込Kビル。同ビルは専用のホームページを用意しており、入居者はもちろん移転希望の企業が見てもビルの特徴がよく分かるように工夫が凝らしてある。実はこのホームページを作成したのは、同ビル管理責任者である小島雄一氏である。

テナントリーシングという点で、物件のホームページが占める役割は年々大きくなっている。実際に同ビルの内見を希望する企業の多くが事前にホームページをチェックしてくるという。いつどこからでも物件情報にアクセスでき、テナント候補の企業に対してアピールができるという意味では物件のホームページはビルオーナーにとって強力な営業マンとなる。

「『クリック・アンド・モルタル』という考え方があります。これはネット上の店舗と実店舗の双方を運営することでメリットを生み出すという手法です。当物件のホームページもこの『クリック・アンド・モルタル』の効果を発揮しています」

デザインについては「シンプル」を心がけたと話す小島氏。「駒込Kビル」の良さを理解してもらうには、他のビルとの差別化を強調するのではなく、洗練していた方が良いと考えた結果、この結論にたどり着いた。

「情報化社会が進んでいるからこそ、人と人とのつながりを大切に感じています。ですから、ホームページも過剰にアピールするのではなく、『フェイス・トゥ・フェイスを前提とした名刺交換』をホームページで再現することを意識しました。その考えに最も適しているのが『シンプル』なデザインです」

充実したサイトリニューアルの効果もあってか、5階の空室が成約に至り、同ビルは満室稼働で新年を迎えた。

盛光伸光

代表取締役社長
田村　和義氏

盛光伸光（東京都台東区）は、都営地下鉄大江戸線「蔵前」駅から徒歩8分の場所でビル経営を行っている。代表取締役社長の田村和義氏は「当社が所有する『盛光伸光ビル』が竣工から18年目を迎えるため設備のリニューアルを行いました。東京都が中小テナントビルの省エネ改修に助成金を出すという話を聞き、東京都に一部の費用を負担していただき空調と照明を入れ替えました」と語る。

MVP受賞
助成金を活用して省エネ改修

同社は台東区の助成金を使用して同ビルに太陽光パネルの設置も行っている。省エネ改修を行い、太陽光パネルを設置したことでCO2削減効果が発揮され、平成24年には台東区グリーン企業MVPを受賞した。

「東京都からは低酸素ベンチマークA3＋という高評価をいただいております。公共の資金を活用して改修を行ったわけですから、省エネ環境を維持していかなければいけないと思っています。これからも省エネビルだということを意識してビル経営を行っていきます」（田村氏）

昨年のトピックは横断歩道の設置

貴志商店

今年の課題は耐震補強
安心できる場の提供を

代表取締役
貴志　一雄氏

「新大久保」駅から徒歩3分の場所に立地する「貴志ビル」。同ビルのオーナー貴志一雄氏は昨年を次のように振り返る。

「新大久保は日本最大のコリアンタウンといわれており、韓国系の店舗が混在しています。しかし昨年、反韓デモが多発し観光客が激減、同エリアのランドマークであった韓流百貨店をはじめ撤退する店舗が相次ぎました。昨年末からは徐々に人通り・店舗数が増え、以前のような活気を取り戻しつつあります」

また同ビルの目の前に横断歩道が増設されたことにより路面店では利用客が増加、売上も前年比3％増になったと振り返る。今年の目標として耐震強度に不安がありま耐震補強の実施を掲げていると同氏。

「昭和51年に竣工したため、す。昨年から実施しよう と耐震セミナーなどに積極的に参加しましたがなかなか実行できずにいました。今年はテナントの不安を取り除くため8月～12月の間に実施する計画です」（貴志氏）

耐震補強を実施しビルの価値を向上させていきたいと語った。

Facebook・Twitterでも情報を提供しています！

週刊ビル経営

紙面で紹介しきれないこぼれ話やウラ話、最新情報など。

「週刊ビル経営」担当記者が随時更新中。ここでしか見ることのできない情報が満載です!!

