

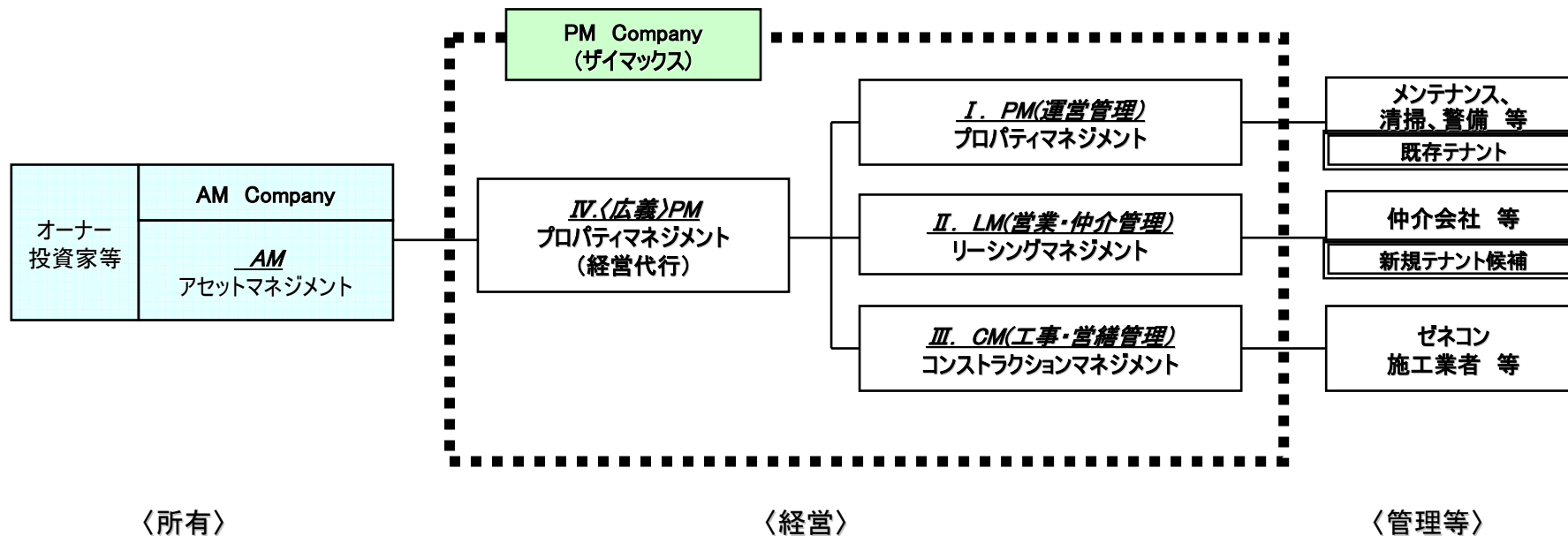
伊藤委員提出資料
プロパティマネジメント業務について

プロパティマネジメント業務について

今、不動産経営が置かれている環境は、非常に混沌としたものとなっています。
バブル期のように、絶対的に「需要 > 供給」であれば、物件を建てれば経営戦略がなくとも収益が生まれました。
しかし、現在は「需要と供給の関係が混沌とした」時代であり、エリア・規模・用途など多様な競争軸の中で、
競争を勝ち抜かなければなりません。不動産経営において、専門的で高度な経営戦略が求められています。

「プロパティマネジメント」とは、オーナーに代わって、その不動産経営戦略を立案・遂行することであり、
物件から生じる**「キャッシュフローの最大化、資産価値の極大化」**を図ること、
すなわち**「不動産の経営代行業」**であるとお考えください。

[ビル「所有-経営(-管理等)」の相関図]



1. XYMAXのプロパティマネジメント業務 ①

XYMAXのPM業務の優位性 = 豊富なデータベース + 経験・実績

1. Market data

約1600社に及ぶテナントデータ、協力会社からの収集したデータ等を分析し、現在のマーケット賃料を算出。過去・現在の経済状況、賃料推移、空室率推移、今後の将来の新規供給計画等を総合的に分析し、将来的なマーケット賃料や需給関係を推測

