

TOYO PROPERTY NEWS

Vol.27 不動産の管理について

March_2018

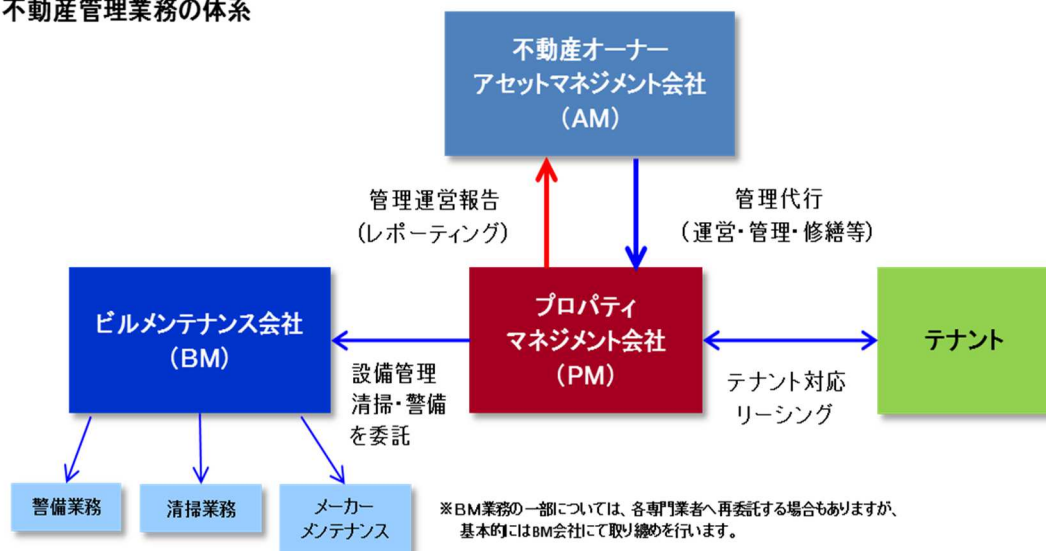
不動産の資産価値は立地や建物のグレードだけでなく、管理状況によっても大きな影響を受けます。自用の不動産では、建物の清掃、設備の保守点検、修繕といったハード面の管理、テナントビルや賃貸マンション等では、それに加えて、テナントの管理や募集、収入・支出の管理等、ソフト面での管理も必要になり、管理業務の範囲も広がりますが、管理の巧拙が、テナント満足度や収益力、建物のコンディション等に直結し、最終的に資産価値に大きな影響を与えます。現実的には、不動産管理業務を全て所有者が行うことは困難で、業務ごとに専門の会社に委託するのが一般的です。

今回は、専門性が高い不動産管理業務について、各業務の内容と役割についてご紹介します。

1. 不動産管理業務

不動産管理業務は、一般的には、プロパティマネジメント(PM)・ビルメンテナンス(BM)・アセットマネジメント(A M)に大きく分けられます。①オーナーを代行して収益不動産を総合的に管理するプロパティマネジメント(PM)、②建物のハード面での保守を受託するビルメンテナンス(BM)、③ファンドスキームで投資家(所有者)の為に投資資産の入替え等も含めた不動産投資経営を受託するアセットマネジメント(AM)。これらが連携し役割を果たす事でビル運営が成立しています。

不動産管理業務の体系



2. プロパティマネジメント(PM)

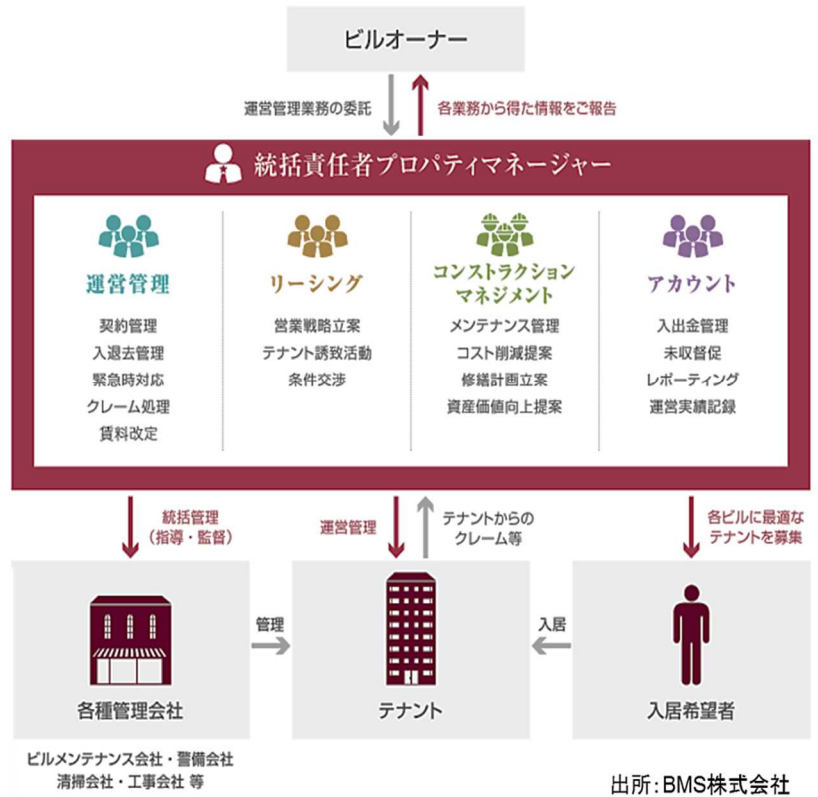
プロパティマネジメント(PM)は、オーナーに代わり収益不動産の運営に関わる全業務を行います。

