

9/26 13:00
金 ~17:00

会場 ● 都市センターホテル (東京・永田町)
講師 ● 越 純一郎氏 (株)せおん 代表取締役



NOI(純収益)を高める 不動産 オペレーティング費用 [削減]手法

コスト削減こそ収支向上の早道!

「わざわざ無駄な経費を払いたい」と思っている企業などないはずなのに、コスト削減が進まないのはなぜか? 成功例・失敗例から学ぶ成果の出し方!

水道、電力、PM関係、固定資産税等、不動産オペレーティング費用の削減メニューには、いまだ知られていない手法や落とし穴が存在している!

- ① 近年の新しい手法、普及率が低い手法とその理由
- ② 多数の実際のケースから学ぶ、様々な教訓とノウハウ
- ③ 組織問題と専門家起用方法に関する本質的事項

「賃料収入を1億円増加させる」と、「OPEXを1億円削減する」ことの実務的な意味は同じです。どちらでも「NOIは1億円増加する」のです。どちらでも「経常利益は1億円増加する」のです。

しかし、多くの企業やファンドでは、「賃料増収」の努力はすでに十分に行なっているものの、逆に「コスト削減」には、改善の余地が残っているケースが多いと推測されます。さらに、コスト削減には「抵抗勢力」はつきもので、これに取り組まなければ実務は進展しません。

本講座は、不動産投資や事業再生の分野で著名な越純一郎氏を講師に迎え、この問題を総論と各論の両面からわかりやすく解説いたします。講義は、個別の具体的な実務解説のほか、コスト削減に「成功する会社」と「失敗する会社」の違いは何か、という極めて現実的な論点にも力点を置いて解説いたします。

不動産コスト削減のメリットは、投資用でも自社物件でも同じであるため、本社ビル、倉庫、工場等を所有しているすべての企業に活用いただけます。さらに、物件が出来上がった後でコスト削減を行なうよりも、新築時に行なったほうが楽な場合や、竣工してからでは遅く、間に合わないものもあるので注意が必要です。不動産OPEXを効果的に削減する手法を、網羅的かつわかりやすく解説します。

次の方々に、本講座へのご参加を強くお勧めいたします

- ▶ 一般企業の総務担当、コスト担当役員
- ▶ 不動産オーナー、PM・BM会社
- ▶ 不動産ファンドやJ-REITのAM、資産運用責任者
- ▶ 金融機関、税理士、経営コンサルタント (ホテル、病院関係を含む) 等

FAX用 参加申込書 NOI(純収益)を高める 不動産オペレーティング費用[削減]手法

会社名(フリガナ)	貴社業種
振込予定日 (月 日)	
当日現金支払い希望... ☐	
ご担当者名 ()	

所在地 (〒)

TEL () FAX ()

出席者①	氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	
出席者②	氏名(フリガナ)	所属部署・役職名
	E-MAIL	

O-0320250908-050

開催日時 2025年9月26日(金) 13:00~17:00

会場 都市センターホテル
東京都千代田区平河町 2-4-1 ☎03-3265-8211(代)
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 55,000円/1名様 ※消費税及び地方消費税を含む
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
48,400円/1名様につき ※消費税及び地方消費税を含む
※テキスト代を含む。

主催 総合ユニコム(株)/月刊プロパティマネジメント

お問合せ先/総合ユニコム(株)企画事業部 ☎03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み 下記URLの弊社ホームページからお申込みできます。
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。
☎ 0120-05-2560 [不通時はFAX.03-3564-2560]

●お申込み方法

- ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
- ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証/請求書/銀行振込用紙」を郵送いたします。
- ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
- ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。

●参加費のお支払について

- ・【インターネットでのお申込み】弊社HP経由でのお申込み限り、クレジットカード決済が銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済はお申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
- ・【FAXでのお申込み】参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
- ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
- ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
- ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に切印をご記入願います。

●お申込者が参加できない場合について

- ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。

●キャンセルについて

- ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。

●その他ご連絡事項

- ・お座席は受付順を基本に当方に指定させていただきます。
- ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
- ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮をお願いします。
- ・ご記入いただいた個人情報、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
- ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

NOI(純収益)を高める 不動産オペレーティング費用 [削減]手法

PROGRAM

※適宜休憩をとりながら進めたいします

【第Ⅰ部】総論

不動産コスト削減をとりまく本質的問題 ——これに勝てれば成果は確実

1. 組織問題の3大パターン

- 「言えない」問題、「組織の二重構造」問題、「保身野放し」問題

2. 専門家・業者の起用に関してよく見られるパターン

- 「専門家の偏在」「専門家とのトラブル」「紹介責任」
- 「同スペック内削減か、スペックダウンか」
- 「管理業者がグループ会社」「バックリポート」「そもそも管理不在」「PM問題」

3. すぐできる改善策

- 「ベンチマーキング」「情報収集」「コスト削減コンサルタントの注意点」
- 「抵抗勢力問題」「組織風土改革(厘毛の精神/1人の100歩より100人の1歩/海軍五省等)」