2. Maintenance cost data

管理ビル約250棟のデータストック及びビルの規模、特性、マーケットの中の位置付け等を総合的に分析し、適正な管理仕様を作成、それに応じた項目毎の適正コストを算出。

3. CAPEX data

管理ビル約250棟のデータストック、各設備の使用状況、過去の修繕履歴等から、費用対効果の高い中長期修繕計画を立案・実施

4. CAP RATE data

谷澤総合鑑定所との提携により、全国の売買事例と弊社データを分析することで、マーケットの適正CAP Rateを算出。

1. XYMAXのプロパティマネジメント業務 ②

XYMAXのPM業務の特徴

中立性



独立系のPM会社であり、
すべての会社とコンフリクト
なく業務を遂行できます。

ノンアセット



自らは資産を保有せず、
オーナーのためにのみ
業務を遂行できます。

透明性



物件運営に係る情報を
すべて開示し、ガラス張りの
運営を行います。

説明能力



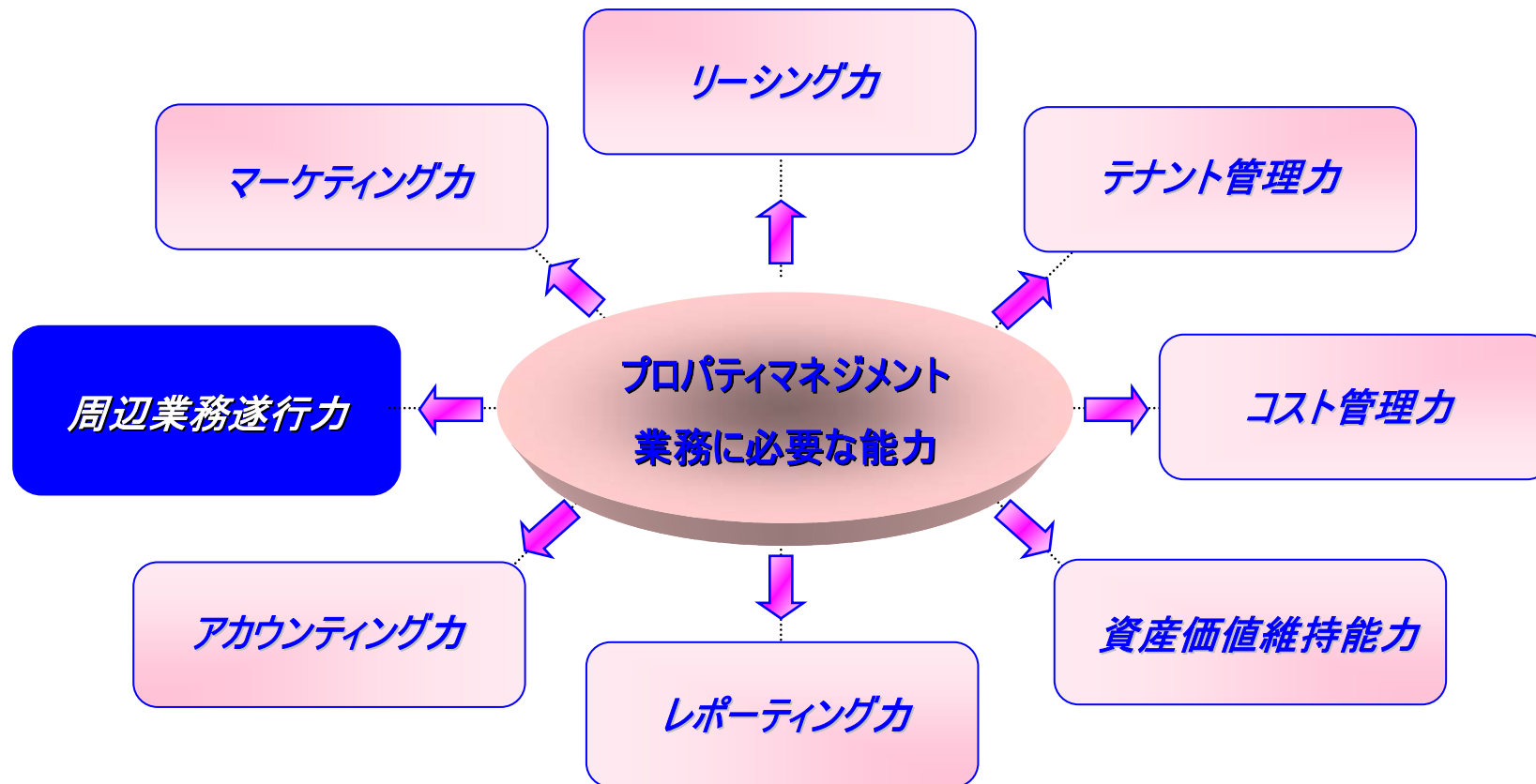
データやエヴィデンスを提示し、
オーナー様にご納得いただける
明瞭なご説明を行います。