オーナーの指図に従い管理を行う業務にとどまらず、PMは「収益(キャッシュフロー)の最大化」と「資産価値の向上」を最終的な目的としており、その成果が求められます。

業務内容はテナントの入退去管理、契約管理、賃料増額交渉、収支管理、修繕計画の作成、修繕工事の監理業務等、ビル運営に関わる業務全般をオーナーに代わって行ない、ビル経営の安定と採算向上を目指します。

PM事業者としては、管理計画の策定や実行能力が問われます。そのため、実際に従事するPM担当者は、賃貸マーケット動向の分析、設備管理・清掃等の現場業務の知識、テナントリーシング時や賃料増額時の交渉力、テナントからの要望やクレームに対応できる高いコミュニケーション能力、修繕工事費等の価格の妥当性の判断、収益向上効果に見合ったバリューアップ工事の提案等、様々なスキルやノウハウが必要となります。

PMの基本的な業務

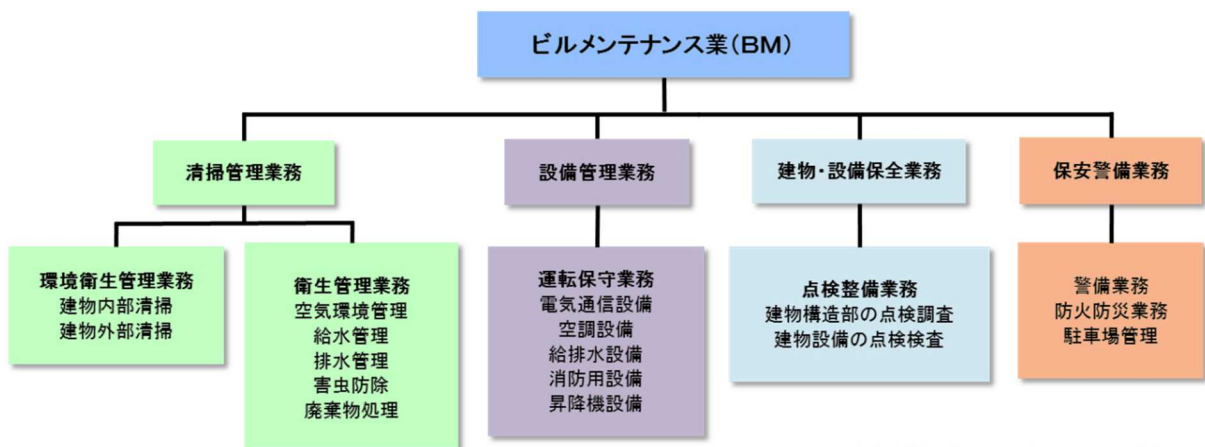


3. ビルメンテナンス(BM)

ビルメンテナンス(BM)は、建物や設備の維持管理等、ハード面での保守管理を行います。

業務としては主に、建物の内外の「清掃管理業務」、建築設備を日々稼働させる「設備管理業務」、建築設備が正常に機能するかを定期的に点検する、「建物設備保全業務」、建物のセキュリティを維持する「保安警備業務」等があります。このような建物の維持管理は入居者の生命の安全に直結する業務であることから、建築基準法、消防法等の法令に基づき、管理の方法、業務を受託できる免許や許認可、設備を取り扱うのに必要な資格等の人的要件、点検のスケジュール等が法的に定められており、極めて専門性が高い業務です。日々の業務の中で、建物や設備について安全性に影響を及ぼす事象を常にチェックし、オーナーに対応策を提案できる能力が必要となります。その為、単に価格面だけではなく、委託先事業者の業務品質が重視されます。

