中小ビルオーナーに役立つ！ アセットマネジメントサービスとは

ビル経営の問題をワンストップで解決することは、決して簡単なことではない。本頁ではアセットマネジメントによりオーナーの問題をワンストップで解決するサービスを紹介する

簡易コンサルを無料実施

多岐にわたるビル経営の悩み・問題と相談相手

「慢性的に空室期間が長期化してしまっており、仲介会社に募集を依頼しているものの、なかなかテナントが決まらない」

「ビル経営にかかるコストの削減をはかりたいが、何をすべきだろうか」

「ビルの老朽化が進んでおり、近い将来に大規模修繕に大きな費用がかかるだろう」

「資産の入れ替えも含め、売却も視野に入れようか迷っている」

「将来的な事業承継・相続の対策もしなければならない」

ビルオーナーにはこのような多岐にわたる悩み・課題が付いて回る。そして多くのビルオーナーはそれらの悩み・課題に対しては、それぞれの専門家や担当者に対し相談をするというのが一般的だろう。

しかしながら、それぞれの悩み・課題に対し別の専門家・担当者に相談することは、時間的・物理的に煩雑であると感じたりする人も少なくないのではないだろうか。また、ひとつの悩み・課題の相談相手が複数にまたがる場合、すべての相手が同様の回答をするとも限らないため、最終的な解決の糸口を見つけることが簡単ではないという場合もあるだろう。

ジーエルアールインベストメント（東京都港区）では、不動産ファンドで数多くの投資・運用を行ってきた実績を持つスタッフにより「中小ビルオーナー向けアセットマネジメントサービス」をスタートさせた。

アセットマネジメントという言葉は聞きなれない、あるいは明確なイメージがわかないという中小ビルオーナーもなかにはいるだろう。ジーエルアールインベストメントの代表取締役・多田好延氏は、中小ビルのアセットマネジメントに対し、次のように説明する。

中小ビルオーナーにとってのアセットマネジメントとは

既にオフィスビルを保有されているビルオーナー様向けのアセットマネジメントとは、将来的な出口（売却）を想定しないオフィスビルの運営がほとんどなので、いかにオフィスビルの竣工から解体までの生涯手残り収入を増やすかに尽きると考えています。

だとすると、長期的な建物の修繕費用も加味した上で、テナントから見て魅力のある商品（オフィスビル）にし、長期的に安定した収益性を保つ必要があります。

それでは、ビルオーナー様向けのアセットマネジメントではどのような業務が発生するのでしょうか？

大きくは下記の6つに集約されます。

①収益性の向上、②コスト削減、③大規模修繕計画、④既存テナント対応、⑤資金調達、⑥相続・事業承継

以下、①～⑥のそれぞれの項目の分析のポイントを挙げていきます。

①収益性の向上にかかわるテナントが決まらない理由は大きく4つ

1、そもそもエリアでオフィスを借りる需要が無いもしくは極めて少ない

2、競合物件と比較して物件的・賃料的な魅力が無い

3、オフィスを探しているテナントや賃貸仲介会社に情報の伝達がうまくいっていない

4、案内から成約までに至る調整がうまくいっていない

②ランニングコスト削減の項目は限られている

ランニングコストはほとんどの場合、管理費、PMフィー、水道光熱費、固都税、保険料、小修繕の項目となる。項目が限られているため、そのうちどの各項目がコスト削減できそうかの見極めが必要となってきます。

③大規模修繕計画は優先順位のつけ方と資金調達方法が決め手

築年数が経ったオフィスビルは屋上防水、エレベーターの更新、電気機械設備の更新など大規模修繕費用が確実にかかってきます。よって各修繕の優先順位のつけ方とその修繕費用の資金の調達方法が成否を決めます。

④既存テナント対応はオーナー様の考え方次第で状況が一変する

現状オフィスを利用しているテナントに対して、ビルオーナー様として何ができるのか？よりテナントの仕事が快適にできるように、そこで働く人のモチベーションが上がり、業績が上がるように、ビルオーナー様としてできることは何かを考える必要があります。

⑤資金調達は様々なバリエーションを要検討

通常のビルオーナー様の資金調達の場合は、ほとんどが銀行からの借り入れかと思います。キャッシュフロー上、借入の返済が苦しい場合は他行からの借り換えも含めて検討が必要となってきます。借り換えによって借入の期間や金利などをうまく調整できれば、手残りのキャッシュが増えることになります。

⑥相続・事業承継は事前の対策が必要

ビルオーナー様が個人の場合は将来的な相続もしくは事業承継をお考えではないでしょうか？相続の事前対策や事業承継には一定期間の準備が必要となります。ご家族の状況や資産・負債の状況、そして残されたお子様が今後行われるビル経営についても議論を深めて方向性を出していく必要があります。