国内外の投資家から幅広くご支持いただいております

2. プロパティマネジメント業務に必要な能力

不動産経営であるプロパティマネジメントを行なうためには、多岐に渡るノウハウと実行能力が必要です。

当社は、**プロパティマネジメント業務を細分化し、専門性を高め、効率化を図る**ことで、高いパフォーマンスを実現できる体制を整えています。

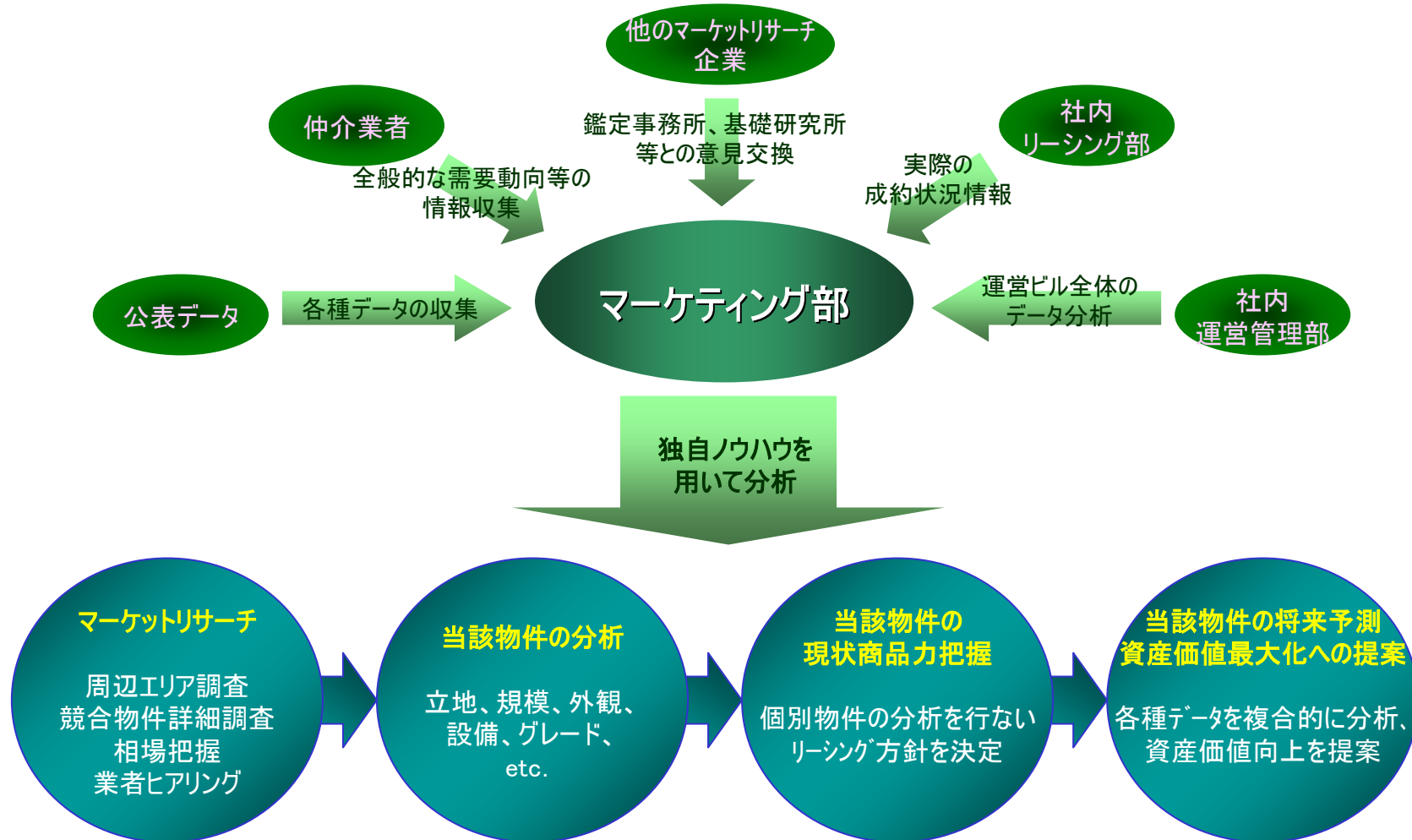


2. プロパティマネジメント業務に必要な能力

■マーケティング力

マーケティング力

弊社運営ビルテナント約1,600社(01.4月時点)のマーケットデータ、他社から出されている一般的なデータ、実際の近隣募集状況、今後の供給予定データ(弊社独自)など、各種データを独自のシステムにてストックし、マーケティング分析環境を整備し、最新の適正なマーケットの分析・把握に努め、リーシング活動に役立てています。



