

再開発ビル活性化ネットワーク
施設運営管理・意向アンケート調査

当法人は、再開発ビル管理運営法人への様々な情報・事業提供により、管理運営法人個々が具体的に
関わる再開発ビルや地域の活性化、都市再生に役立ちたいと考えています。再開発ビルの実態や当法人
への要望などをお聞かせいただければ幸いです。

NPO法人再開発ビル活性化ネットワーク

(<http://www.redevelop-net.jp>)

1. 再開発ビルの概要についてお尋ねします。	施設名称 _____
建物規模等	用途等と規模 (該当する用途に○印)
①築年数 築後 _____ 年	1. 商業 (_____ m ² 、核店舗 有 ・ 無)
②建物棟数 _____ 棟	2. オフィス (_____ m ²) 3. 住宅 (_____ 戸)
③建物の階数 地下 _____ 階 / 地上 _____ 階 (棟別に) 地下 _____ 階 / 地上 _____ 階	4. 公共公益 (施設内容、 _____ m ²)
④建物の全体延面積 _____ m ²	5. 医療・福祉 6. ホテル・宿泊
⑤駐車場台数 _____ 台	7. その他 [_____]
2. 現在、貴法人・団体が行っている事業、業務について該当するものに○印を付けてください。	
1. 管理事務業務 2. 建物管理業務 3. 商業・事務所床 (自己所有又はサブリース) 運営業務 4. 駐車場管理運営業務 5. 公益文化施設運営業務 6. 自販機運営業務 7. 損害保険等の代理店 8. 商業者団体の事務局業務 9. 販売促進 (企画) 業務 10. テナントリーシング (斡旋) 業務 11. その他 (_____)	
3. 貴法人・団体が所有又は賃借している床についてお尋ねします。	
①所有床の有無 1. 有り [所有形態 <input type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有 使用形態 <input type="checkbox"/> 自社使用 <input type="checkbox"/> 賃貸] 2. なし [用途と床面積]	②賃借床 (サブリースの有無) 1. 有り [所有形態 <input type="checkbox"/> 単有 <input type="checkbox"/> 共有 使用形態 <input type="checkbox"/> 自社使用 <input type="checkbox"/> 賃貸] 2. なし [用途と床面積]
③外部の専門会社等の活用 (上記①②の賃貸または転貸している場合、管理やテナント導入について専門会社の活用について) 1. 全て自社で行っている 2. (全て又は一部を) 専門会社に依頼している [依頼している内容]	
④所有又は運用床に関する課題、問題点があればお書きください。 [_____]	

<p>4. 貴法人・団体が運営、管理している再開発ビルの状況についてお尋ねします。</p>	
<p>(1) 商業施設の運営についてお尋ねします。</p> <p>※貴法人・団体が商業施設の運営を行っていない場合でも、わかる範囲でお答えください。</p>	
<p>①商業施設全体の売上げ把握について</p> <p>1. 正確に把握している 2. 概ね把握している 3. 部分的に把握しているが全体はわからない 4. 把握していない 5. その他（具体的に _____）</p>	
<p>②商業施設全体の売上げの推移について（およそ又は推測でも結構です）</p> <p>・竣工時から 約 _____ 割程度（・減少 ・増加）している ・最近の5年では 約 _____ 割程度（・減少 ・増加）している</p>	
<p>③商業施設の空店舗状況について（平成26年7月末日現在）</p> <p>1. 現在空き店舗はない { ア. 過去に空き店舗があった イ. 将来空き店舗の可能性はある ウ. 将来も空き店舗の心配はない </p> <p>2. 現在空き店舗がある } 空き店舗数 _____ 店舗（／全 _____ 店舗） 空店舗の面積割合 約 _____ 割 </p>	
<p>④空店舗対策について { 現在やこれまでの対策を具体的にお書きください </p> <p>⑤商業施設運営上の課題、問題点について } 何かあれば具体的にお書きください </p>	
<p>(2) 建物・設備の管理についてお尋ねします。</p>	
<p>1) 管理費について</p>	<p>2) 修繕費等について</p>
<p>①管理費単価（平成26年7月現在）について</p> <p>・店舗（外向・内向、業種等に差があれば具体的に） { </p> <p>・事務所 [_____]</p> <p>・駐車場 [_____]</p> <p>・公益施設 [_____]</p> <p>・その他 施設の種類と単価を具体的に } </p>	<p>①修繕積立金（平成26年7月現在）について</p> <p>・店舗（外向・内向、業種等に差があれば具体的に） { </p> <p>・事務所 [_____]</p> <p>・駐車場 [_____]</p> <p>・公益施設 [_____]</p> <p>・その他 施設の種類と単価を具体的に } </p>
<p>②過去の管理費の値下げ又は値上げについて</p> <p>1. 過去に実施した 約 _____ 割の（・値上げ ・値下げ）</p> <p>2. 実施していない</p> <p>3. 今後実施する予定 約 _____ 割の（・値上げ ・値下げ）</p>	<p>②過去の積立金の値下げ又は値上げについて</p> <p>1. 過去に実施した 約 _____ 割の（・値上げ ・値下げ）</p> <p>2. 実施していない</p> <p>3. 今後実施する予定 約 _____ 割の（・値上げ ・値下げ）</p>

