

## ■居抜き物件とは？

「居抜き物件」とは、一般的には、床・天井・壁・厨房・お手洗など、店舗内の主要設備が残っている状態で、「今すぐにも開店できるような物件」のことを言います。

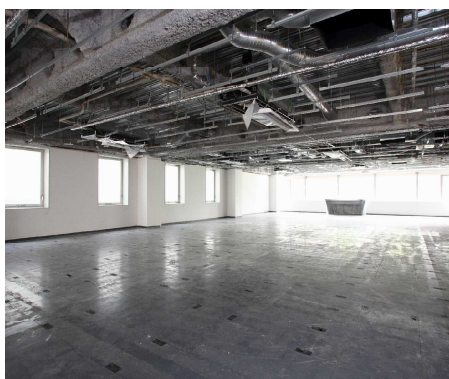
物件によっては、「床・壁・天井だけあります」「厨房だけあります」というように、「内装が一部だけ残っている」という場合でも「居抜き店舗」と使ったりします。（その場合は「一部居抜き」といった表現をすることが多いです）

逆に店舗内の床・壁・天井・内装などが何もない「建物の躯体だけの状態（コンクリートの打ちっぴなしの状態）」のことは「スケルトン」と言います。

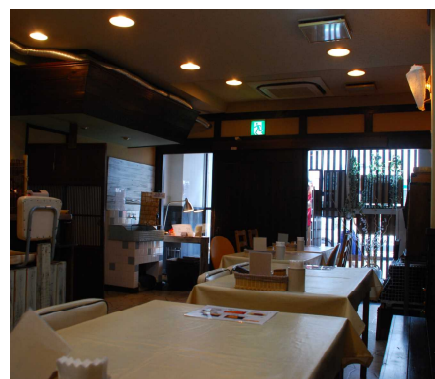
店舗物件は、「スケルトン渡し＋スケルトン返し」が基本なので、「居抜き」物件の取引は、原則からは外れています。しかし、せっかく内装が残っているのであれば、わざわざ壊さなくても・・・と思われる方も沢山いらっしゃいます。

そのため、「建物の所有者」「閉店するテナント」「新規出店するテナント」の3者が合意している場合に限り、「居抜き」物件の取引をすることができます。

居抜き物件であれば、閉店するテナントには解体費用などが節約でき、新規出店テナントは出店のコストを抑えられ、さらに建物の所有者は解体工事をせずそのまま新テナントに引き渡すことから賃料が途切れず支払いが継続されますので、3者それぞれにメリットがあります。そのため、店舗業界では「居抜き物件」が注目されています。



スケルトンの状態



いろいろな業態の居抜き物件があります

## ■プロパティマネジメントに求められるもの その1

### 建物全体の保安全管理に関する基本事項の徹底

建物における機能性、安全性、利便性等を維持するためには、設備の法定点検はもちろん清掃や警備等の保安全管理の基本事項を徹底して行う体制ができていないことが求められます。これら最低限の基本事項を確実に行えないと、ビル経営における収益改善策やコスト削減等を行ってもPM会社としては致命的な力不足とみなされ信頼が失われてしまいます。

現場における基本事項としては、法令上・実務上最低限必要な業務は漏れなく実施されること。そして、それらを記録し、常にチェックされていること。また、異常があった際にも即時に対応できる体制ができていないこと。



さらには入居テナントからのクレームに対してや、台風や地震などの非常時の対応についてのマニュアルが整備され、実際に対応できる状態になっていることなどが挙げられます。

現場以外においては、現場の実務には直接関与しないビルオーナー様が適切な判断をして問題解決するために、日々の実績や異常事態をタイムリーかつ的確に報告すること、リーシングやコスト削減に関する提案や活動の結果・分析など、レポート能力も求められます。

それらに加えてPM会社自身は基本事項の徹底ができていても、業務委託先等の協力会社がこれら基本事項を徹底出来る会社かを見極め、その会社をコントロールすることも当然ながら求められます。



クリックでホームページへアクセスできます

 株式会社 イリオス 03(5919)3356 <http://www.irios.co.jp>  
 株式会社 総合施設管理 03(3357)2031 <http://www.sougou-gfm.co.jp/>

こちらの記事に関するお問い合わせ ● 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-29-11 ナカニシビル9階 〒151-0051