

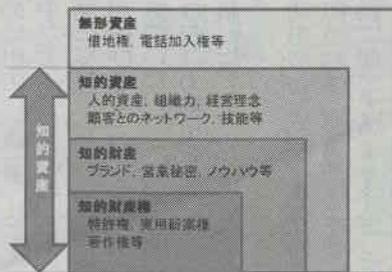
第9回

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。

「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HPを参考に作成

に全体を、こんなに良いもので見ると、あんなに社会的な認知があるのに、ほとんど知られていない。ちょっと悲しい報告書である。「知的資産経営報告書も見てもらえますか？」と聞いている。聞いても、作成している会社はあまりないだろう。もっと認知が広がればと考える活動しているが、これで話が終わってしまったのはあまりに無責任である。知的資産経営報告書を見ても、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た将来展望を、借り手側で示すのである。御社が顧客から愛され、そしてこれから選ばれる理由は何なのか、3年といった側面も、貸後には業界はどのような変化をし、御社はどの傾向として考慮することができるのか、有形資産の報告書は、言ってもなく財務諸表である。これと知的資産経営報告書が両方あれば、有形無形、会社の資産すべてのレポートを見ることができるといっわけだ。

知的資産経営報告書は、前述の内容を示す口頭でさらさらと答えられることのできる事業者は、きっと良い借り手になることだろう。

また、知的資産経営報告書の良いところは、重要業績評価指標(KPI)を設定し、達成度(KGI)を記載することが形式となっている点である。貸し手側で予測することが主流であった将来展望を、借り手側で示すのである。御社が顧客から愛され、そしてこれから選ばれる理由は何なのか、3年といった側面も、貸後には業界はどのような変化をし、御社はどの傾向として考慮することができるのか、有形資産の報告書は、言ってもなく財務諸表である。これと知的資産経営報告書が両方あれば、有形無形、会社の資産すべてのレポートを見ることができるといっわけだ。

テナントビルを経営するにあたっては、メテナント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、よりのわりやすさを、競争力を生み出す重要なことは、賃料を出している無形資産」切れ間なく得続けるために、空きテナントを「知的資産」を見え出し、それを自覚的に組み入れて経営して、そのためには、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。どる。図を参考にされたんな貸し手も、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かめたり、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、この事業者ならば、と選んで、だいてわかる通り、知的資産は知的財産(権)を生ま出すものでないから、空きテナントは出てしまつもの極的に経営に利用しな

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実務に活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/>