

**MT GENEX**

エムティジェネックス株式会社

# COMPANY PROFILE

Real Estate Management  
Support Company

## 企業ビジョン・戦略

# Generate Experience

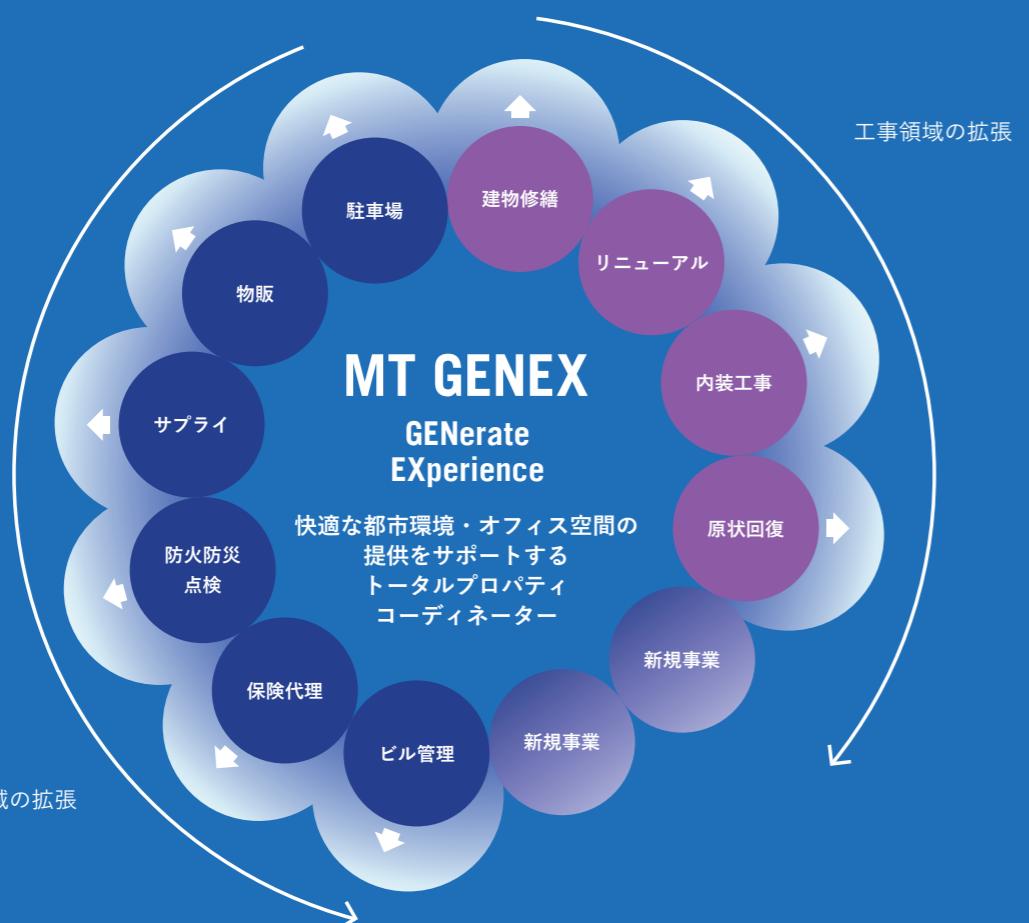
豊かな経験の創造を通して 不動産価値の最大化をサポートします。

## 時代のニーズに応える事業構成

エムティジェネックスは、安全で快適な都市環境・オフィス空間の提供をサポートし、持続的な社会の実現に貢献することを企業理念としております。現在はオフィスを中心とした内装工事と管理運営の2つの事業領域でサービスを提供しています。これからも、時代やニーズに応じた空間・施設のサービス向上に資する事業の拡大に努めてまいります。