週刊ビル経営編集部ページはこちら
www.facebook.com/shukanbirukeiei.henshubu

週刊ビル経営編集部Twitterアカウントはこちら
@birukeieihensyu

池野商店

新橋再生開発計画
中小ビルが集積する新橋駅前に複数の高層ビル建設を検討中

水面下の動きも活発化

営業部　石井　営業次長　洋久氏

昨年11月、新橋駅西口地区街づくり協議会が「ニュー新橋ビル」や「SL広場」を含めた大規模開発の検討を本格化。野村不動産とNTT都市開発が事業協力者として具体的に発表されたことで、再開発への機運が一気に高まった模様だ。

現在公表されている計画内容では再開発の対象地域は「ニュー新橋ビル」と「SL広場」を含む駅前一帯と、中小ビルが集積する桜田街区の2区画に複数の高層ビルを建設する予定だという。平成27年度を目標に再開発準備組合の設立を目指し、今後活動を本格化することになる。

新橋エリアを中心に不動産事業を展開する池野商店の保有ビルは計画区域にはかかっていないが、同社の石井洋久氏は「街の活性化に繋がるのでは」と期待を寄せている。すでに当該再開発が決定する以前から「ニュー新橋ビル」の区分店舗や周辺ビルの取得を進める動きも見られており、水面下では再開発を見据えた競争が激化しているようだ。

三門前仲町オフィスプラネット

高齢者にも利用しやすいビルをつくっていく

代表取締役
澤井　均氏

都営大江戸線「門前仲町」駅から徒歩2分の場所に立地する「オフィスプラネット仲町ビル」。周辺には大規模ビルは少なく、駅を中心に中規模ビルが多く建て住宅なども多く建っている。

同ビルには透析センターを持つ医療施設が入居しているため、高齢者が多く出入りする。同ビルを所有するオフィスプラネットの代表取締役である澤井均氏は「車椅子でビルに出入りする人もいます」と話す。そのため、エントランスをバリアフリー化して、車椅子でも楽に出入りできるようにしたという。

学習塾も入居しているため、高齢者や子どもが多く出入りするビルのオーナーとして様々な点で気配りを欠かさない。

中心とした店舗ビルとなっている。少し駅から離れると、築古の戸建てや、ほとんどが飲食や物販店舗を層階に医療施設とすることで、騒音などの問題をクリアした。

通院者は送迎バスで来ることが多い。同ビルのエントランスは道路に面しているため「事故が起きないかという心配はあります」と話す澤井氏。高齢者や子どもが多く出入りするビルのオーナーとして様々な点で気配りを欠かさない。

こんなことでお困りの方に！　◎税金のこと◎法律の問題◎建物管理◎経営ノウハウetc.

ビルオーナーの応援団
「不動産経営者倶楽部」に入りませんか

入会者のみの多彩な特典が盛りだくさん！

1 勉強会へ無料参加!!

2 「不動産ソリューションBOOK」を毎号無料進呈!!（年4回発行予定・1冊3000円相当）

3 弊社主催イベントへの優先参加!!

不動産経営者倶楽部とは？

「週刊ビル経営」購読者による会員組織です。固定資産税や事業継承、資金調達などのノウハウについて研究する**「税務部会」**（座長・梅原伸二郎氏）、保証金や更新料の問題、テナント契約テクニックなどについて学ぶ**「法務部会」**（座長・稲垣俊勝氏）、経営リスクマネジメントや海外最新経営ノウハウ、テナントリレーションを伝授する**「不動産経営部会」**（座長・瀬川昌輝氏）、あらゆる管理のケーススタディやコスト比較、省エネのポイントなどを取り上げる**「管理部会」**（座長・青木邦啓氏）からなり、各部会ごとの勉強会を年に2回ずつ程度開催しています。勉強会後には軽食とお飲み物を囲んでの情報交換も開催。会員は、各勉強会には無料でご参加いただけます。

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

法務部会 座長
瑞宝興業 代表取締役
稲垣 俊勝氏

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

管理部会 座長
鈴丈エステートサービス 代表取締役
青木 邦啓氏

入会資格
不動産オーナー　「週刊ビル経営」ご購読者
初年度会費　1万円
※「週刊ビル経営」を3年以上継続してご購読の方は**無料**

入会申込書

読者番号
貴社名
ご担当者名
ご住所　〒
TEL
FAX
E-mail
所有不動産概　要

お申し込みは
FAX03-3543-5839まで

不動産経営者倶楽部
東京都中央区銀座7-17-12（株）ビル経営研究所内
TEL.03-3543-7421