

本紙では、弊社の取り組みや賃貸業界の動向等を中心に毎月お届けさせていただきます。

ご多忙のところ恐れ入りますが、ご高覧いただけますと幸いです。

9月14日、15日

岸和田だんじり祭



## 入居審査・消防設備

### ◇賃貸事業部 マネージャー:長尾 智之

【入居審査】

契約締結を目指して6ヶ月間もの期間を要し、入居審査を行った貴重な体験を記述させていただきます。

銀座に店舗を構える仲介会社から物件のお問合せをいただきました。物件は、賃料・共益費に税を含めると月額290万円を超える高額物件となり、お問い合わせも少なく、長い期間空室となっていた物件です。

お客様はエナジードリンクで有名なグローバル企業の「レッドブル」でした。すぐに現地案内日を調整し、内覧いただきました。



「レッドブル」は高田馬場駅の他社物件と悩まれましたが、1ヶ月ほどの期間を要して、2017年8月1日に今話題の「e-Sports」のイベント会場としてお申込いただきました。

ここで少しだけ「レッドブル」について記述します。「レッドブル」の本社は、オーストリアにあり、商品は「レッドブル エナジードリンク」のみです。

創業者は大正製薬の「リポビタンD」に興味を持ち、「レッドブル エナジードリンク」を開発して世界に広めました。ちなみに「リポビタンD」のような栄養ドリンクは、当時日本企業が販売シェアを大きく占めており、内容量の少ない「リポビタンD」がたくさん売れることに驚いたようです。「リポビタンD」に着目したことがグローバル企業「レッドブル」の始まりです。

話を本筋に戻しますが、お申込者は日本法人のレッドブル・ジャパン株式会社からでした。お申込書と会社謄本の提出以外は、非公開情報ばかりで年商も開示いただけません。実は「レッドブル」が秘密主義であることは有名であり、それをポリシーとして公言しております。実際に秘密主義が徹底されており、レッドブルの売上高や利益の情報は調べても一切できません。

オーナー様と協議を進める中で、簡単な企業情報のみで、しかも連帯保証人も「なし」のお申込内容に非上場であるレッドブルと安易に契約を進めることは出来ないと判断しました。

そこで秘密主義の「レッドブル」に対してハードルの高い下記交渉を行いました。

- ① 事業内容が詳細に判る書類を提出すること
- ② 「e-Sports」部門の責任者との面談
- ③ 連帯保証人を立てること

① について販売商品は「レッドブル エナジードリンク」

のみとなり、大半はマーケティング事業となります。F1、サッカークラブ、エアレースの他に100ページを超えるマーケティング資料を提出いただき、



「レッドブル」のマネージャーからオーナー様に説明いただきました。後日、アジア圏の「e-Sports」責任者の方が来日された際にも日本の拠点が大変重要であることをオーナー様に直接説明いただきました。

残るは③の連帯保証人になります。「レッドブル・ジャパン株式会社」には代表取締役が2名おられます。直接お会いして連帯保証人をお願いしましたが、お受けいただけませんでした。

そのため、思い切ってオーストリア本国の「e-Sports」最高責任者の方に連帯保証人に立っていただきたいとお願いしました。交渉に大変時間を要しましたが、オーストリア本国のレッドブルNo.3(日本で例えると役員に相当する立場の方)が連帯保証人に立っていただけることとなりました。

オーストリア在住の連帯保証人にサインいただくのですが、本人のサインであることが証明されない連帯保証人引き受け承諾書の意味がありません。そこでサイン証明書(署名証明)の取得を検討しました。

サイン証明書とは、オーストリアのウィーンにある日本大使館で大使館員の前でサインすることで日本の印鑑証明書の代わりとなるサイン証明書を発行いただけます。確認のためにオーストリアの日本大使館に問合せすると外国籍の方には発行いただけないことが判りました。連帯保証人の方が、フランス国籍の方だったため、念のためオーストリアのフランス大使館にもレッドブルから確認いただきましたが、サイン証明書を発行する制度が、そもそもございませんでした。

絶望的状況で残された手段はひとつとして、開き直りの精神で覚悟を決め、レッドブル・ジャパンの社長を訪問し、連帯保証人の方に来日していただき、公証人役場でサインをし、サイン証明書を取得いただきたいと頭を下げました。

交渉は難航しましたが、結果、サインをするためだけにオーストリアから来日いただけることとなりました。ちなみに公証人役場は、公証人の前でサインをすれば、国籍に関係なくサイン証明書を発行いただけます。

「レッドブル・ジャパン様」が物件を気に入ってくださったことが、柔軟にご協力いただけた一番の理由ではございますが、オーナー様から「君は怖いもの知らずだな」とおっしゃっていただき、喜んでくださったことが印象深く残っております。

現在その店舗は日本の「e-Sports」業界で「聖地」と呼ばれ、世界的にも知られる施設となっております。

大変な面も多くあり



◆ 実際の現地 ◆



◆ 実際の現地 ◆

ましたが、皆さんに喜んでいただけた大きな仕事となり、お金には換えられない体験をさせていただきました。

### ◇オフィス店舗課 サブチーフ:奥瀬 由惟

【消防設備】

オフィス店舗課 奥瀬由惟(おくせ ゆい)と申します。今年2月で勤続4年目を迎え、4月からはサブチーフを拝命し、日々責任感を持って業務に携わっております。直近ではリーシング業務を中心に、工事専門スタッフのサポートを得ながら建物管理や入居中クレーム対応等を行っております。これからも初心を忘れずに日々精進してまいります。



さて、9月1日は防災の日でございます。防災の日と言えば小学生の時、暑い日差しの中で校庭に全校生徒が集まり防災訓練を行ったことがとても印象に残っています。近年、異常気象による被害や地震災害や大型火災のニュースを目にする機会が多いですが、火災に限定した場合2007年以降は減少傾向にあると言われております。減少の要因としては、電化製品やストーブなどの防火・安全性能の向上、また住宅用火災警報器の普及が考えられています。

### 【火災警報器の設置義務】

一定規模以上のビル等に関しては、自動火災報知設備の設置が前々より義務づけられていました。



新築住宅に関しては、2006年6月1日以降より消防法の改正により火災警報器設置の義務化が定められました。また、既存住宅についても同様です。現在では一般的設備となった住宅用警報器ですが、寿命は10年と言われております。設置の義務化より10年経過し、不具合を抱える機器が増えてきております。古くなる部品の劣化や電池切れ等で火災を感知しなくなったり、誤作動を起こしたりと危険が伴います。弊社においても、火災警報器の不具合によるクレームが発生しております。

### 【消防設備点検】

火災警報器等、消防設備の不具合については普段生活している分には気づきづらいという難点があります。そこで、消防法で定められている年2回以上の消防設備点検が重要な役割を果たします。

消防設備点検の際には、主に消火器の機能点検・警報器の過熱、加温試験・誘導灯や標識点検などを行います。消防設備点検を通して器具不良等の不具合が見つかることは、日頃より多いと感じています。見つかった不具合に関しては、早期改善をすることでオーナー様の資産である建物や入居者様の安全を守る事に繋がります。

弊社で建物管理をさせていただいている建物に関しては、消防設備点検結果を都度オーナー様へご報告させていただいております。不具合や懸念事項が見つかった際には、引き続き早期改善・見直しのご協力をいただけますと幸いです。