円滑なビル経営を実現するための管理とは

不動産経営者倶楽部 管理部会 勉強会再現

不動産オーナーが直面するトラブルや課題解決にむけた、情報交換のための場である不動産経営者倶楽部が主催する、第5回目の勉強会が実施された。管理部会による今回の勉強会では、管理コストや空室対策に有用なサービスについての講演に加えて、会員であるオーナーが実際に所有・運営するビルをモデルケースに、その管理状況などを考察する事例報告会などが開催された。

◀参加者は皆熱心に耳を傾けた

賛助会員セミナー

RHフィナンシャル 代表取締役社長 豊岡 順也氏

＜講演テーマ＞
空室対策に有効 新入居促進サービスによるリーシング術

ビルの空室はオーナー側と、テナント側のニーズが合致して初めて埋まるものですが、オーナーとしては空室がある場合には、一刻も早く空室を埋めたい。なるべくならば高い賃料で貸したい。そして、トラブルの無いテナントに入居してもらいたいといった思いがあるでしょう。一方でテナント双方の要望を叶えるべく安く抑えることでコスト削減を実現したい。移転の際には初期費用をかけたくない。そして、保証金としてオーナーはビルの空室を解消することができるようになります。このサービスはビルの空室を埋めたい時や、保証金を減額してテナントの募集をしようとする時。既存テナントが解約を検討してしまった際の引き留めのためのツールとしてや、テナントから賃料や保証金の引き下げ要求を受けてしまった際などに有効だと考えます。保証金は賃料滞納や、倒産などの万一の場合の備えとしてテナントから受け取るものですから、何の保証も付けないまま減額したり、一部を返金してしまっては、オーナーにとってのリスクが高くなってしまうものです。そのようなリスクを排除するためにも、オーナーの皆様には当サービスを活用いただければと考えます。

特別講演

鈴丈エステートサービス 代表取締役 青木 邦啓氏

＜講演テーマ＞
ビル事業における管理コストマネジメント

管理には大きく分けて「保存行為」と「改良行為」の2種類があります。保存行為とは多くの方がまずイメージするような、清掃などの日常的・定期的な管理業務のことです。改良行為とはリニューアルのことで、そして修繕は保存行為と改良行為の中間にあるといえるでしょう。保存行為に掛かるコストは恒常的に必要なものですが、金額などはある程度定額に保たれているためレギュラーな支出といえます。一方で、リニューアルなどの改良行為に必要なコストはイレギュラーで、時に非常に高額になってしまうケースも多いものです。そのため、このイレギュラーなコストを如何に最小限に抑えることができるかどうかが、安定的なビル経営を実現するためにはポイントになってくるといえるでしょう。イレギュラーな支出を抑えるためには、日頃から建物の維持・保全の充実を図ることが大切で、そのためには自身のビルの性能や老朽化具合、立地など、ビルの実態を正確に把握することが重要です。また、時にオーナーはテナントから「管理が悪い」といったクレームを寄せられてしまうこともあるかもしれませんが、実はクレームの要因として「管理会社の管理が悪いことは少ないもので、実際にはビルの設備の問題であったり使い勝手の問題であったりと、オーナーの問題であるケースが多いもので す。管理の不備を理由に、テナントから賃料や共益費などの減額を要求されてしまうことがないように、ビルオーナーは自身が保有するビルの維持・管理には、常に気を配っておく必要があるでしょう。

事例報告会

＜事例報告会とは＞
不動産経営者倶楽部会員が実際に所有する中小ビルをモデルケースとして、管理部会の座長である青木氏が実地で管理状況を視察。そのモデルビルの管理状況・問題点をレポートし、中小ビルオーナーにとっての適正な管理コスト、管理品質を問い直すというもの。今回モデルビルとして取り上げるのは、日本橋製菓が所有する「湊町日本橋ビル」と、中村ビルが所有する「ＹＫ駿河台ビル」の２棟。

一言に『建物』といっても、立地や経過年数、用途などによって、テナントから望まれる設備やスペックは異なります。また、オーナーの中にはビルのメンテナンスに非常に力を入れている人もいれば、一方では設備などは壊れるまで使い続ければよいと考える人もいたりと、その考え方は千差万別です。その考え方が経営方針として確立しているのであれば、いずれの方針も決して否定されるものではありませんが、景気が悪化し不動産市況においても借り手優位となっている今、ビルの管理状況の良し悪しが、円滑なビル経営を実現できるか否かの鍵となっているということは、避けようのない事実であるといえるでしょう。冒頭の講演にて、自身が所有するビルを客観的に判断することが大切だと述べましたが、ここでは、日本橋製菓（千葉市緑区）が所有する「湊町日本橋ビル」と、中村ビル（東京都千代田区）が所有する「ＹＫ駿河台ビル」の２棟をモデルケースに、その管理状況などを確認していきたいと思います。「船橋」駅から徒歩15分ほどに立地する「湊町日本橋ビル」は、築20年を迎えたオフィスビルです。給排水設備の排水管などが外付けてとなっているため管理がしやすいこともあって、ビルは清潔に保たれており、その管理状況も非常に良いビルであるといえます。エントランスは明るく、築20年という古さを感じさせません。一方で、ビルを所有する日本橋製菓の代表取締役社長、蛸俊夫氏が「空調機の全取り替えを検討していましたが、行政から補助金が出るという話を聞きましたので、その補助金を活用して工事を実施できないかと考えています。前回、申請を行った際には、残念ながら審査が通りませんでしたが、コスト削減のためにも再申請して、補助金を活用できればと考えています」と仰っているように、今後は築年数の経過もあって、大掛かりな設備改修を検討する必要も出てくるでしょう。当社は東京都港区にビルを所有していますが、港区では耐震改修に関する補助金があります。申請は大変ですが、コスト削減を考えると補助金の活用は有効です。しかし時に補助金を申請するための手続きに必要なコストが、補助金そのものよりも高額となってしまうケースもありますので、本当に補助金の活用がコスト削減に寄与するのかどうかは、しっかりと考える必要があるでしょう。次に「ＹＫ駿河台ビル」ですが、こちらのビルも築年数は20年で、先般にはエントランスの大規模リニューアルを実施しています。中村ビルの代表取締役、中村功平氏が、駿河台ビルは昨年の11月に購入したものです。閑静な場所に建つビルで、ビルの前面の道路は広く、裏手は視界が開けているため非常に景色は良いです。ビルを取得後、エントランスでは大規模な改修を実施しました。エントランスは広さは十分でしたが、暗かったために、天井を一度落としてから再度上げて間接照明を導入しました。また、入り口からエレベーターまでの間に敷いていたマットの下の石材には、大きなシミがあり、通常の清掃では汚れが取れませんでしたので、特殊な洗剤を使って染み抜きを行いました」と仰るとおり、エントランスなどで頻繁に利用されているバーナー仕上げの石材は、汚れが染み込むと除去することが非常に難しく、大型のビルなどでも白っぽくなってしまっているケースも多いものです。しかしエントランスはビルの顔とも言える場所ですから、その美観を維持することは、ビルの価値そのものを維持するためにも重要であるといえるでしょう。

▶湊町日本橋ビル

▶タイルの剥落にも注意が必要

▲テナント看板に光を当てて明るさを確保