リーシングレポートや建物等劣化状況調査報告書

PMBM含めたビルのトータルサポート

ビルオーナー・テナントの双方に対応

平成ビルディングのビル総合管理

ビルオーナーが抱える課題を多様な視点からサポートし、今後も安定した資産として持続させるビル総合マネジメント会社が平成ビルディング。オーナーに好評の各種レポートや建物等劣化状況調査報告書を用意し、テナントには移転時にオフィスマネジメントを展開する。

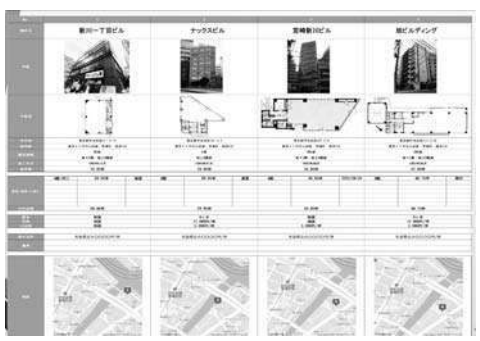
平成ビルディング
執行役員　営業開発部　部長
黒崎　篤氏

市況や競合物件網羅 リーシングレポート

平成ビルディング（東京都中央区）は、ビルの運営サポートや管理、リーシング、デューデリジェンス、オフィスレイアウト含めたマネジメント、改修工事などをワンストップで提供している。

みずほ信託銀行の親密会社である同社は、PM・BMに関する分野全般を提供するビル総合マネジメント会社。運営サポートやオーナー代行、設備点検、清掃業務などのPM・BM業務をはじめ、テナントリーシング・仲介業、建物診断やリニューアル工事、省エネルギー対策をはじめとする専門的な分野からのコンサルティングも対応。オーナーが抱えるビル経営での悩み・課題の解決に協力し、更に問題の発生も未然に防ぐ。トータルかつワンストップでオーナーのビル経営を手助けできることが強みだ。

ビルオーナー向けの情報提供やレポートなども得意とする。代表例が、リーシングレポート。オーナーのビルと一緒に、周辺地域のマーケットや競合ビルなどを徹底的にリサーチ。前述のデータを踏まえた上で、賃料設定やテナント募集資料の作成、内覧会の企画・実施、ネットを利用した情報発信等も対応する。オーナーは第三者の目線で保有ビルの価値や現状を把握でき、より確実性の高いリーシング戦略を練ることが可能。独自の情報ネットワークを生かしたリーシングで、早期の成約も実現する。派生業務では、オーナーに代わっての賃料交渉もできる。



	2020年10～2021年3月					
	10月	11月	12月	1月	2月	3月
募集中物件棟数（棟）	1,020	1,063	1,081	1,090	1,129	1,182
平均賃料（円/坪）	20,231	19,897	19,654	19,457	19,389	19,353
空室率（%）	1.75	1.89	2.09	2.65	2.68	3.54

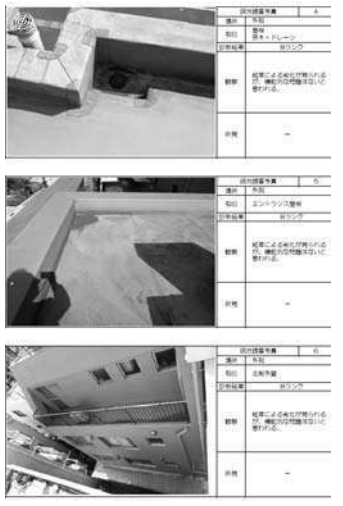
（各指標の算出方法）
・募集中物件棟数…空室及び空室予定の物件棟数
・平均賃料…基準階100坪以上の募集中物件の平均賃料
・空室率…現空総面積÷賃貸総面積（基準階100坪以上の募集中物件）

▶立地エリアの類似物件（上）や募集賃料および空室率の推移（下）などもレポートで提供。オーナーはビル経営に役立つ、有益な情報を手軽に入手・把握できる。

ビル用の診察カルテ 劣化状況の調査報告書

建物等劣化状況調査報告書もオーナーから好評だ。不動産取引などにおけるデューデリジェンスの一環で、エンジニアリングレポートの作成も行っている。同ノウハウをベースに、建物や設備等の劣化状況に絞って提供しているのが建物等劣化状況調査報告書。現地での目視調査に加えて、屋上・屋根や外壁といった主な部位の具体的な現状をチェック。現地調査写真と共に診断結果やコメントが付記され、診断結果をA～Dランクで評価する。

執行役員　営業開発部の黒崎篤部長は「ビルの現状を正確に把握できなければ、リーシング戦略は上手くいかないでしょう。バリューアップ等も改修コストが掛かるだけ。今後のオフィスマーケットを踏まえると、より周辺地域の動向や競合ビルを把握しておくことが重要だと思います。またビルの劣化状況を把握することで、改修箇所の認知や中長期修繕計画を立てることもできます。緊急を要する修繕・更新なのか、それとも数年後でよいのか、の判断が可能です。報告書の最終ページには『中長期修繕更新　簡易シミュレーション』があります。修繕計画の参考となるコストの情報などが記されており、ビルオーナーにとっては建物の現況とコスト算出が可能な貴重な報告書となっています」と語った。



◀建物や設備等の劣化状況に絞って調査した報告書

企業のオフィス移転 みずほG協力で提供

今年1月からは「オフィスマネジメント業務」が本格的にスタートした。同業務はワークプレイス構築に関するコンサルティングや実際の設計・工事・完成後のフォローまでをワンストップで実施する。移転やオフィスレイアウトでの座席配置、内装デザイン・インフラ設備設計の「オフィス再配置」。入居整備工事、内装・設備リニューアル工事、原状回復工事を行う「オフィス内装工事」。新規什器提案・販売・納入や中古什器の販売・買い取り、什器レンタルを行う「什器備品対応」。プロジェクトマネジメントやコンストラクションマネジメントを行う「マネジメント」の4つのサービスを提供する。昨今の働き方改革やテレワーク導入後のオフィスレイアウトの見直し、オフィス環境の効率化に応えることが可能だ。

従前までのオフィスマネジメントは、テナントが移転・館内拡張などの時に利用していた。だが今後は、ビルオーナーにも関連する分野と思われる。オフィス什器やレイアウトを事前に構築したセットアップオフィスが普及していること、専有部もオーナー自ら手掛けるケースが増えているからだ。企業も移転時には、オフィス環境の効率化などを視野に入れるケースが当たり前になりつつある。テナント、オーナーの双方に寄り添いながら、移転に関わる全てをサポートできることは魅力だ。

「当社はみずほグループの協力により、コミュニケーションの活性化やペーパーレス化に向けたITツール導入等の支援なども可能です。グループ内には金融からシステムコンサルティング会社等が揃っており、グループ各社と連携しながら企業側のニーズに応えていくことができるからです。単なる移転作業に留まらず、移転コンセプトの策定やコストの検証をワンストップで提供できます」（黒崎氏）

これからのビル管理は、オーナー・テナント双方の課題解決に応えられることが必須。同社は課題解決に加えて、運営管理全般をワンストップで対応できる。オーナーのパートナーとなる管理会社選びの参考にして欲しい。

▲今年1月から本格的にスタートした「オフィスマネジメント業務」。ワークプレイス構築に関するコンサルティングや実際の効果測定等をワンストップで実施。オフィスレイアウトの見直し、オフィス環境の効率化に応えることが可能。

出典元：週刊ビル経営11月21日号掲載