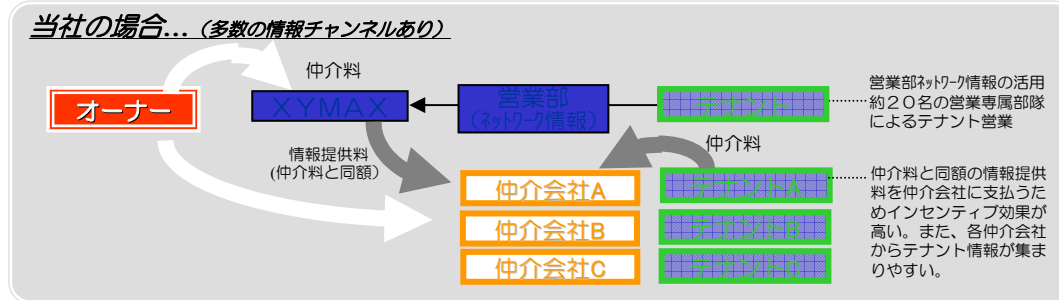
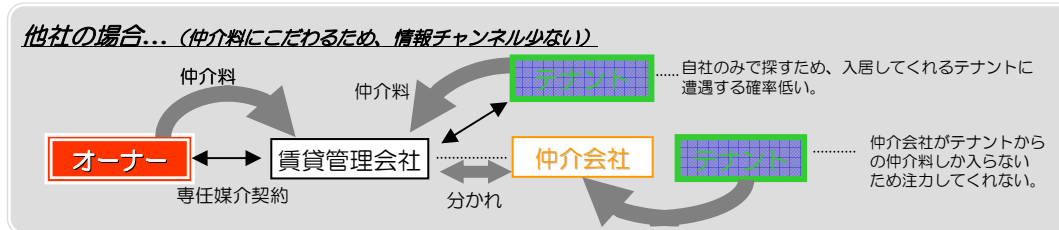
2. プロパティマネジメント業務に必要な能力

■リーシングカ・テナントリレーション

リーシングカ・テナントリレーション

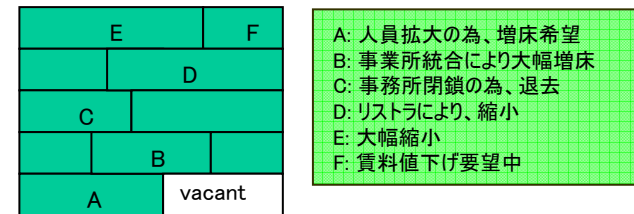
「情報多チャンネルリーシング」「パズリング」など幅広く、柔軟なリーシング活動で、安定した稼働を目指しています。
 テナントとの良好な関係の継続は非常に重要であり、日頃から生きた情報を把握するため、「フェイスtoフェイス」でのコミュニケーションを心がけ、テナントニーズの早期把握、テナントクレームの事前察知に役立っています。