ビルメンテナンス業務の体系



※ 出所: 公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会

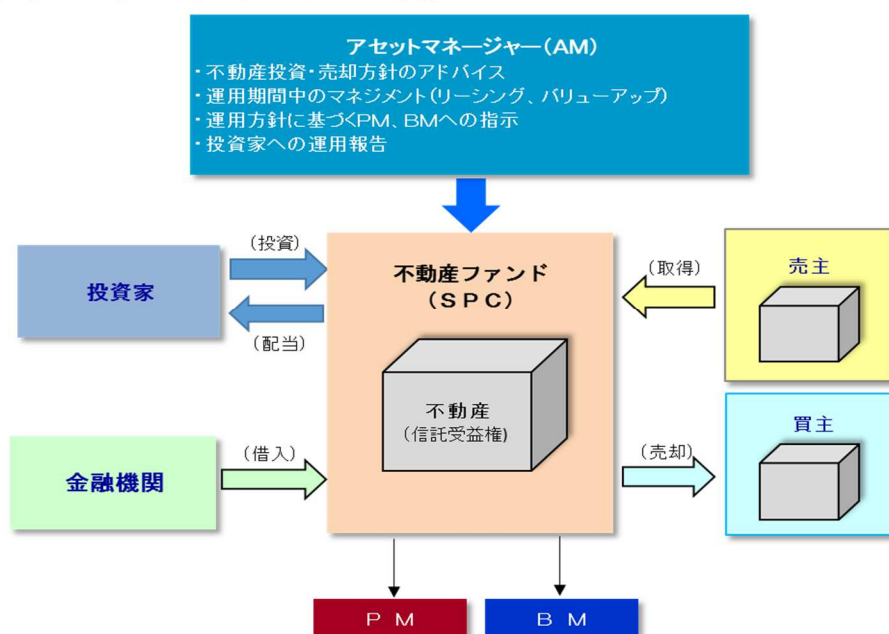
4. アセットマネジメント(AM)

アセットマネジメント(AM)とは、投資家から集めた資金で不動産投資を行うファンドスキーム等、所有者がSPC等の場合に、所有者の立場で、不動産投資事業を経営する業務です。

他にも、事業法人への不動産投資に関するアドバイスや、企業のオフバランスニーズに対する不動産の証券化の提案などを行う「不動産投資顧問業」といった事業もありますが、いずれも「投資家の利益の最大化」が最大の目的です。投資家の資金を運用するという業務の性質から、AM会社は「投資運用業」「投資助言業」といった金融商品取引法に定める免許や組織体制が求められ、運用責任者には不動産鑑定士、ビル経営管理士、不動産証券化マスター等の資格要件等があり、事業参加には厳しい条件があります。

業務内容は、運用方針に基づき、PMやBMと連携あるいは指示を出し、不動産の収益(キャッシュフロー)の改善やバリューアップ工事の実施により、不動産の価値を上げ、最終的には投資家に利益を還元します。個々の不動産管理だけでなく、投資家へ新規投資案件の提案、保有不動産の的確なタイミングでの売却のアドバイスといった、不動産ポートフォリオ全体の資産管理や資産入替戦略を策定し、実行します。

基本的なファンドスキームとアセットマネジメント業務



5. 当社グループ各社のご紹介

以上のように、不動産管理に係る業務は幅広いだけでなく、各業務とも専門的な知識、免許・資格、ノウハウが要求されています。当社では、それぞれの分野で専門性の高い不動産管理業務のノウハウとスペシャリストを擁するグループ会社と連携し、お客様の不動産の管理運営に関する様々なニーズにお応えすると共に、資産価値を向上させるための的確なアドバイスをご提供いたします。

プロパティマネジメント



BMS株式会社

東京本社
〒101-0054
東京都千代田区神田錦町1-19-1 神田橋パークビル 8階
03-5280-7961(代表)
大阪本社
〒541-0045
大阪市中央区道修町4-4-10 KDX小林道修町ビル 5階

オーナーに代わって効率的なビル経営を行ない、キャッシュフローを最大化します。社内完結型のBMSだからこそできるコスト削減と資産価値向上を実現します。

ビルマネジメントをトータルにサポート。

事業用不動産のあらゆるニーズを迅速かつ柔軟にお答えし、お客様の資産の価値を最大化するサービスを提供いたします。

プロパティマネジメント

オーナー様に代わって効率的なビル経営を行い、収益の最大化を図ります。

コンストラクションマネジメント

修繕計画の立案、工事コスト、品質管理により資産価値を維持向上。

サブリース

ビルを一括借り上げてテナントに転賃。オーナー様の所有リスクを分散します。

各種工事

設備・内外装・レイアウト・原状回復・その他

コンサルティング

建築コンサルティング、遵法化などのソリューションを提供します。

ビルディングメンテナンス

その空間に、プロ・マネジメント。



TBM 東洋ビルメンテナンス株式会社

本社

〒105-0001

東京都港区虎ノ門1-12-15 03-3580-1240(代表)

