週刊 ビル経営
2006 8/21 第490号
月4回 月曜日発行
発行所　㈱ビル経営研究所
〒104-0061　東京都中央区銀座7-16-15　7F
TEL　03(3543)7421　FAX　03(3543)5839
発行人　垂澤清三　年間購読料18,900円（税込）

ビル業界唯一のポータルサイト
「ビルモール」は http://www.biru-mall.com

リース・レンタルの活用で初期費用ゼロでも導入可能

低稼働の駐車場をレンタル収納スペースに

アークスペース

代表取締役
中井　哲矢氏

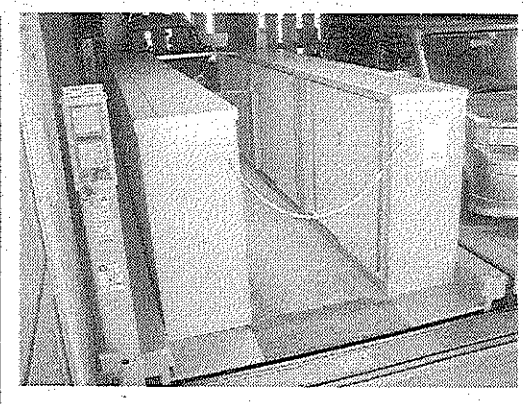
アークスペース（大阪市淀川区）は、8月10日よりビル・マンションの空き駐車場をレンタルボックスとして活用する「P-CUBE（ピー・キューブ）」の販売を開始した。稼働率が悪化している駐車場などを対象に提案していく。

「特に、高さ155cm以下のセダン車限定駐車場は、稼働率が悪化しており、オーナーやマンション管理組合は収益減に悩まされています。一方、集合住宅における収納スペースの不足も深刻化しています。特にバブル期に分譲されたマンションなどにはその傾向が顕著にみられ、60～70㎡の居住スペース内には収納スペースがほとんど無く、居住者の大きな不満の種となっています」（代表取締役　中井哲矢氏）

「ピー・キューブ」は、「駐車場の空きによる収益減」と「集合住宅における住戸内収納スペース不足」を同時に解決することを目的に開発。現在東大阪のマンションで試験運用を行っている。近畿2府4県を対象に販売を開始し、今年11月を目処に全国へサービスを拡大する予定だ。自主管理のオーナーや不動産会社へ直接サービス提供するケースと、管理会社を通して「販売代理店契約」を結んだ上でのサービス提供を想定している。

「ピー・キューブ」のリース・レンタル費用は、車1台（6収納スペース設置）当り、税込月額1万932円～2万5000円で、売り切りも可能。エンドユーザーへのサービス価格は、1収納スペース当たり、月額3000円～5000円で設定する予定だ。

東宝（東京都千代田区）は、仙台と高知にて、



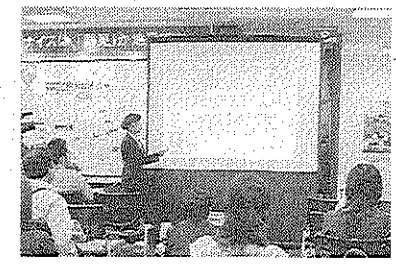
◀空き駐車場を有効活用

横浜の新築マンションに「緊急地震速報」導入

モニター試験で効果を検証
減災に向けてサービス強化

ナイス

ナイス（横浜市鶴見区）は、ケーブルテレビ事業者のYOUテレビ（横浜市鶴見区）と提携し、気象庁が試験配信中の「緊急地震速報」を利用した新システム「YOUテレビ緊急地震速報音声システム」を導入、本年11月末に完成予定のマンション「ナイスアーバン横濱鶴見フォルシオン」（総戸数46戸）にてモニター試験を実施する。契約・入居者のうちの希望世帯を対象に、本年11月末から来年2月末までの3カ月間実施。減災に向けたサービスの提供について検証・検討を行う。



▲契約・入居者への説明会の様子

なお、「緊急地震速報」とは、気象庁が開発したもので、震源付近の地震計が観測した情報をもとに、「震源」「マグニチュード」「各地への大きな揺れの予想到達時刻と予想震度」などを高速で算出し、瞬時に提供する仕組み。「YOUテレビ緊急地震速報音声システム」は「緊急地震速報」を音声に変換し、ケーブルテレビ網を介して各住戸内に設置する専用受信機に送り、地震の揺れの大きさと到達時間（秒数）を音声によるアナウンスで伝えるものだ。

「東商ビル」を建て替え
隣接ビルとの共同開発も視野に

東京商工会議所

東京商工会議所は、千代田区丸の内3丁目の「東商ビル」建て替えを検討している。隣接ビルとの共同開発も視野に入れているようだ。

同ビルは、日比谷通りに面する角地に建つ昭和35年竣工の地上8階、地下3階、延床面積約2万3000㎡のビル。敷地面積は約2300㎡で三菱地所から底地を賃貸している。関係者によれば、耐震性能などを考慮し、建て替えの方針を決定したとのこと。