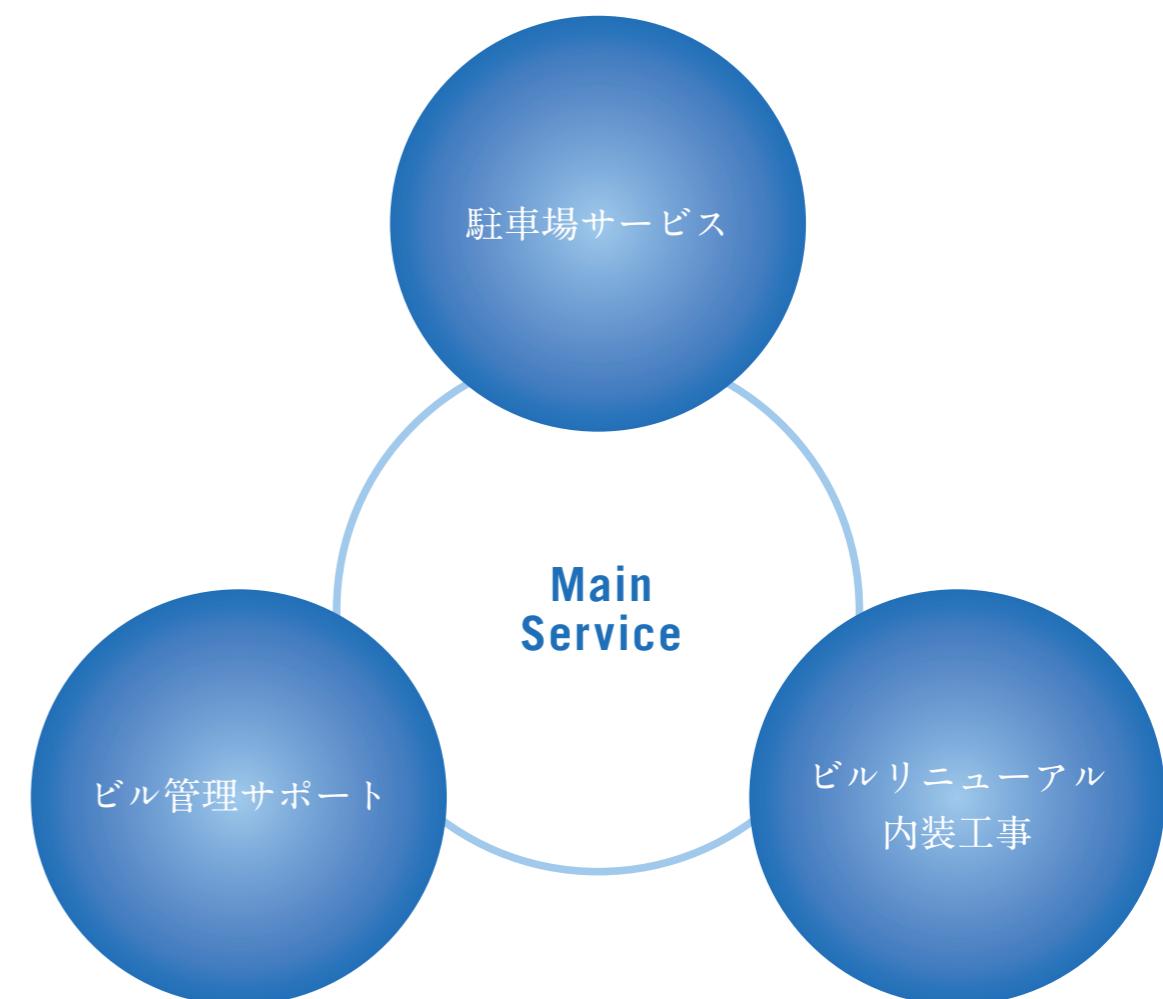
## 確かな技術・ノウハウ

エムティジェネックスは、森トラストグループの一員として厳しい水準の要求に応え、工事や管理運営の確かな技術・ノウハウを培ってきました。この強みを活かし、これまでの継続取引をさらに発展させるだけでなく、積極的に人財投資を行い、さらなる業容拡大を目指してまいります。