弊社テナントリーシングと賃貸管理会社リーシングの違い

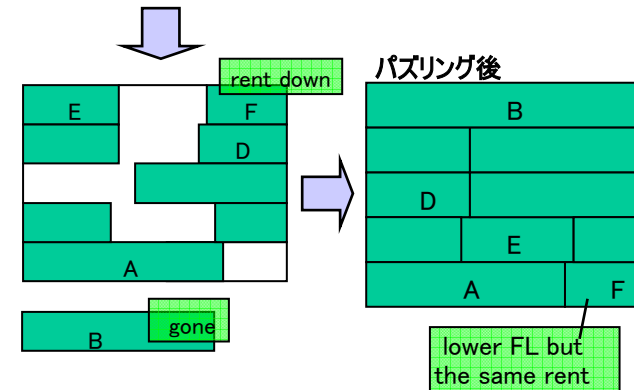


早期テナント付けができることがビル経営の安定において非常に重要。直接テナントを見つけること(仲介料)にこだわらず、各社提携仲介業者からの全面的な協力を得た営業体制を組んでいます。

パズリングイメージ



- A: 人員拡大の為、増床希望
- B: 事業所統合により大幅増床
- C: 事務所閉鎖の為、退去
- D: リストラにより、縮小
- E: 大幅縮小
- F: 賃料値下げ要望中