なお、東京商工会議所では「具体的な内容は未定」としている。

話題の企業

執行役員　プロパティマネジメント本部長
高梨　忠義氏

オーナーからの依頼にワンストップで対応

伊藤忠グループの不動産管理2社が合併

伊藤忠アーバンコミュニティ

伊藤忠グループの不動産管理会社である伊藤忠アーバンコミュニティと住宅PM会社の伊藤忠コムネットは、今月1日付で、合併契約書を締結した。10月1日から新体制がスタートする。

伊藤忠アーバンコミュニティは、ビル・マンションの管理、メンテナンス、ビルのPM、伊藤忠コムネットは、賃貸マンションのPM及び学生会館マンスリーマンションの運営を手掛けてきた。

合併のメリットについて、プロパティマネジメント本部長の高梨忠義氏は、「不動産ファンドなどからオフィス系、住居系が混在するバルク案件に対するPMの依頼があった際など、ワンストップで対応できる」と語っている。また、情報システムやコールセンター、営業拠点の統合によってコスト削減やサービス品質向上を実現する狙いもあるようだ。

また、不動産業界においては、PM・管理会社の管理実績やサービスの質による格付けや評価基準を定める動きが出ており、各不動産管理会社間での統合やM&Aが進んでいることから、規模の拡大でブランドイメージの強化を目指す。

「業務範囲や管理物件のタイプが拡大することで、不動産のパフォーマンスを向上させる手法も充実します。営業拠点も広がりますので、様々な要望に応えることが可能になります」（高梨氏）

両社合併後の売上高は約170億円。管理規模は、ビルPM・管理約270棟、住居PM・管理約7万2000戸となる。伊藤忠アーバンコミュニティが存続会社で、代表取締役社長は現任の新納清栄氏が継続して務める。今後は、新規物件の受注拡大を目指し、2年後の売上高200億円突破を目標としていく。

仙台・高知で再開発
ホテル用途ビル建設

キーテナントにロイネットホテル

東宝

事業所の再開発を行う。開発の対象となるのはいずれも同社および関係会社が映画館として使用していた建物で、建物の老朽化と不動産価値の最大化が開発の理由。既に両建物は営業を終えて、解体並びに建築工事が始まっている。

仙台市青葉区中央2―1―1に計画されている「仙台東宝ビル」は、築43年の映画館、事務所、店舗として利用されてきた8階建ビルの跡地に建設される。1240・86㎡の敷地に地上13階地下1階塔屋2階、延床面積9691㎡の建物（竣工・平成20年8月予定）を計画しており、5階～13階にアールエヌティーホテルズ（営業本部：東京都千代田区・以下RNTH）が運営する「ロイネットホテル」チェーンが入居。1階～4階はオフィス、B1～1階は店舗フロアとして利用する。総事業費は約30億円の予定だ。

高知市帯屋町1―9―4にて計画する「高知東宝ビル」は、地上10階塔屋1階、延床面積7354㎡の建物（竣工・平成19年10月予定）で、仙台と同じく、RNTHが一括賃貸で「ロイネットホテル」を開業する。総事業費は約16億円の予定だ。

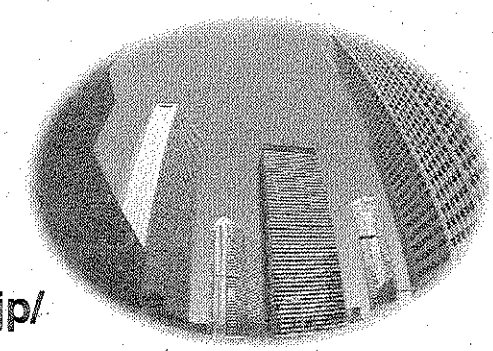
なお、東宝では、これまでにも横浜・馬車道や名古屋市の保有ビルにて「ロイネットホテル」をキーテナントとする開発を行っている。

ビルの管理を見直してみませんか？

■ビルの管理コストを低減したい
■現在の管理品質や業者に不満がある
■テナントが満足するサービスを提供したい
■ビル管理の窓口を一本化したい
■長期的な管理費用や改修、補修費用を試算したい

詳しくは　http://www.sanko-inc.jp/
お問い合わせは　TEL.03-5785-1231

JASDAQ 証券コード:4843



総合ビルメンテナンス・プロパティマネジメント
コンストラクションマネジメント
三幸株式会社
〒151-0051　東京都渋谷区千駄ヶ谷4-2-12
菱化代々木ビル
ファックス 03-5411-1392