

第9回

良質なテナントと契約するために

業績悪化に伴う賃料滞納等のリスクを考慮し、多くのビルオーナーは独自の入居審査を実施しているが、その効果はいかほどか。無名の存在ながらテナントの与信調査に絶大な効果を発揮する「知的資産経営報告書」のメリットについて解説する。

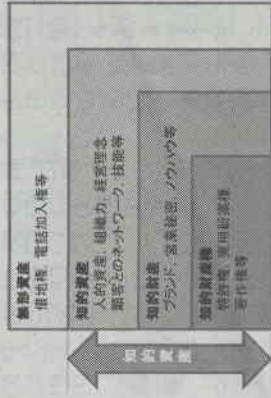
テナントビルを経営するにあたっては、メンテナンスや管理等にかかるコストを低く抑えつつ十分な品質を保つことが重要であるが、よりわかりやすく重要なことは、賃料を切れ間なく得続けるために、空きテナントを出さないことである。そのためは、可能な限り良質なテナントを選別することが重要である。

とは言っても、それは至難の業である。どんな貸し手も、登記情報を確認したり、財務データを確認したり、コンプライアンスはしっかりしているかを確認したり、様々な角度から、借り手の経営状態や将来展望を可能な限り検討してこの事業ならばと選んでいることであろう。それでも、経営に絶対的な自信がないから、空きテナントは出てしまつもの

である。私は、テナント選別の一資料として、ある報告書を提案したい。それは「知的資産経営報告書」と名付けられた、「会社の根幹をなし、競争力を生み出している無形資産」＝「知的資産」を見える化し、それを自覚的に組み入れて経営していることを内外に示す報告書である。「知的資産」というのがやわかりにくいのがよく聞くと知的財産とは異なる。図を参考にされたらいい。知的資産は知的財産を包摂する概念である。目に見えて利益に直結しやすい知的財産(権)と比較して、知的資産は自覚的に扱われにくい傾向がある。しかし、図を見ていただいてわかる通り、知的資産は知的財産(権)を生み出すものである。これを重視し、積極的に経営に利用しな

「無形」資産を評価

財務諸表と併用しテナントの与信を調査する



▲図 経済産業省のHPPを参考に作成

い手はない。知的資産を利用するためには、客観的な視点が必要である。そして、自社の内部を客観視するだけでなく、外部との比較も重要だ。そのため、知的資産経営を行っている会社は一過性の流行や勢に乗った大振りな経営ではなく、常

に全体をこんな良いもので見る間があるのに社会的認知な経営をほとんどされていない、ちょっと悲しい報告書である。「知的資産的に安定しているのではないかと推論がう。もったいない会社はあまりないだろう。もっと認知が拡がればと考えているが、これで話が終わってしまうのはあまりに無責任である。知的資産経営報告書を見せてもらつのに似た効果を得ることができない質問がこれだ。「御社の強みを業界内の類似業種と比較しながら教えてください。御社が顧客から愛され、そしてこれから選ばれ続けると考えられる理由は何なのか、ぜひ教えてください。また、3年後には業界はどのような変化をし、御社はどのような立ち位置になるとお考えですか?」知的資産経営報告書は、前述の内容を示す報告書である。これに口頭でさらさらと言えらることでできる事業者は、きっと良い借り手になることだろう。

今月の筆者

●プロフィール
東京都行政書士会所属。補助金や融資の申請・入管への申請をサポート。知的資産経営認定士として、知的資産経営の考え方を業務に生かす有効な方法について研究している。



行政書士
片野 真理子

「コラムのご感想・ご意見は下記まで」

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/