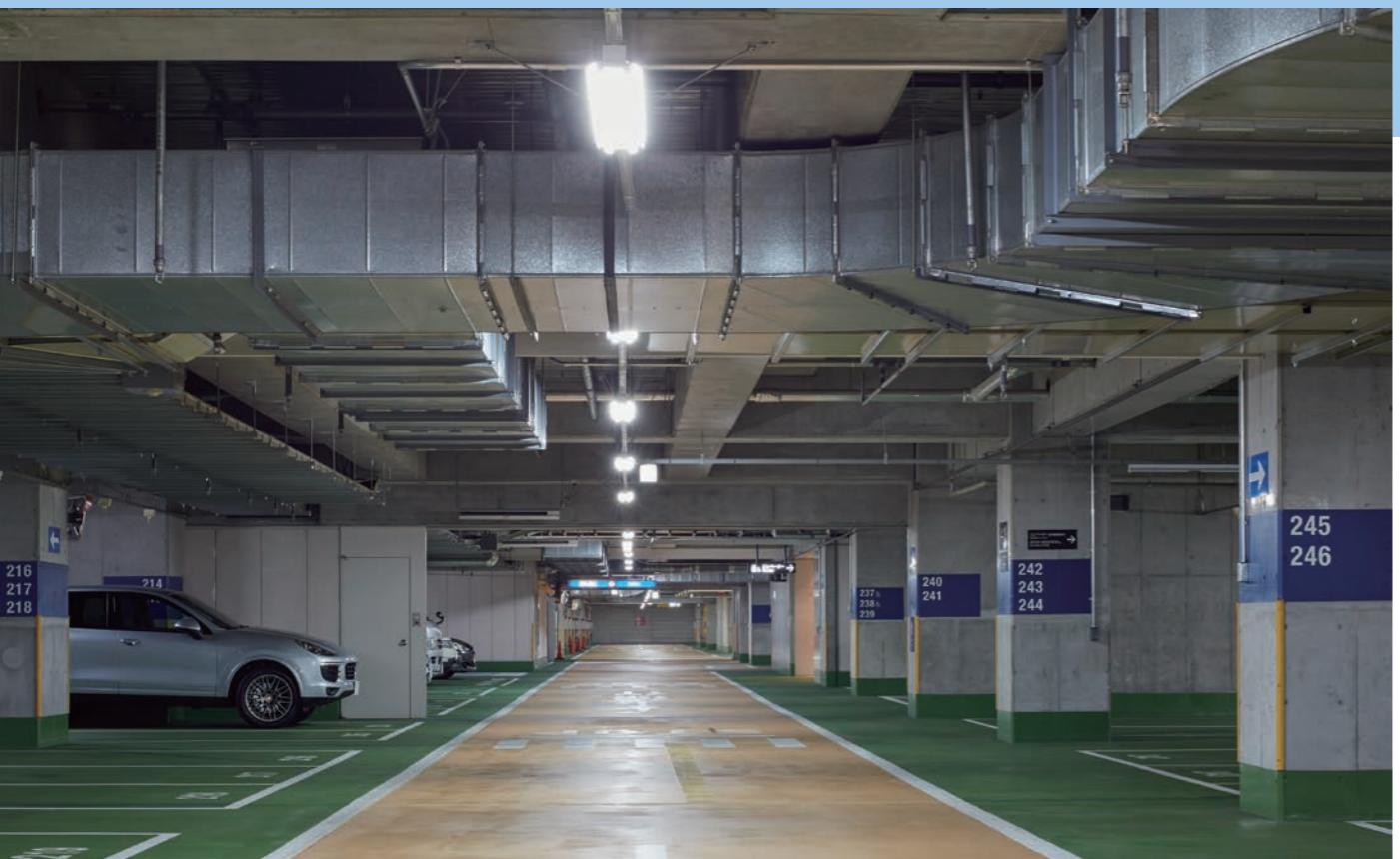
## 事業紹介

森トラストグループ各施設の駐車場運営で培ったノウハウを活用し、既存駐車場の稼働率向上や遊休地の駐車場化による不動産収益の改善を実現します。



オフィスビル等のメンテナンス業務、高品質で低価格なトイレットペーパーやタオルペーパーの提供、消防法で定められている防火対象物における点検業務等、ビル管理全般に関する業務をサポートします。

