竣工前から竣工後までトータルサポート

注目ビル管理会社
総合力生かした新サービス

仲介・管理・PM一貫体制でシナジー創出

リーシングから管理、オーナー代行までトータルなビル総合マネジメントサービスを展開する平成ビルディング（東京都中央区）。約250棟（2019年12月現在）の管理を受託しており、クライアント視点でのサービスによって支持を拡大してきた同社。このたび、新築ビルにおける竣工前のテナントリーシングや賃貸ビル運営の設計から竣工後のビル運営サポート、メンテナンスまでをパッケージにしたトータルサービスの展開を開始した。ワンストップだからこそできるシナジー効果が発揮されたサービスをオーナーに提供していく。

賃借から管理・修繕までビルの生涯を見守り

2000年代後半から企業などが所有する不動産の活用や収益化を目指す動きが活発化している。また現在の賃貸ビルはバブル期に建てられたものが多く、築年数が30年以上経過していることも多く、建て替えも課題となっている。これらの事業主が非不動産業者の場合には、不動産の運営管理ノウハウが社内に蓄積されていない。そのため、非専門部署が不慣れな業務を行っていることもしばしば。またリーシング会社や建物管理会社、PM会社を別々に委託することも多く、それらの会社の間での情報共有やシナジー効果が起こりにくい、という悩みもある。

そのような課題を解決するソリューションとして平成ビルディングは建物竣工前から竣工後までをパッケージとした「包括型ビル管理サービス」をスタートさせた。このサービスは大きく二つの業務から構成される。一つは、全テナント入居完了までのリーシングマネジメント業務およびそれに付随する賃方基準や工事区分表、館内規則等の策定やテナント工事を含めた工事に関する補助業務などを行う「建物竣工前総合管理業務」。もう一つは、建物完成後に賃貸管理や工事監理、建物維持保全などの管理・運営の全般を請け負う「プロパティマネジメント・建物総合管理業務」。この二つの業務をパッケージで提供することにより、不動産の管理運営ノウハウの乏しい個人や事業法人の、既存ビルの建て替え・利用をサポートしていく。

未活用の物件を稼ぐ不動産に

常務執行役員リーシング営業部長兼ビル営業部長の野坂武氏は「当社はみずほ信託銀行グループのビル管理会社としてビル運営サポート、ビル総合管理、テナントリーシング、工事、デューデリジェンスなどビルの運営管理についてトータルでサポートしてきました」と話し、今回のサービスを始めたきっかけについて「土地の所有者様から未活用となっている土地に収益物件などを開発して収益化したいけれども『ノウハウがなくて困っている』という相談を受けることが多くありました。そのようなオーナー様にとっては不動産業界でのコネクションも少ないことから、個別のサービスよりもフルパッケージとなったサービスを利用したいというニーズが強くあります。そこで、もともとトータルのノウハウを持ってサービス提供してきた当社でそのような悩みに対してのソリューションとして、今回の『包括型ビル管理サービス』を展開していくことになりました」と言う。

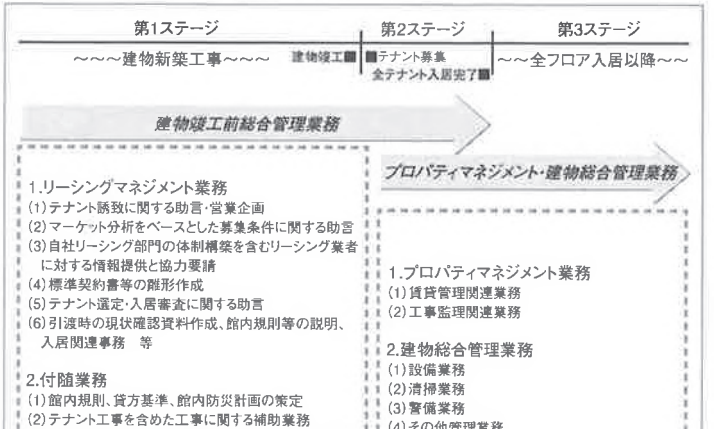
同社の「包括型ビル管理サービス」を利用することで、竣工前のリーシングから竣工後の管理までをすべてをパッケージにした形でビル運営を任せることが可能になる。竣工前に、マーケット分析に基づいた募集条件等テナント誘致に関する事項や竣工後のビルの運営に関する助言を受けられるのは、賃貸不動産経営の経験が少ないビルオーナーにとって貴重なサポートとなる。テナントリーシング、PM、建物管理などを1社が担うことによってビルの情報を集約できていくこともメリットだ。

竣工後は、建物管理、修繕計画の策定を含む工事監理を同社の各専門部署が連携して行うことで、長期的な視点でビルの運営を行うことができる。「非不動産業の会社が賃貸不動産の経営を行っていくことは簡単なことではありません。竣工の前後を問わず気軽に相談できる窓口となることで、お客さまとの信頼関係を築いていきたいと思います」（野坂氏）。

サービスを利用する主なボリュームゾーンとして想定しているのは個人や法人が所有する延床面積3000～5000㎡程度の中規模物件だ。同社は投資法人が運用する物件から、事業法人、中小事業者や個人が保有する物件まで幅広く管理業務を担っていて、そのノウハウを活用していく。

「当社はビル総合マネジメントサービスを提供するとともに、四半期に1回オフィスマーケットレポートやビルオーナーレポートなどを発行し、オーナー様への情報提供も積極的におこなっていまして（野坂氏）

「ビル経営のベストパートナーを目指す平成ビルディングが展開する新たなサービスは、不動産業を本業としないオーナーにとっても、不動産を収益化するための有効なツールとなりそうだ。



▲「包括型ビル管理サービス」の竣工前・竣工後の管理サービス内容

出典元：週刊ビル経営4月27日号掲載