<p>③管理費の滞納（1年以上の滞納）について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 滞納はない 2. 滞納がある（_____件、約_____万円） 3. その他 <p>④日常管理についての課題</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: 80%; margin-left: 20px;"> <p>（具体的にお書きください）</p> </div>	<p>③積立金等の滞納（1年以上の滞納）について</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 滞納はない 2. 滞納がある（_____件、約_____万円） 3. その他 <p>④長期修繕についての課題</p> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: 80%; margin-left: 20px;"> <p>（具体的にお書きください）</p> </div>
--	---

5. 貴法人・団体自身の状況について差し支えない範囲でお教え下さい。

① 貴法人・団体自身の業績・売上げ、損益状況等について（最近5年間の範囲で）お尋ねします。
 売上げ・収入は 1 増加 2 横這い 3 減少 4 大幅減少

② 財務状態についてお尋ねします。

- 1 健全に推移している 2 現状のままではいずれ債務超過になる
- 3 現在債務超過だが、改善の見込みがある 4 現在債務超過であり、改善は難しい
- 5 その他（_____）

③現在（又は過去に）貴法人・団体の課題とそれに対する対策、効果等についてお尋ねします。

課題、問題点（具体的にお書きください）		対策、効果等（具体的にお書きください）
---------------------	--	---------------------

6. 当NPO法人に期待する点、活動について、該当するものに○印をお付けください。（複数可）

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 建物管理に関する知識・情報を得たい 3. 他の管理法人の状況を知りたい 5. 職員を教育・研修のために参加させたい 6. <u>蓄積した経験</u>を他の管理法人へ伝えたい 8. その他 | <ol style="list-style-type: none"> 2. 施設運営に関する知識・情報を得たい 4. <u>直面している課題</u>の解決策を得たい 7. <u>個々では解決できない課題</u>に取り組みたい |
|--|---|
- | | |
|-------------|-------------|
| 具体的にお書きください | 具体的にお書きください |
| 具体的にお書きください | 具体的にお書きください |

7. 以下の事業のうち貴団体が特に必要だとお考えの事業について、該当するものに○印をお付けください。（複数可）

1. 再開発ビル及び中心市街地の活性化に関する情報の提供
2. 関係機関との情報や意見交換、制度や法律改正等の情報提供
3. 専門家等による個別課題についての相談、アドバイス
4. 事務局に蓄積した情報やデータによる助言、アドバイス