高度な技術とノウハウで、内装工事、建物リニューアル・修繕工事、原状回復工事を中心とした資産価値を守り高める工事を行います。



## 駐車場サービス

森トラストグループが所有する様々な駐車場を運営・管理してきたノウハウを活用し、建物所有者様や土地所有者様のご要望に応じて様々な手法で駐車場経営をサポートいたします。また、時間貸駐車場や月極駐車場をお探しの方には、駐車料金や地図等の情報を提供しておりますのでぜひご活用ください。

### 駐車場経営をお考えの方へ

所有する不動産を有効活用します

ビル内駐車場や屋外駐車場、月極営業や時間貸営業、一括借上契約や管理業務受託契約等、  
さまざまな駐車場運営形態を経験してきた豊富なノウハウを活用し、  
不動産の潜在価値を100%引き出すソリューションをご提供いたします。

#### 安定収益の最大化を目指します

サイクル計画、出入庫動線、料金メニュー等、蓄積されたノウハウによって駐車場の運用を最適化し、現状の駐車場売上を上回る収益計画をご提案いたします。もちろん、現状が更地の場合に必要な設備工事やサイン工事等も全てお任せください。

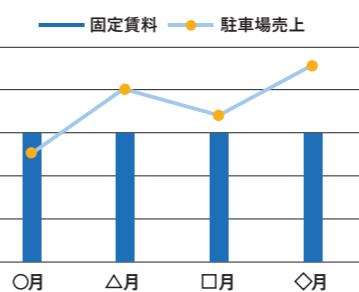


### 借上賃料の算定プランもご相談ください ※下記は一例です

#### 固定賃料方式

毎月一定の賃料をお支払いします

駐車場の売上に関わらず一定の賃料をお支払いいたします。安定した収入をご希望の方に適しています。



#### 歩合賃料方式

駐車場の売上に連動して賃料をお支払いします

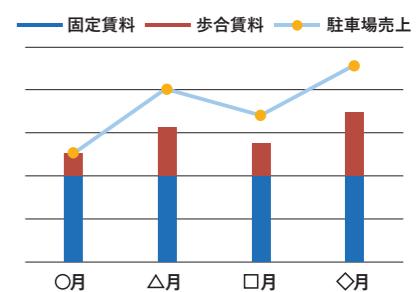
お支払いする賃料は駐車場の売上に連動いたします。売上が上がればお受け取りになる賃料も増加します。売上アップに向けた検討を、当社も所有者様と一緒に行います。



#### 基本賃料 + 歩合賃料方式

基本賃料に駐車場の売上歩合分を上乗せしてお支払いします

一定の基本賃料に駐車場売上に連動する歩合分を上乗せしてお支払いします。最低賃料は確保しつつも駐車場の売上が上がればお受け取りになる賃料はアップします。



### オープンまでの流れ

#### 1 ご相談

規模の大小や現状の如何にかかわらず、まずはお気軽にご相談ください。

- 遊休地
- 営業中の駐車場
- 社用駐車場
- ビル地下スペース
- 公共施設や病院などの駐車場 etc.

#### 2 お打合せ

当社スタッフが直接ご訪問し、きめ細かくご要望を伺います。

- 月極を時間貸に
- 時間貸を月極に
- 社用駐車場と時間貸の兼用
- 建築計画までの暫定運用 etc.

#### 3 調査

物件の状況と、駐車場としての市場ポテンシャルを詳細に調査します。

- 立地調査
- 地型調査
- 動線調査
- 市場性調査
- 競合調査 etc.

#### 4 企画ご提案

安全・円滑な運営ができるレイアウトとビジネスモデルをご提案いたします。

- レイアウト案及び設備工事・サイン工事プラン
- ご契約形態と賃料のご提案 etc.

#### 5 ご契約

企画内容について十分にご納得いただいた上で、契約書を取り交わします。

- 一時使用賃貸借契約
- 運営委託契約 etc.

