

BUILDING 9

編集・発行
一般社団法人
東京ビルディング
協会

月号
2015年
No.248

TOKYO

● 東京のオフィス市況の概況と見通し

地球環境委員会 / 組織・広報活動委員会

● 委員長に聞く

<http://www.jboma.or.jp>

ビル協会の皆様に対し、「ビルのバリエーションのお手伝い」といたしまして、まず①ビルの清掃費用は適正か？ ②消耗品（トイレットペーパーやゴミ袋等）の購入価格は適正か？ といった2点を無料で診断いたします。無料診断を希望される方は、下記のアドレス (yakawai@alphapurchase.co.jp) にご連絡下さい。(注)連絡の際、ビル協会会員であることをまずお知らせ下さい)

4月22日開催

高減衰ゴム材料を用いたビル用制振装置の紹介

〜制振装置をビルに用いるメリットについて〜

住友ゴム工業(株)ハイブリッド事業推進部
制振ビジネスチーム

技術課長 丸井 浩司 氏
技術担当 村上 翔 氏

当社の事業をご紹介すると、タイヤやゴルフボールなどへゴム製品を提供する主力のタイヤ事業、スポーツ事業のほか、事業セグメント別の売上比率はまだ低いですが、ハイブリッド事業として産業品も手掛けています。代表的な産業品としては手袋やコピー機部品、薬栓・ガasketといった小さいゴム部品から岸壁に設置する防舷材や制振ダンパーなど大きな部品まであります。

このうち、高機能特殊ゴムという部類の制振ダンパーについて説明していきます。建物を地震から守る構法には柱や梁を太くして強度を高める「耐震構造」、揺れを直接建物に伝えないう「免震構造」、そして「制振構造」の3つがあります。

制振構造は制振ダンパーで揺れのエネルギーを吸収するもので、住友ゴム式制振ダンパーの採用メリットは以下のような点が挙げられます。①ワングユニット430mm×750mmとコンパクト化を実現し、低コストを提供しているほか、省スペース設計のため、建物の用途や設計の自由度が高い。②風の揺れから大地震まで幅広い用途で使える。③耐震構造の耐震壁等はビビが入ってしまうとその性能が保てなくなりますが、制振ダンパーは繰り返し使えるので、余震対策にも有効。④高耐久のゴムを使用し、定期メンテナンスが不要。⑤ビル以外にも、橋梁ケーブル、戸建住宅まで採用実績多数などです。

当社の制振ダンパーの特徴は、ゴム製品を扱う企業としての特徴を活かし、揺れる動きの運動エネルギーを瞬時に熱エネルギーに変換して吸収する「高減衰ゴム」を開発し、採用していることです。「高減衰ゴム」と一般の弾性ゴムを採用した建物の模型を使った実験から「高減衰ゴム」を採用した方が揺れが小さく、揺れている時間も短いということが分かります。採用実績ですが、マンションやオフィスビルのほか、安全安心の観点から病

院や福祉施設などでの採用も進んでいます。また新築だけでなく、耐震改修の際の採用などもあり、寺院など伝統建築物での採用実績もあります。

5月19日開催

テナントリーシングから見た！最新のテナント事情

〜商業系(店舗)リーシングの実績を活かし、今後のマーケット動向を解説〜

日本テナントサービス(株)代表取締役

早稲田 摂生 氏

当社は、不動産コンサル大手の(株)CFネットグループの一員として2012年に設立されました。主な業務は、店舗リーシングに特化した「テナントリーシング事業」、「店舗開発事業」、入居者募集・集金管理から原状回復まで全て代行する「プロパティマネジメント事業」を展開しています。

テナントリーシング事業では、オーナーの希望条件をヒアリングし、市場調査(求められる業種、適正賃料、保証金の相場)や広告活動を行います。広告活動では、消費者間サイトや業者間サイトに加え、当社の会員企業約2千社のネットワークも駆使します。その後、出店希望テナントと経済条件(賃料、保証金、入居時期等)を調整し、賃貸借契約の締結へと進め

ていきます。

当社の強みは、これまで1,500社超(飲食関係5割弱、サービス関係3割強、物販関係2割強)との取引があり、テナントの出店ニーズや出店基準等がある程度分かっていることも大きな特徴です。例えば、チェーン店の店舗開発スタッフが注目する項目は、ビルイン店舗の場合は「店舗面積」「間口」「立地」「賃料」「階数」「乗降客数」です。ロードサイド店舗の場合は「土地面積」「間口」「立地」「契約方式」です。いくつか例を挙げると、有名なラーメン店は「面積25坪〜35坪、敷金10カ月以内、乗降客数10万人」が目安です。また、全国展開しているカフェは「店舗前歩行者数2万人/日(10分で200人)、乗降客数5万人以上、間口6m以上、面積40坪〜70坪」というのが条件。さらに、あるお弁当屋は「23区&近郊、ビジネス街と住宅街の混在地域、面積3坪〜10坪、賃料25万円まで」など。こうした強みをテナントリーシング事業等に活かしています。

現在のトレンドと今後の動向をみると、コンビニはサービス拡充(住民票や印鑑証明の取得、各種支払業務など)、他業種への進出(ドーナツやカフェなど)でますます利用者の需要が増してきそうです。また、コンビニとカフェ、コンビニと薬局といった複合店舗が増え、リラクゼーション店舗も増加してくるのではないのでしょうか。一方、業績不振のマクドナルドの店舗展開なども気になります。