5. 再開発ビル活性化に関する課題への研修・研究
 - a リニューアル b 空店舗対策 c テナントリーシング d 助成・支援制度
 - e 活性化事例 f その他（ ）
6. 管理運営に関する課題への研修・研究
 - a 管理費の低減策 b 滞納対策 c 長期修繕計画 d 大規模修繕等資金調達
 - e 管理組合法人化 f 駐車場運営 g その他（ ）
7. 管理会社に関する課題への研修・研究
 - a 人材育成・社員教育 b 情報化・IT対応 c 資金調達（具体的内容 ）
 - d 権利者対策 e その他（ ）
8. 証券化等の研修・研究
 - a 不動産証券化 b 不動産信託 c コンバージョン d その他（ ）
9. 研修会や意見交換会の実施
 - a 専門分野の講師による b 小規模人数でのフリートーキング c 先進事例の視察研修
 - d その他（ ）
10. テナントリーシング事業
11. 人材のマッチング事業（期待する人材）
 - a 商業運営ノウハウ b ディベロッパーノウハウ c PMノウハウ
 - d 経営全般 e その他（ ）
12. 事業の共同化や統合
 - a 事務処理の共同システム化 b メンテナンス会社への共同発注
 - c プロパティマネジメントの共同化 d その他（ ）
13. 上記以外の事業で取組むべきとお考えのものがあればその内容をお書きください

[]

8. 当法人では以下に掲げる様々な支援事業を行っています。支援事業についてお尋ねします。

①当法人が以下②に掲げる支援事業を行っていることをご存じですか

1. よく知っている
2. 少し知っている
3. あまり知らない
4. 全く知らない
5. その他 []

②貴法人・団体で支援を受けたい事業があれば○印をお付けください（複数可）

1. 建物耐震診断

- ・改正耐震改修促進法（平成25年5月成立）により義務づけられた耐震診断の実施、支援

2. 商業施設診断

- ・再開発ビル商業施設（SC）の経営診断や第3セクター等管理運営法人の経営相談（無料）

3. 商業施設リニューアル・活性化調査支援

- ・リニューアルの進め方や調査、MD提案など、商業施設活性化のアドバイス、リニューアル計画作成、実施等

4. テナントリーシング支援

- ・テナントリーシングのための戦略作成、資料作成のアドバイス、リーシング実施支援

5. 長期修繕計画作成支援

- ・長期修繕計画（見直し含む）、資金計画、収支計画作成、修繕積立金算定等の支援

6. 省エネシステム導入支援

- ・再開発ビルの省エネ対策（ESCO 事業や LED 化等）について、再開発ビル特有の課題と併せて対策を提案

7. 電力一括供給によるマンションへの電気料節減支援

- ・各戸の個別契約からマンションの一括契約への切替えにより、最大 4 2 %（導入実績）の電気料削減

8. リスクサーベイと損害保険料の見直し支援

- ・「リスクサーベイ」は損害保険設計や防災上のリスク回避のための調査。リスクサーベイにより損害保険の見直し、低減を実現（3 5. 8 %削減実績、完全成功報酬制）

9. 駐車場の収益向上支援

- ・市場調査、収益改善方策提案、マネジメント契約による収益保証（企画提案無料）

10. 駐輪場対策支援

- ・不法駐輪対策、駐輪システムの導入による収益事業化の提案

11. 効率的なビルの管理運営支援

- ・管理業務仕様、管理費等の見直し、管理費低減策の提案等

□上記の他取り組みを要望する事業があればお教えてください

[]

9. 当法人のホームページ、メールマガジン（毎月発行）についてお尋ねします。

(1)当法人ホームページ（HP）について (http://www.redevelop-net.jp)	(2)当法人メールマガジンについて
①HPをご覧になったことがありますか 1. よく見ている 2. ときどき見ている 3. 見たことがある 4. 見たことがない	①メールマガジンをご覧になったことがありますか 1. よく見ている 2. ときどき見ている 3. 見たことがある 4. 見たことがない
③ HPやメールマガジンでどのような情報が必要ですか。ご希望があればお教えてください。 []	

お忙しいところご協力ありがとうございました。

記入者氏名		所属会社・団体名	
連絡先電話番号		メールアドレス	

■記入されたアンケートは下記宛てにお送りくださいますようお願いいたします。

【問合せ、送付先】事務局（株都市問題経営研究所）

Tel : 06-6208-2030 Fax : 06-6208-2040 e-mail : network@uram.co.jp