大阪本社

〒541-0043

大阪市中央区高麗橋1-5-2 06-6201-1481(代表)

建物に命を吹き込むプロフェッショナル。

あるべき設備を考え抜き、隅々まで整え、歳月を超えて管理すること。
マネージメントの目を徹底してめぐるし続けること。

大都市圏のビルや多様な空間を多数管理

東京・大阪を中心に大都市圏で数多くの建物を管理。

地域のランドマークとなる大規模ビルを見守り続ける一方で、金融機関、データセンター、オフィスビル、学校、福祉施設、商業ビル、更には太陽光発電所など、多種多様な空間を、それぞれの特性にあわせて適切にマネジメントしています。

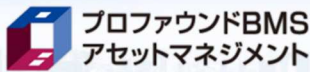
TBMは、多様な資格を有する技術者集団

電気主任技術者、エネルギー管理士、建築物環境衛生管理技術者、建築士、施工管理技士、ファシリティーマネージャー、建築物清掃管理評価資格者(清掃インスペクター)など、空間マネジメントのための高度な資格を持つ技術者が多数在籍し、ライセンス数は、のべ3000以上にのぼります。保有資格数合計 3661 技術者数 441 技術委員一人当たり保有資格数 8.3

安心・安全を提供し続ける40年超の歴史

TBMの創業は1973年。とりわけ厳重さや清潔さが要求される銀行系ビルの管理からはじまり、実績を重ねて以来40年あまり。今にちでは、幅広い建物で洗練された高度なサービスを提供しています。長い歴史に裏付けられた確かな管理技術で、安心・安全な空間を実現します。

アセットマネジメント



「安心」×「信用」×「実績」

お客さまに信頼される不動産運用のベストパートナーを目指します。

プロファウンドBMSアセットマネジメント株式会社

〒101-0054

東京都千代田区神田錦町1-19-1 神田橋パークビル 8階

03-5282-5400(代表)

免許・登録

宅地建物取引業、不動産投資顧問業(総合)、投資運用業、

投資助言業・代理業、第二種金融商品取引業

PBAMは、投資のための専門アドバイス集団。これまでにオフィス・商業施設・レジデンス・物流施設・ホテルに加え、シニアサービス施設やプライダル施設等幅広く対応。この豊富な実績により蓄積したノウハウを活用し、お客様の利益の拡大に貢献します。

不動産アレンジメント

マーケット調査、投資対象不動産の発掘、物件調査・分析、建物診断、価格査定・価格交渉、投資利回り・リスクの検証、バリューアップ・プランの検討などを行い、最適な不動産を提供します。

金融アレンジメント

不動産証券化手法を使った財務体質の改善など、不動産のオーナー様の事業戦略に応じた不動産スキームをご提案するとともに、金融機関や投資家と交渉を行い最適なファイナンスアレンジを行います。

ファンド運用管理

安心確実な資産管理とレポーティングを行うとともに、投資家のパフォーマンスの最大化のために、リーシング戦略、リニューアルやリノベーションによる資産価値向上戦略、マーケット分析や豊富な情報力を活かした出口戦略等の立案、実現をご提供します。

東洋プロパティはオフィスビルや収益用不動産、店舗、倉庫などを総合的に扱う事業用不動産会社として50年以上の経験と実績を積み重ねてきました。多様化するニーズに対応したさまざまな情報サービスを提供し、お客様の経営課題解決に向け最大限のサポートをお約束します。



仲介事業

事業用不動産業界で最大規模。信頼の仲介コンサルティングを行います。



不動産鑑定

豊富な実績と専門知識、ネットワークを駆使した適正な不動産鑑定。



デューデリジェンス

お客様が保有する不動産の資産価値を正しく評価します。



不動産ファンド/有効活用

不動産戦略を進めるお客様に、具体的な実践・運用をアドバイス。



不動産投資

不動産・不動産ファンドへの投資による、ポートフォリオ積み上げを行っています。建物はもちろん、管理・運営面についてもお任せいただけます。



東洋プロパティ株式会社

■本社

〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-1-28

東洋プロパティ虎ノ門ビル

TEL 03-3504-2246

■大阪本社

〒541-0044 大阪府大阪市中央区伏見町4-4-9

淀屋橋東洋ビル

TEL 06-6228-6685

■京都営業部

〒600-8008 京都府京都市下京区四条通烏丸東入

長刀鉾町10 京都ダイヤビル

TEL 075-222-2471

■神戸営業部

〒650-0037 兵庫県神戸市中央区明石町48

神戸ダイヤモンドビル

TEL 078-393-8530

■九州営業部

〒810-0001 福岡県福岡市中央区天神1-12-7

福岡ダイヤモンドビル

TEL 092-735-1040

<http://toyopro.co.jp/>