#### 6 工事(必要な場合)

必要な機器・サイン類等の工事を、安全・迅速に施工いたします。

- 駐車機器工事・サイン工事
- ビルテナントや近隣の皆様への配慮
- 環境への配慮 etc.

#### 7 運用開始

ご契約から約1カ月でオープン。運営・管理は当社が責任を持って行います。

- 駐車料金の管理・設備機器メンテナンス
- 環境整備
- 必要な告知・案内 etc.



## ビル管理サポート

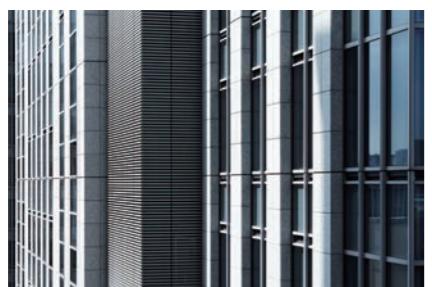
オフィスビル等のメンテナンス業務、高品質で低価格なトイレットペーパーやタオルペーパーの提供、消防法で定められている防火対象物における点検業務等、ビル管理全般に関する業務をサポートいたします。

### ビルメンテナンスサービス

建物の維持管理や資産価値の向上などをサポートいたします。

#### 所有者様の立場に立って

エムティジェネックスでは建物所有者様の立場に立った設備の維持管理・テナントの運営管理を実施することにより建物品質の向上、賃料収益の向上、不動産資産の保全を追求します。当社ではこれまでに蓄積してきた豊富なノウハウを活用し、所有者様に代わってこれらの課題における適切なバランスを実現いたします。



#### エムティジェネックス管理物件一覧

虎ノ門 MK ビル	東京都港区虎ノ門 5-11-11 延床面積／625m <sup>2</sup> 規模／地上 10 階 竣工／1992 年 4 月
虎ノ門 3 丁目 MI ビル	東京都港区虎ノ門 3-18-16 延床面積／450m <sup>2</sup> 規模／地上 8 階 竣工／1986 年 5 月
東麻布アネックス	東京都港区東麻布 1-10-13 延床面積／1,220m <sup>2</sup> 規模／地上 9 階 竣工／1985 年 3 月
新橋 MS ビル 2 号館	東京都港区新橋 2-8-4 延床面積／220m <sup>2</sup> 規模／地上 2 階 竣工／1997 年 4 月
神谷町レジデンスサロン	東京都港区六本木 1-10 延床面積／684m <sup>2</sup> 規模／地上 2 階 竣工／2014 年 6 月
虎ノ門 40MT ビル別館	東京都港区虎ノ門 5-13-1 延床面積／139m <sup>2</sup> 規模／地上 3 階 竣工／1982 年 12 月

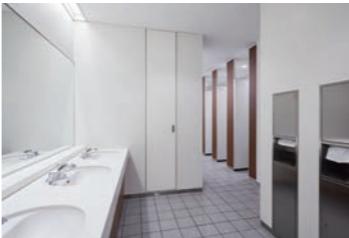
### トイレットペーパー等サプライサービスのご案内

トイレットペーパーをはじめとする各種消耗品サプライについて、メーカー直接取引により画期的な高品質・低価格を実現しています。

#### メーカーからの直接仕入だから

当社は問屋を通さないメーカーとの直接取引のため、高品質な商品を安価でご提供することができます。また配送についてもメーカーからの直接配送となり、概ね 2～3 日<sup>\*</sup>にて納品することが出来ます。

<sup>\*</sup>一部商品・地域を除く



#### 主要取扱商品

- |             |                       |
|-------------|-----------------------|
| ● トイレットペーパー | ● 介護用ウェットタオル          |
| ● ペーパータオル   | ● ゴミ袋                 |
| ● ティッシュ     | ● 水石鹼                 |
| ● ハンドソープ    | ● 各社製管球類              |
| ● グローブ      | (蛍光灯、LED ライト、ダウンライト等) |
| ● ウエットタオル   | ● その他                 |

