豊富な実績をもとにビル経営の分析と改善を支援

平成ビルディングの新サービス
ビルオーナー向け情報提供強化

2020年4月から続く新型コロナウイルス感染症の拡大。不動産賃貸マーケットにも不透明感があり、都心5区の空室率は6%に近い水準となっている。今後、働き方としてリモートワークが広がり定着すれば、オフィスビルへの需要にも変化が生じてくることが予想される。そのなかで、平成ビルディング（東京都中央区）はその情報量を武器にして、オーナー向けの情報提供サービスを拡充している。

コロナ禍で先行き不安に レポートと経営判断サポート

平成ビルディングはみずほ信託銀行の親密会社として、ビル運営サポートからビル管理、リーシング、デューデリジェンスや工事までを展開している。PM・BMからリーシング、工事までワンストップで提供できることはビルオーナーからの評価も高い。

同社ではこれまで、ビルオーナー向けに情報提供を積極的に行ってきた。たとえば年に4回発行している、東京と関西の「オフィスマーケットレポート」。賃料水準や空室率の推移、またビルの規模別の状況を詳細に伝えている。また同社が定期的に発行している情報誌「ビルオーナー通信」ではその時々のテーマに沿って詳細なデータとともに特集が組まれている。

このような情報発信について、オーナーからの評判も高い。特にコロナ禍が長期化し不透明感が増すなかで「所有しているビルのリーシングに直結するような情報がほしい」という声があがっていた。

▲「リーシングレポート」は賃料決定の参考に

▶類似物件と比較して対象物件の条件や特徴などを勘案して賃料水準を算出している

圧倒的な情報量生かし 賃料決定などを支援

そこで今年より「ビル経営でより的確な判断をしていただく情報になれば」と、個別のビルを対象にしたレポートサービスを始めている。それが「リーシングレポート」と「建物等劣化状況調査報告書」だ。

同社執行役員営業開発部担当部長の黒崎篤氏はこれらのレポーティングサービスについて、「当社が行ってきましたこれまでのサービスを、個々のオーナー様にとってより判断材料にしやすい形にしております」と紹介する。

たとえば「リーシングレポート」。実は2種類ある。簡易的な情報を記しているレポートでは、所有するビルの概要や賃料を決定するポイントなどを整理。加えてビル周辺の類似物件をピックアップして、それらの賃料水準やエリアの直近の推移を取り上げている。ここから同社にリーシングマネジメントを依頼すると、過去の募集事例や築年数による賃料の相場など、より詳細なレポートとともに、リーシングマネジメントを受けることができる。

「当社にはこれまでの業務を通じて蓄積してきた、約8・8万棟の物件データがストックされておりまして、専門スタッフが日々リニューアルしタイムリーな情報提供を行っています。このような情報量は、大手仲介業者に次ぐ準大手級に匹敵するものと自負しています」（黒崎氏）

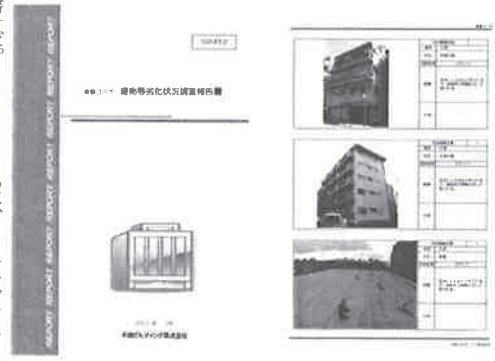
マーケット分析も詳細に行われていることから、ビルオーナーにとってはこれからの経営判断に生かしていくことが可能だ。

資産価値維持に寄与する 建物の劣化状況調査報告書

リーシングとともに、ビル経営において懸念となるのが建物の劣化状況。資産価値を維持していくためにも、もし早期に修繕すべき箇所や更新を要する設備があれば対応しなければならない。

平成ビルディングでは不動産取引などにおけるデューデリジェンスの一環として、エンジニアリングレポートの作成も行っている。そのノウハウをベースにした「建物等劣化状況調査報告書」だ。

この報告書を作成するための調査は現地での目視調査が基本となっている。総合所見と屋上・屋根や外壁といった主な部位の具体的な状況が冒頭で記される中で、ビル経営にもこれまで以上に戦略を立てていくことが求められる。平成ビルディングが提供を始めた2つのレポートサービスは、戦略を練るためのベースとして役立ちそうだ。


▲「建物等劣化状況調査報告書」では写真つきの報告書で建物の劣化状況や修繕・更新箇所を確認できる

◀中長期の修繕でかかるコストの概算も

報告書の最終ページには一中長期修繕更新簡易シミュレーション」があり、今後修繕計画を立てていくうえで参考となる、予想されるコストの情報などが記されている。ビルオーナーにとっては建物の現況と、これからの修繕計画を立てる際の参考資料、そして中長期的なコストを計算することができるなど、重宝する報告書となっている。

空室率が上昇を見せる中で、ビル経営においては、戦略を練るためのベースとして役立ちそうだ。

診断結果はA～Dランクで評価されている。Cランクは1年以内に修繕や更新が必要、Dになると緊急を要する修繕や更新が必要と判断される状態と評価される。

出典元：週刊ビル経営9月13日号掲載