

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

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

まず信託銀行の親会社である平成ビルディングは、PM、BM、リーシングを徹底的に提供することで、テナントリーシング「リーシングレポート」も好評。前述の各サービスを複合的に組み合わせ提案することで、物件のさらなる収益化や長寿命化にもつなげてきた。近年では既存大型ビルからの依頼も増加。着実に受託棟数やFM等を行うオフィスを増やしている。



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

の実績も持つ。様々な資格を有したスタッフを抱えているため、オーナーからの相談にも的確に対応可能だ。

「昨今、ビルオーナーが抱えている課題や今後予想されるリスク等が複雑化している。複雑化するほど対応できる企業は限られ、同社のように総合的にサポートできる管理会社へ依頼が寄せられる。一部のCM業務やコンストラクションマネジメント業務を積極的に提供することで、テナントリーシングの一部業務を引き受ける「黒子役」として携わることも増えている。

営業開発部の安松部長は「不動産オーナーおよび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りが増えています。目的や最終目標も整理できておらず、ゼネコを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、当社へ事前に相談したタイミングで問題が顕現するケースも増えています。当社では最初から最終的なゴールを導き出すまで、費用面も踏まえて『工事内容はどの程度で良いでしょうか』や『設備更新でのスペース

クはこのレベルで良いでしょうか』と提案しています。過去にながった事例もある。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。

テナントのリーシング戦略も変えることとなり、元々の募集賃料を大幅に引き上げての高稼働を実現できた。このようにCMやリーシング等も加味した複合的な依頼・課題解決に対応できる。

「当社の実績が伸びている背景に、国内の経済状況およびオーナー・管理会社の抱える課題も異なります。国内では人手不足や物価の高騰、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ればならず、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できません。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。

改修・リニューアル工事も手掛ける同社だからこそ、サイレントシステム工法を早期に取り入れた。これらのソリューションを生かしながら、多様な課題や相談に今後対応していく。

「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ため、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、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」

「この数年の実績では、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ため、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、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」

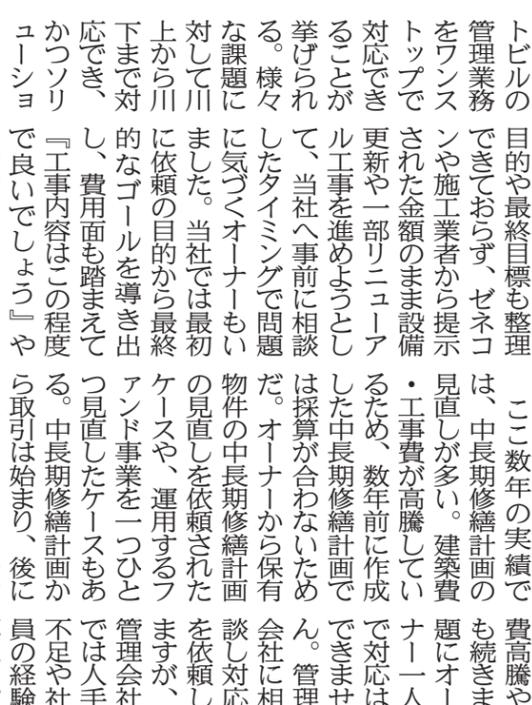
「この数年の実績では、中長期修繕計画の見直しが多い。建築費・工事費が高騰しているため、数年前に作成した中長期修繕計画では採算が合わないため、オーナーから保有物件の中長期修繕計画の見直しを依頼されたケースや、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」

「この数年の実績では、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ため、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、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」

「この数年の実績では、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ため、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、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」

「この数年の実績では、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ため、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、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」

「この数年の実績では、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ため、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、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」



取締専務執行役員 開発部 開発部長の川上真二氏は「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。

「この数年の実績では、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ため、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、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」

「この数年の実績では、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ため、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、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」

「この数年の実績では、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ため、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、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」

「この数年の実績では、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ため、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、運用するフェーズや、運用するフェーズの見直しもあつたり。中長期修繕計画の見直しは、後に同社のクオリティや対応力」