テナントリレーションの基本スタンス



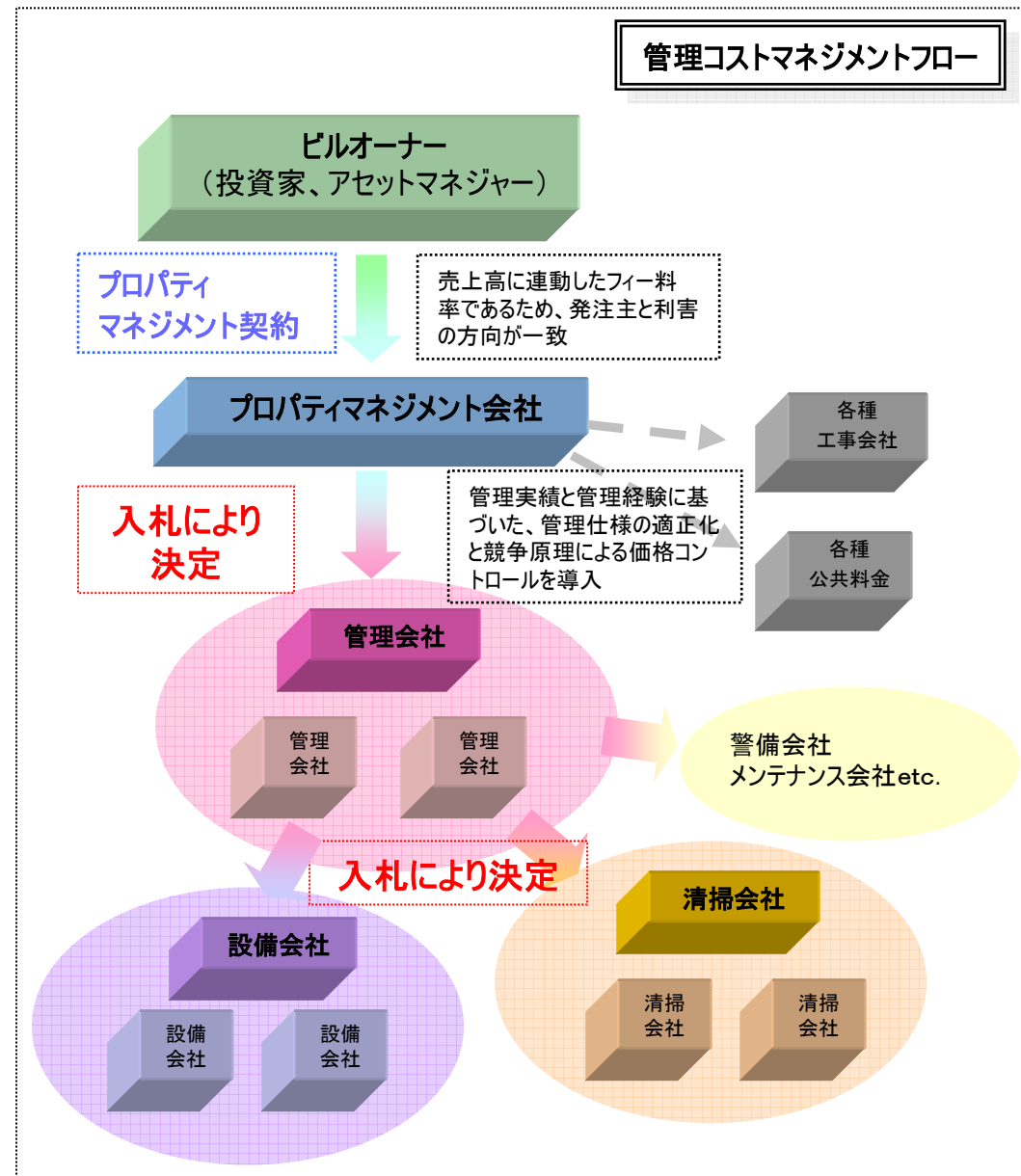
2. プロパティマネジメント業務に必要な能力

管理仕様を最適化した上で、
コストを最小限に抑える



「建物管理コスト」は少し見直すだけでも大きな効果を得ることが可能

信用のおける業者何社かにてBIT(入札)を行い、絞り込んだ業者と、単年でなく複数年での管理契約を締結することにより、管理の質や仕様を落とさずにコスト削減を行うことが可能となる。



2. プロパティマネジメント業務に必要な能力

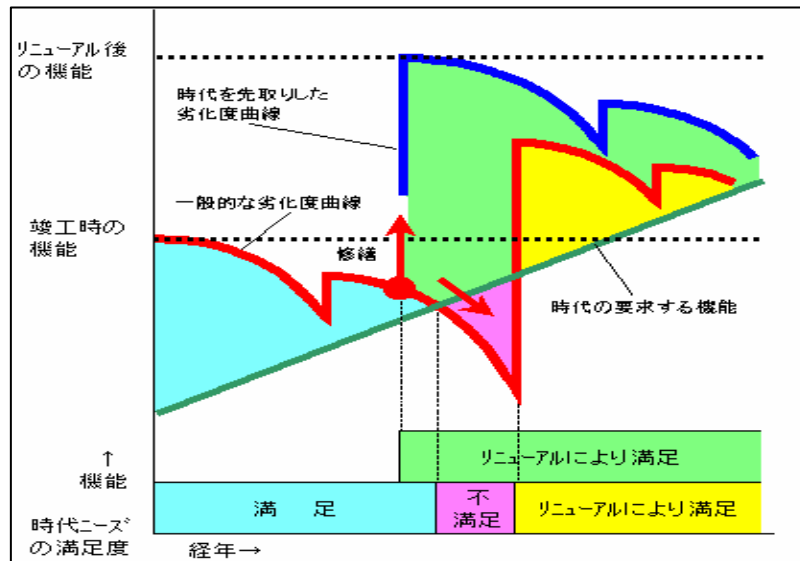
■資産価値維持能力

計画的で効果的なリニューアル工事の立案

時代のニーズに即応した資産価値維持を目指し、中長期の修繕予算計画を立案しています。ご相談のうえ、当年度の計画案を切り出し、当年度の実行予算を作成します。(下記イメージ例参照)

- * 当該ビルの使用状況・管理状況を踏まえつつ、他の弊社管理ビルの運営ノウハウを活かしたご提案を行います。
- * 適正リニューアル工事仕様のまま、競争原理の導入により最適価格へコントロールしていくことを目指します。

