

クロスアップ 室内サイン 編

星光商会



星光商会(東京都港区) 営業第二部 課長 大関 純弘氏

エンタランス部分におけるサインはビルの顔といえるだろう。また室内サインはコストを抑えたビルの価値向上につながる商材である。本稿では、室内サインを作成する企業3社の特徴を紹介していく。



床面サイン設置事例①

床面サイン設置事例②

星野商会(東京都港区)は創業以来56年にわたり培ってきた企画・デザイン力のノウハウを生かし、屋外問わず使用できるサインの作成を行っている。また同社のサイン事業は信頼の一貫性をテーマに提案から設置までをワンストップソリューションで行っている。サインを設置する場所は壁面や窓などありきたりなスペースに設置することが多い。しかし同社では、壁面や窓と違い床面は広いスペースを確保することが可能になり、オーナーに満足してもらえようという効果的なサインを作り、信頼性を高めていきたいと思っています(大関氏)

多くの目をひく床専用サインは建物の価値向上に

「サインはこれまででは屋外に向けたものが多くありましたが、今後は屋内の建物の利用者へ向けたサインに注目が集まると思います。屋内に効果的なサインを設置することで中から建物の価値向上を図れるのではないかと考えています。これまでもオーナーに満足してもらえようという効果的なサインを作り、信頼性を高めていきたいと思っています(大関氏)」

書換えサービス



木戸 多加士氏 代表

「古くなった案内サインをお勧めしています。また一枚板のサインは材質がアクリル製とステンレス製から選択することによってコストが異なりますが、建物との景観に合う提案をしっかりと行っています(木戸氏)」



救済会ビル

設置後のメンテナンスまで追求

「当社では今後も『現物主義』を基に依頼主に喜ばれるような提案やデザイン性の高いサインの製作を続けていき、ビルへの価値を高めていきます(木戸氏)」

リーズサービス

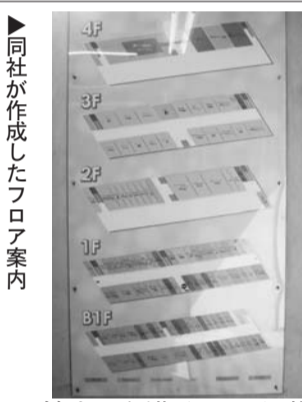


玉井 博之氏 取締役

「貸ビルはテナントの入れ替わりが必ず起こりますが、多くのオーナーは1つのテナントが入替わると更新しない傾向があるように感じます。そこで当社では企業名や店舗名の部分をシール式にしました。こうすることで従来のフロア案内サインよりも効率的に、簡単に案内サインの更新を行えます(玉井氏)」

サインの更新を効率的にしたシール式サイン

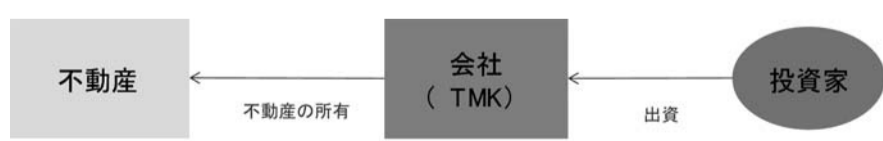
「サインの材質はほぼ決まっています。そのため他社との差別化は提案力か価格でしかできないと思います。当社では主力事業であるプロモーション製作を生かした企画力や、サービスを最大限に活用する提案力を生かして、多様化するニーズにこころをこめて対応しています(木戸氏)」



同社が作成したフロア案内

プロオーナーになるための 財務基礎知識2

て届け出る必要があり、GKスキームを利用する場合は、不動産特定共同事業法との関係で、(原則として)現物の所有をすることができないため、信託経由で不動産を保有することになります。TMKはこのような規制を受けないため、信託受益権を経由して不動産を保有する必要はありません。



TMKスキーム

- ① 資産対応証券として特定社債のみを発行するTMKの場合
② 資産流動化計画に定められた特定社債の発行総額と特定目的借入の総額の合計が20億円未満の場合

キームにおける自己運用として投資運用業の登録が必要となり、TMKの優先出資は集団投資スキームに該当しないこととされています。自己運用での金融商品取引法での対応が必要となります。

① TMKとは

特定目的会社(TMK)とは、Kと言いますが、ローマ字で書いたときの(Tokutei Moku Kaisha)の頭文字から来ています。

配当支払金額 > 90% 配当可能利益

③ 不動産の現物保有 前回、GK・TMK(合同会社)匿名組合スキームについて

執筆者



かえでグループ 公認会計士 税理士 山下 章太氏

【プロフィール】 監査法人トーマツ、みずほ証券、東京スター銀行を経てかえでキャピタルマネージメント株式会社(旧:株式会社yenbridge)を設立。流動化・証券化関連業務、不動産鑑定評価、デリバティブ評価などに従事。 【著書等】 中央経済社2009年8月『金融マンのための実践ファイナンス講座』中央経済社2010年4月『金融マンのための実践デリバティブ講座』中央経済社2011年4月『金融マンのための不動産ファイナンス講座』中央経済社2013年4月『図解為替デリバティブのしくみ』銀行研修社ターナーアラウンド・マネージャー2008年10月号『事業再生型M&Aから考える再生資金調達のポイント』第一法規 JICPAジャーナル2006年8月『多様化する金融商品に対する会計上の整備について』第一法規 JICPAジャーナル2005年5月『株式分割時における分割株式の評価額に関する考察』