

自社の業務機能を複合的に組み合わせて課題解決

建築費高騰に伴う中長期修繕計画の再考や金利上昇に伴う事業収支の見直し増加

不動産管理の最前線 今季オーナーが求める全業種は



平成ビルディング
営業開発部 執行理事担当部長
安松 伸樹氏

ビル総合マネジメント会社の平成ビルディング(東京都千代田区)は、PM業務(ビルオーナー代行)や設備点検・清掃業務などのBM業務、テナントリーシング業務、CM(コンストラクションマネジメント)業務等を展開している。昨今はこれら業務を複合的に運用したソリューション提案およびオーナーの課題解決等で好評を得ている。

ワンストップで対応可能 着実に受託棟数を増加

みずほ信託銀行の親密会社である平成ビルディングは、PM、BM、リーシングとして提供するM、テナントリーシング「リーシングレポート」も好評。前述の各サービスは複合的に組み合わせ提案することによって、物件のさらなる収益化(DD)、省エネなど専門的なコンサルティンク業務、入居テナントのオフィスレイアウトやFM等を行うオフィスマネジメント業務なども展開している。オーナー等から受託した管理物件の「建物等劣化状況調査報告書」や「立地する周辺地域のマーケット等を徹底的に調査し、リーシングレポート」の提供により、元請け管理会社の一部業務を引き受ける「黒子役」としての役割も増えている。

営業開発部の安松部長は「不動産オーナーは『元請けの管理会社も対応できないケースや、対応した経験がないため問題をしっかりと把握できていない』という背景に、テナントビルでの最終目標を整理できておらず、ゼネコや施工業者から提示された金額のまま設備更新や一部リニューアル工事を進めようとして、当社へ事前に相談するタイミングで気づく。当社では最初に依頼の目的から最終的なゴールを導き出し、費用面も踏まえて『工事内容はこの程度で良いでしょう』や『設備更新のスペックはこのレベルで良いでしょう』と提案している。過去にはオーナーが求めていたスペック・クオリティに満たなかった事例もある。また、オーナーが新たに取得した物件での事業収支の見直しやLM(賃料引き上げ)に貢献したケースもある。原宿の好立地に建つ物件を取得したオーナーが、昨今の金利上昇の影響から事業収支の見直しを依頼してきた。

建築費工事費の高騰で 中長期修繕計画を見直し

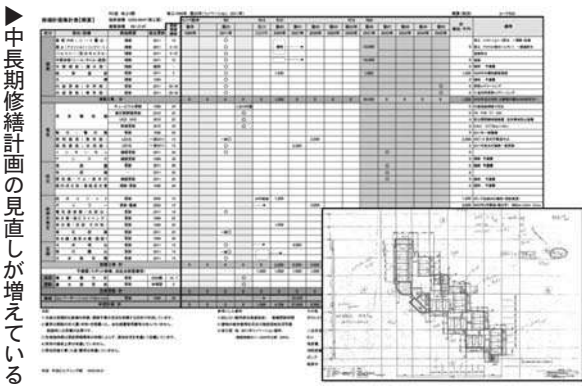
ちなみに同社へ持ち込まれた依頼は、主に安松部長が最初対応する。安松部長を中心とする各部署の代表や担当者を集まり、案件組成チームが発足。課題解決を見据えながら、必要な部署や人員を整理・配置していく。またPMやBM、CM、DDといった様々な部署とも連携することによって、さらなる付加価値も提供。案件によっては、自社だけでなく外部の専門家に聞く・協力を依頼するなど、完全に依頼者(オーナー)の困りごとを無くすことを目指す。

ここ数年の実績では、中長期修繕計画の見直しが多い。建築費・工事費が高騰しているため、数年前に作成した中長期修繕計画では採算が合わないから、オーナーから保有物件の中長期修繕計画の見直しを依頼されたケースや、運用するファンド事業を一つと見直ししたケースもある。中長期修繕計画から取引は始まり、後に同社のクオリティや対応力を目の当たりにして、具体的な対策を提示できない事態が発生している。当社では相談案件によって他の部署と連携し、事業を俯瞰で見つ、また深掘りして対応が可能。これが伸びにつながっている(安松氏)。