リニューアルによる資産価値維持のイメージ例



中長期の修繕予算計画のイメージ例

2000/1/1～2000/12/31 Repair Plan

凡例

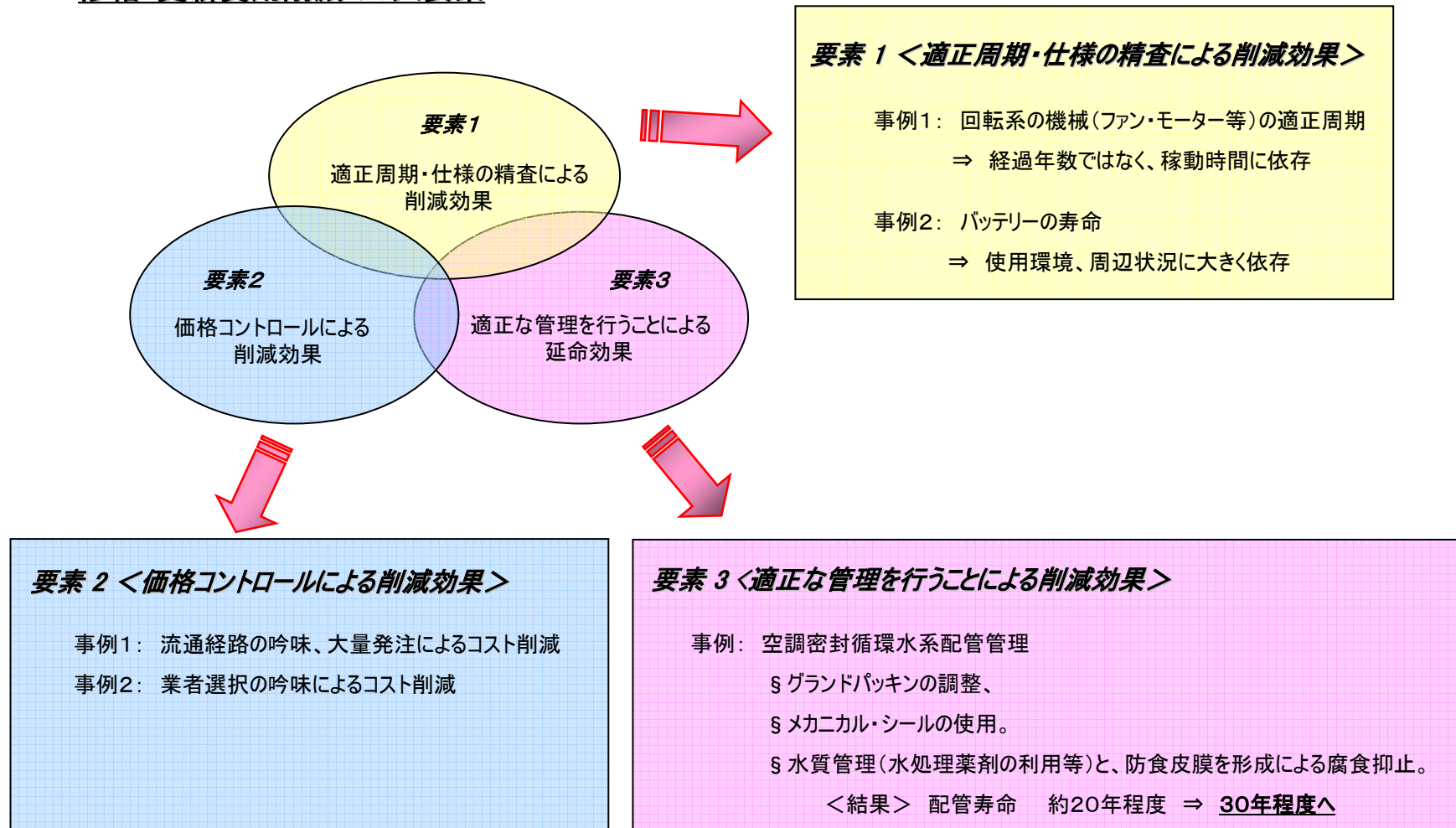
No.	ラック	工事名	単価	2003年 15年目	2004年 16年目	2005年 17年目	2006年 18年目	2007年 19年目	2008年 20年目
1	A	外壁塗装	40	100					
2	C	外壁補修	4	100					
3	A	非常用発電機	100						
4	A	非常用発電機バッテリー更新	100						
5	A	空調室外機メンテナンス補修	100						
6	A	修繕費	100						
7	A	修繕費	100						
8	A	修繕費	100						
9	A	修繕費	100						
10	C	電気	100						
11	C	電気	100						
12	C	電気	100						
13	C	電気	100						
14	C	電気	100						
15	C	電気	100						
16	C	電気	100						
17	C	電気	100						
18	C	電気	100						
19	C	電気	100						
20	C	電気	100						
21	C	電気	100						
22	C	電気	100						
23	C	電気	100						
24	C	電気	100						
25	C	電気	100						
26	C	電気	100						
27	C	電気	100						
28	C	電気	100						
29	C	電気	100						
30	C	電気	100						
31	C	電気	100						
32	C	電気	100						
33	C	電気	100						
34	C	電気	100						
35	C	電気	100						
36	C	電気	100						
37	C	電気	100						
38	C	電気	100						
39	C	電気	100						
40	C	電気	100						
41	C	電気	100						
42	C	電気	100						
43	C	電気	100						
44	C	電気	100						
45	C	電気	100						
46	C	電気	100						
47	C	電気	100						
48	C	電気	100						
49	C	電気	100						
50	C	電気	100						