【第Ⅱ部】各論

不動産オペレーティング費用の個別 [削減] 策 ——従来からの標準実務と新規手法

1. 水道関係

- トイレ用節水器の2大勢力の評価/節水コマ
- 近年の業界地図の変化(特許、プレーヤー変更)

2. 電力関係

- PPS事業者/電力会社との折衝/一棟受電ほか
- コスト削減コンサルタントの土台崩壊。今後も相場と需給の変動に応じて対応する
- 近年の話題(節水による電力料金節減ほか)

3. 固定資産税(不動産取得税、償却資産税を含む)

- 基礎知識——根拠法と原理的問題、設備工学と建築学、自社内での対応が困難な理由
- 土地——都市部と被災地には課税過誤は僅少、ただし補正過誤と不正形地等が要注意
- 建物・償却資産——過誤課税の発覚・還付は全国で毎年数十万件、課税庁も対応を変更。
幾多の報道例(パナソニック、エーザイ、日本ビルファンド、京阪電鉄、日本プロロジスほか)。
建物評価額の過誤、償却資産の二重課税、人的ミス、ファンド・J-REITのケーススタディ

4. レジデンシャル関係

- 有効なコスト削減項目が少ない(固定資産税も水道料金・電力料金も困難)
- 原状回復コスト管理の影響が大きいPMとの関係が問題(PM契約、PMの苦しさ)

5. コスト削減コンサルタント

- 網羅性/各社の業務とスタイルは類似/電力中心のビジネスモデルの崩壊
- 起用する場合の注意事項——共通して欠如している2事項、労働者派遣法による問題発生

6. その他

- エレベーター保守/遮熱フィルム/損害保険等

質疑応答

講師(越純一郎氏)からのメッセージ

- コスト削減で「大成功」する企業やファンドがニュースになることは、ほとんどありません。それは、どうしてなのでしょう？コスト削減という実務には、次の2つの特色があるのです。
 - ①総合的な実務解説書が日本にはない
 - ②立場上、「コスト削減は微妙な問題」で「抵抗勢力はつきもの」
- 本講座は、2010~12年に好評を博し、4回に亘って行なわれた同講座の復刻版です。その後、今日までの変化は次の通りですので、これらを踏まえた内容になっています。
 - ▶たしかに、幾つかの新しい手法は開発されている。
 - ▶しかし、従来型の手法さえ未だ知らない企業等も多く、啓蒙と普及の努力が必要。
 - ▶さらに、根本的に重要な、「組織問題」「抵抗勢力問題」は解決されていない。ようするに、「最近の数年で登場した新しい実務」だけを紹介して済むものではないと考えています。私は大手不動産企業の顧問として、また経営塾「せおん不動産金融塾」の主宰者として、不動産のコスト削減の実務を指導してきました。この経験から、それが「容易でない」こと、「情報が偏在している」ことを肌身で知っています。講座では、総論・各論の両面からできる限りの情報・手法を説明するとともに、実務家にとって「コスト削減が容易でない理由は何なのか」を明確に解説いたします。

**越 純一郎**

株式会社せおん 代表取締役

こし・じゅんいちろう ●日本興業銀行(現:みずほ銀行)で20年間、日米の不動産業務・証券化等に従事。計12年間の米国駐在中の1989年にニューヨーク州不動産鑑定士(MAI)1次試験合格。2000年に帰国し現場型経営者に転身。その姿はNHKドラマ「ハゲタカ」となる(柴田恭兵氏が演じた主人公「芝野健夫」のモデルが越氏)。総合ユニコム主催のセミナー講師として、コスト削減、不動産金融など、数十回的人气講座を実施。また多数の不動産関連団体・企業(IREM/CPM、大和不動産鑑定、アパマン本部、ウィナズ倶楽部、多数の不動産企業)が主催するセミナー講師を100回以上務め、常に好評を博す。24年以降は、某銀行の行内研修主任講師、大手不動産会社等の社内研修講師として不動産金融を講義。また、女性の不動産実務家のグループSCREWを支援。現在、(株)せおん代表取締役として「せおん不動産金融塾」を主宰。YouTubeチャンネル「せおん不動産金融塾」は毎週新規動画を配信。24年末に、有料eラーニング講座「せおん不動産金融塾」を開始。これまでに、法務省外国弁護士制度研究会委員、大手不動産会社顧問、外国銀行顧問、大手法律事務所顧問、東洋大学経営学部大学院客員教授等を歴任。78年東京大学法学部卒業。在学中、上級国家公務員試験法律職に合格。日本安全保障・危機管理学会22年度学会賞を受賞。著書・論文多数。

お問合せ先

総合ユニコム(株) 企画事業部

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2

ぬ利彦ビル南館6階

☎03-3563-0099(直通)

ダイレクトメールの送付先変更・中止をご希望者は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入のうえ、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。