工事の騒音を低減可能 サイレントシステム工法

同社の新たな取り組みとしては、今年8月に一般社団法人のリーシング協会(東京都品川区、略称RIA)に加盟した。同協会は丸高工業(東京都品川区)が中心となっており、2019年11月に発足。同社が開発した消音標準化システム「サイレントシステム工法」を普及させることで、建築費や管理費を値上げしなくても、高・金利も上昇傾向にあるため、オーナー・管理会社の双方で賃料や管理費を値上げしなくても、追い打ちをかけるように工事費高騰や最低賃金上昇も続きます。これら問題なく工事を進めることが可能です。夜間の割高な施工費用を抑えることができ、工期の短縮や業務効率化につながります」と語った。

取締役専務執行役員 開発部 開発部長の川上眞二氏は「例えば一部区画をリニューアル工事する際、通常の工具である騒音の問題から、同じフロアや上下階の貸室が利用していない時間帯に工事するケースが大半です。しかし、サイレントシステム工法を使用すれば、隣接する貸室を利用した状態でも問題なく工事を進めることができます。夜間の割高な施工費用を抑えることができ、工期の短縮や業務効率化につながります」と語った。



中長期修繕計画の見直しが増えている

トビルの目的や最終目標を整理できておらず、ゼネコや施工業者から提示された金額のまま設備更新や一部リニューアル工事を進めようとして、当社へ事前に相談するタイミングで気づく。当社では最初に依頼の目的から最終的なゴールを導き出し、費用面も踏まえて『工事内容はこの程度で良いでしょう』や『設備更新のスペックはこのレベルで良いでしょう』と提案している。過去にはオーナーが求めていたスペック・クオリティに満たなかった事例もある。また、オーナーが新たに取得した物件での事業収支の見直しやLM(賃料引き上げ)に貢献したケースもある。原宿の好立地に建つ物件を取得したオーナーが、昨今の金利上昇の影響から事業収支の見直しを依頼してきた。



▲リーシングも加味した複合的な依頼にも対応可能

同社のクオリティや対応力を目の当たりにして、具体的な対策を提示できない事態が発生している。当社では相談案件によって他の部署と連携し、事業を俯瞰で見つ、また深掘りして対応が可能。これが伸びにつながっている(安松氏)。

「技術」×「情熱」で、大切な資産を明日につなぐベストパートナー

ONE STOP SOLUTION

ワンストップの対応でオーナーさまをサポート

プロパティ マネジメント(PM) ビルオーナー代行	テナント リーシング	ビルメンテナンス (BM)	オフィスマネジメント (レイアウト・FM)	建物・設備 工事	不動産 デューデリジェンス	コンサル ティング
オフィスの賃貸管理をサポート	専門のリーシングスタッフが親身に対応	設備などの管理をサポート	テナントさまのオフィス活用をサポート	更新・リニューアル工事を提案・監理	建物の物理的状況の調査・レポート	ビル経営に関わる全てのご相談
✓ テナントリーシング ✓ 入居者管理 ✓ 工事監理	✓ マーケット分析 ✓ テナント募集業務 ✓ 賃貸条件交渉	✓ 設備 ✓ 清掃 ✓ 警備	✓ レイアウト ✓ オフィス配置効率化 ✓ 移転にかかわる全て	✓ 建物・設備の劣化診断 ✓ 更新工事 ✓ リニューアル工事	✓ 違法性調査 ✓ 建築関連調査 ✓ 設備調査	✓ 当社が有する幅広い専門的知識やノウハウ等を駆使

平成ビルディング株式会社

本社: 〒101-0035 東京都千代田区神田紺屋町17番地 ONEST 神田スクエア
TEL 03(6880)7711 FAX 03(6880)7728
関西支社: 〒541-0045 大阪市中央区道修町3-4-10 損保ジャパン道修町ビル
TEL 06(4706)3456 FAX 06(4706)3460
<https://www.heiseibldg.jp>