

商業用途を中心とした再開発ビル等の自己診断・自立再生のためのチェックリスト

このチェックリストは、再開発ビル等の管理運営を行う組織のご担当者やリーダーが、ご自身のビルについて自己診断していただくと共に、問題を抱えている場合には再生に取り組んでいただくために作成したものです。自己診断を行い、取組のポイントや取組事例などを参考に改善策をご検討下さい。なお、より詳しい情報を入手されたい場合や専門家の紹介が必要な場合は、裏面に記載しています機関等にご相談下さい。

■ビル周辺のまちの状況

チェックリスト	YES	NO	わからない
ビル周辺のまちに賑わいがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ビルの店舗が、周辺のまちや他地域の店舗よりも魅力がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
周辺商店街やまちづくり組織と連携した取組を行っており、集客効果を上げている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NO、わからないが複数ある場合の最悪のシナリオ

- ・まちの衰退と共にビルが共倒れに…
- ・周辺の個性ある店舗に負け、集客・売上げが減少…
- ・効果の現れないイベント・取組を漫然と続けると、ビルの収益の悪化に…

【取組のポイント】

- ・まち全体の人の流れや開発状況を把握し、ビルの店舗構成等に反映しましょう
- ・商店街やまちづくり組織、自治体等と連携して、地域全体で集客を増やす取組をしましょう
- ・取組の効果が出ているかを来客数や売上げ等から常に検証しましょう

【取組事例】

- 再開発ビルの発案でジャズ演奏会を開催し、継続して実施している。そのイベントが発展し、現在では街ぐるみのジャズフェスティバルに展開している
- 地元の大学と連携して、大学生と共に商店の改善策を検討している
- 再開発ビルで、地元特産品を売る朝市を開催している

■商業マネジメントの改善

チェックリスト	YES	NO	わからない
お客の属性・ニーズを把握できている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ビル独自の販売促進活動を行い、効果を上げている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
店舗構成や営業時間の統一等により、ビルの一体性がつくられている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
空き床の発生防止、または発生時の速やかな解消ができている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NO、わからないが複数ある場合の最悪のシナリオ

- ・集客・売上げが減少し、それが原因でテナントが撤退…
- ・空き床の放置が、新たな空き床を呼ぶといった負の連鎖に…

【取組のポイント】

- ・アンケートや聞き取りでお客の属性やニーズを把握し、店舗の入れ替えや拡張・縮小などの積極的なテナントコントロールを行いましょう
- ・空き床が発生した場合には、放置せずに、商業コンサルタント等に相談し、速やかに解消しましょう

【取組事例】

- ビルの商圏や周辺に出店する店舗を分析し、それを店舗構成に反映させている
- テナントとの契約期間を短くし、店舗出店時のリスクを小さくすることで、出店しやすくしている
- フロアごとの統一感を出すために、権利者が自己営業する店舗を含めて、店舗の再配置を実施している

■権利者とのコミュニケーション・合意形成

チェックリスト	YES	NO	わからない
権利者とのコミュニケーションが取れており、ビル運営に丸となって取り組んでいる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
床の処分や相続時に権利が分散しないように、買取り等に努めている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
意思決定のためのルールがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NO、わからないが複数ある場合の最悪のシナリオ

- ・問題発生時に迅速な対応が取れず、問題が拡大・悪化することに…
- ・ビル全体として管理運営や商業マネジメントができないことに…

【取組のポイント】

- ・権利者との日常的なコミュニケーションや情報提供に努めましょう
- ・個々の権利者の状況を把握しましょう
- ・権利の分散化の防止、集約に努めましょう
- ・規約等の見直しにより合意形成の円滑化に努めましょう

【取組事例】

- 相続が発生した場合は、原則共有としないようお願いしている
- 管理組合の法人化を行い、床の売却が起こりそうな場合には、管理組合法人が取得している
- ビル全体の再生の検討内容についてニュースを発行し、情報共有に努めている

■共用部分の日常的な管理の見直し

チェックリスト	YES	NO	わからない
光熱費、外注費、保険料等の値下げ交渉などを行い、コストを削減している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
共益費・管理費の未納に素早く対応している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NO、わからない
が複数ある場合の
最悪のシナリオ

- ・光熱費、外注費、保険料等の経費がふくらみ、収支を圧迫…
- ・共益費・管理費の未納を放置すると、滞納が累積し、回収が困難に…

- 【取組のポイント】
- ・コスト意識を高め、情報収集や値下げ交渉、契約の見直しなどを積極的に行いましょう
 - ・共益費・管理費の未納には早い段階で対応し、長期化しないようにしましょう

- 【取組事例】
- 電力会社との契約メニューを変更している
 - 空調熱源を入れ替えている
 - 警備人員や警備行程を見直している
 - メンテナンス会社を変更している

■共用部分の修繕

チェックリスト	YES	NO	わからない
長期修繕計画を作成し、修繕の項目・費用の見通しを立てている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
設備診断、劣化対策を行い延命化・長寿命化に努めている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
修繕積立金の未納や積立不足に素早く対応している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NO、わからない
が複数ある場合の
最悪のシナリオ

- ・修繕の放置による事故の発生…
- ・修繕が後手に回り、結果的に設備や躯体の老朽化が進行…
- ・修繕積立金の積立不足により、必要な大規模修繕ができない…

- 【取組のポイント】
- ・中長期を見据えた長期修繕計画を作成し、ビルの長寿命化や長期的な費用の削減を行いましょう
 - ・区分所有者等に理解を得て、急な出費とならないようにあらかじめ必要な資金を積み立てておきましょう

- 【取組事例】
- 定期的に必要なとなる修繕や部品交換について、チェックリストを作成している
 - 長期修繕計画を作成し、新たに修繕積立金を徴収するようになった

■管理運営組織・会社の経営

チェックリスト	YES	NO	わからない
ビル全体の中長期のビジョンや目標を持って管理運営している	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
管理運営組織・会社の収支に関する中長期的な見通しを立てている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
それに見合う収益バランスを構築している（賃料・人件費・金利の見直し）	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ビル管理運営のノウハウを持つ人材や後継者の育成を行っている	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

NO、わからない
が複数ある場合の
最悪のシナリオ

- ・見通しの甘さや状況の変化への対応の遅れが、集客や売上げの低下に…
- ・借入金と賃料の逆ざや、高い人件費の放置が管理運営組織・会社が倒産に…
- ・担当者が変わったとたんに、ビルの経営が悪化…

- 【取組のポイント】
- ・ビルの今後の方向性や収益バランスに関する中長期的な見通しを立てましょう
 - ・経営方針の見直しを適宜行い、軌道修正を図りましょう
 - ・ビルの管理運営に関するノウハウを集め、人材育成や募集を行いましょう

- 【取組事例】
- 一定額を保証していた賃料を、ビルの売り上げと連動する形に変更し、収益性を向上させている
 - 借入金に対して逆ザヤとなっていた地代について、最終的に係争まで行って引き下げてもらっている

◎上記チェックリストや取組事例を参考にして、自己診断・自立再生に取り組んでください。なお、下記の団体から情報の入手や専門家の紹介などを受けることができます。

(社)全国市街地再開発協会	問合せ窓口（部署名：再開発技術研究所、電話：03-3591-4490、HP： http://www.uraja.or.jp ）
NPO 法人再開発ビル活性化ネットワーク	問合せ窓口（電話：06-6245-5081、FAX：06-6245-5028、E-mail： network@uram.co.jp 、HP： http://www.redevelop-net.jp ）