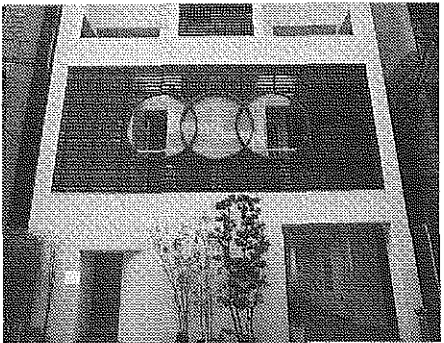


# リーシングから建替まで提案



▲ユアーズ・コーポレ  
ーションの設計事例



企画・管理部マ  
ネージャー  
丸山 剛史氏

についても、専門知識を元に必要な内容を見極めた上でアドバイスしている。

施工に関する専門知識を有している。それがもつとも発揮されているのがビルメンテナンスである。同社の技術力に対する評価は高く、近年ではバブル期に竣工したビルに対する劣化診断の依頼が多数寄せられている。

同社では診断の依頼を受けると、ビルの図面を見るときにも、現地を訪れて劣化の進行状況を目視で確認する予備診断を行う。ここで何らかの対策が必要だと判断した場合、補修に必要な費用の見積もりを作成。実際に施工する業者をコンペで選定し、同社がコンストラクションマネージャーとして現場の施工管理をしながら補修を実施している。

「売上げだけを追うなら、建て替えれば必ず儲かる」などと景気の良いことを言っていて、とにかく受注を確保しに行った方が売上げは伸びますが、それでは管理受託など後々の関係につながりません。そこで、基本的には改修や建て替え提案であっても、堅実な数字を伝えていきます。何よ

り、基本的には既存の建物を生かす方向でアドバイスしているため、無理に大きな工事になるような提案はしないように心がけています(企画・管理部 丸山剛史氏)

## ユアーズ・コーポレーション

ユアーズ・コーポレーション(東京都世田谷区)は資産の有効活用実現に向けた企画提案を行っている。同社では、ビルオーナーからの経営改善に関する相談に対して、収益力改善に向けたさまざまなアドバイスを

行っている。

よって異なるが、テナントリーシングや不良テナントの退去支援といった身近な業務から、建て替えによる不動産価値の向上まで、さまざまな提案を行っているのだ。

近年の例として、オーナーが中古で購入した3階建ての低層商業ビルに対し、容積率をフルに使用すれば7~8階建てのビルに建て替えられると提案したというものがある。

周辺の賃料相場を元に、建て替えや改装実施後の賃料設定に関するアドバイスを行うこともあるなど、経営に関する全般的なアドバイスをしている。建て替えや補修

## 建築の知識生かし不動産活用アドバイス