現状のオフィスニーズのなか生き残るには何が必要なのか

ジーエルアールインベストメントでは「まずは中小ビルオーナーにとってのアセットマネジメントを知ってほしい」という思いから、初回の相談と簡易診断の段階までを無料で対応する。

「ご相談くださる方が持つお悩みを、当社スタッフがしっかりとヒアリングし、そのヒアリングした情報をもとに所有ビルを簡易診断したうえで、今後どのように改善できるかどうかについての方向性などをお伝えします。費用が発生する本格診断コンサルティングや月々のアセットマネジメント業務については、それらを踏まえたうえでご提案することになります」（多田氏）

では無料の初回相談及び簡易診断をした後、有料の本格診断コンサルティングを行うことで、どんなメリットがあるか。

「初回無料相談や無料の簡易診断を通して、お悩みの問題点を中心にご所有ビルの本格的な調査・分析を開始することになります。この本格診断コンサルティングをするメリットは、下記①～④の業務を行うことで、ビル経営の戦略的な視点からご所有のビルを個別具体的にどのようにしたら今後の長期的な安定収益を生むビルにできるか、相談者自身が気づいていなかった強みや問題点も含めて浮き彫りにし、競合のオフィスビルが数多くある中で生き残るための戦略を考え出すことです。①不動産ファンドが求める水準の物件調査・書類調査、②近隣競合ビルの募集賃料調査及び賃料下値調査、③中長期の収支表、テナントレントロールの作成、④今後の賃貸オフィスビル経営戦略の改善計画レポート作成」（多田氏）

「賃貸を制する者は不動産を制する」というアセットマネジメント戦略に基づき事業を展開するジーエルアールインベストメント。豊富な経験や専門知識・技術を持つ同社にとって最大のPRポイントは、多田氏によると「実は当社を挙げて一番の売り物は『最後まで全力を尽くす情熱』です」とのこと。

「豊富な経験や専門知識・技術をもってしても、今後の日本における労働者人口が減少の一途をたどるなかではビル経営における諸問題の解決はひとりだけの力では難しいと感じています。わたしたちは経験や知識・技術と全力を尽くす情熱をもって諸問題に取り組むことが、現況の賃貸オフィスビル市況のなかで生き残るには必要不可欠だと思います」（多田氏）

ジーエルアールインベストメント

アセットマネジメントはビル経営の実務そのもの

代表取締役
多田　好延氏

ビルオーナーにとってアセットマネジメントと聞くとあまり馴染みがないかもしれませんが、実はアセットマネジメントにおいて発生する業務は、収益性を向上させることやコストを削減すること、大規模修繕計画の検討や既存テナントへの対応、さらには資金調達やいずれ発生する相続・事業承継など、どのビルオーナーにも関わる実務になり、オフィスビルの経営そのものとも言い換えることができます。わたしたちGLRのスタッフは、不動産ファンドにおいて2000億円以上のオフィスビル、商業施設、物流施設、マンション、ホテル等全国さまざまな物件に投資してきた経験を持ち、法務・税務などの士業や不動産・建築関連業者などとの抱負な連携ネットワークをもとに、ビル経営を全面的にバックアップします。また、金融庁の不動産投資助言・代理業の免許を保有しており、数ある不動産会社のなかでも不動産の資産運用に強みを持っています。わたしたちは事業をスタートするにあたり、初回の相談に加えて所有ビルの簡易診断を無料で行ったうえで、本格診断コンサルティングや月々のアセットマネジメントをご提案していきます。その結果、わたしたちGLRが目指すゴールは、安定した収益を生む勝ち組のオフィスビルに導き、それを長期的に持続させることです。

GLR Investment

GLRのアセットマネジメントサービス

□空室期間が長期化していて、テナントが決まらない。
□月々の借入金の返済が苦しい。
□コスト削減を考えているが、どうすれば良いか分からない。
□建物の老朽化で近い将来、大規模修繕費用がかかりそう。
□将来的な売却もしくは相続対策を検討している。

困った。ビルの経営が。
とお思いの皆様へ

01 不動産ファンドでの2,000億円以上の投資・運用してきた知識・経験から幅広い視野からのコンサルティング。

02 長年にわたる不動産業界で専門家との幅広いネットワークによる、専門家へのスピーディーで的確なアプローチ。

03 金融庁の免許を保有した不動産会社は全国125,000社中220社のみ。GLRはその数少ない不動産の資産運用に強い専門家集団。

お悩みの解決の糸口を見つけるために
まずは、今すぐ無料相談のご連絡を！

03-6434-0201
営業時間　平日9時～18時
info@glr.co.jp（メールは24時間受付）

ジーエルアールインベストメント株式会社
東京都港区南青山 2-26-37 NXB 青山 9F
http://www.glr.co.jp
問い合わせ番号 NO 101