### 防火・防災点検サービスのご案内

消防法で義務づけられている防火対象物点検と防災管理点検について、コーディネートから実施・報告までを実施いたします。

#### 防火対象物定期点検業務

火災時の人命確保を目的に、消防計画の運用状況、避難扉や避難経路、火気使用設備等の点検を行います。必要に応じて改善事項の助言を行い、点検報告書の作成から消防署への提出までをお手伝いいたします。

#### 点検項目と費用について

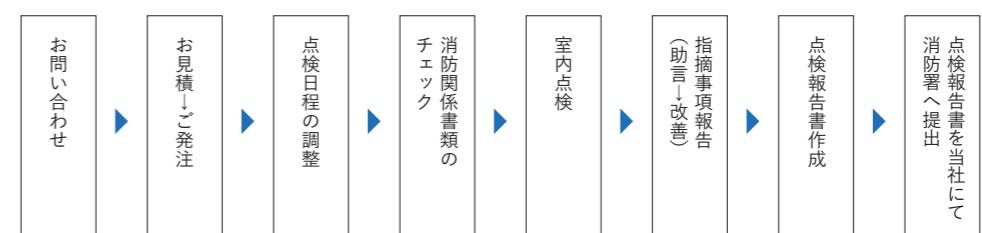
必要な点検項目は、入居されているビルの規模や収容人員等によって異なります。また、点検費用につきましては賃貸借面積を基準に算出しておりますので、まずはご相談ください。



#### 防災管理点検業務

震災時の減災を目的に、消防計画の運用状況、非常用物品の保管状況、事務所内の什器類の転倒防止等の措置が取られているかを点検します。点検報告書の作成から消防署への提出までをお手伝いいたします。

**点検手順** 主に下記のような手順にて点検を実施いたします。室内点検の時間は概ね 1 時間程度です。(室内の面積により多少異なります)





## ビルリニューアル・内装工事

オフィスビル・テナントビルの原状回復工事から、事務所・店舗・住宅・ホテルの内装工事、そして建物全体の修繕・リニューアル工事まで。高度な技術と信用ある協力会社ネットワークで、資産価値を守り高める工事を行っています。

### 内装工事

事務所・店舗の内装工事の設計・監理・施工を承ります。

建築・空調・衛生・電気問わずご用命ください。

入居工事、レイアウト変更、改修工事、原状回復工事まで一貫してお任せください。

間仕切壁の増設、内装仕上更新、スチール什器の納品設置、空調機の増設、消防設備の移設、照明器具交換、

コンセント増設等、小さな事でもご相談ください。



### 建物修繕工事

建物の長期保有をモデルとしてきた森トラストグループで培われた高度な技術により、建物の資産価値を回復し、長期保全の為の工事を行います。  
外壁・外構補修工事だけでなく、建具の故障・給排水管の修繕工事等もお任せください。



### 建物リニューアル・修繕工事

建物の資産価値を向上する様々なりニューアルをご提案いたします。  
洗練された共用部への仕上変更、住戸内装の更新、サイン更新等の施工実績に加え、森トラストグループの一員として、Sグレードビル、外資系ホテルや高級レジデンスでも施工しております。  
照明器具のLED化をはじめとした省エネ・エコ化改修を通じて、建物のライフサイクルコスト削減のご提案も可能です。



### 原状回復工事

事務所、店舗、住宅の原状回復工事では、森トラストグループの建物を中心とした施工実績を積んでいます。所有者様の立場で建物の資産価値を守ることを主体に持ちつつ、テナントの皆様にもご満足いただいております。



### 戸田建設(株)との技術提携

戸田建設株式会社と業務提携契約を結び、構造計算・工法等、先端技術・高度技術に対応しています。一般的内外装施工業者では対応できない高度案件についても、安心してお任せいただけます。





私たち、森トラストグループのハイエンドオフィスビル／ホテルで培った

不動産管理にかかる高品質なサポートサービスを

幅広い不動産オーナー／テナントの皆様にご提供しています。