中長期の計画から
当年度の計画を切り出し、
当年度の実行予算を作成

2. プロパティマネジメント業務に必要な能力

■資産価値維持能力

修繕・更新費用削減の3大要素



2. プロパティマネジメント業務に必要な能力

■ アカウンティング力とレポーティング力

レポーティング例

株式会社 ○○○○ 御中 13年○○月○○日

東京都新宿区三栄町26番地1
株式会社ザイマックス

9月度 ○○○○ビル 売上・原価 報告

拝啓
時下、ますますご清祥のことと存じ、お慶び申し上げます。
平素は格別のご高配賜り厚くお礼申し上げます。
さて、今月度の売上・原価につきまして、下記の通りご報告させていただきます。
今後とも、どうぞ宜しくお願い申し上げます。

敬具

記

【実入金売上】

実入金売上(A)	
消費税合計	
合計①	

【原価】

総原価(B)	
消費税合計	
合計②	

【お振込合計額】

お支払い総額①②	
----------	--

【お振込日】 平成13年10月31日

【お振込先】 □□□□銀行 △△△支店
普通 000000
株式会社○○○○

以上

【レポーティングについて】

■ 適切かつ効果的なレポートが重要

- ・ 「計画／予算」 (年間)
- ・ 実績や現況の「報告」 (月次、年次)
- ・ 場合によっては、英語等でも

■ 業務水準の維持・安定化・向上にも活用

- ・ PM、LM、CM等、幅広い領域をカバーするがゆえ、各領域での業務水準を一定以上に保つことも肝要

株式会社 ○○○○ 御中 2001/11/5

株式会社ザイマックス プロパティマネジメント事業本部
プロパティマネジメント部 ビル運営グループ

○○○○ビル 売上上げ明細書 9月度

階数	テナント名	項目	消費税		電気料		水道料		昇り下り代		合計	実入金額 (注1)
			10月分	9月分	10月分	9月分	10月分	9月分				
8	A社		0	0	0	68,888	3,419	0	0	0	71,895	
7	B社		0	0	0	19,225	861	0	0	0	19,886	
6	空1 CB		68,834	3,431	0	30,224	1,511	0	0	0	91,228	
5	D社		0	0	13,899	684	48,263	2,312	0	0	61,449	
4	E社		0	0	0	28,538	1,424	0	0	0	55,444	
3	空2 FB		68,834	3,431	0	24,727	1,236	0	0	0	90,400	
2	G社		0	0	0	28,790	1,339	0	0	0	28,129	
1	H社		0	0	0	29,382	1,469	0	0	0	24,382	
計	本 計		137,234	6,862	13,899	684	207,026	13,273	0	0	3,811,664	

※1 BF CBの資料・高経費は1ヶ月前にもっていき、今月は10月分の資料・高経費となります。
※2 BF FBについては、弊社へ入金されているため、入金総額より差し引かせていただきます。

○○○○ビル 原価明細書

支払先	内容	対象月	金額	消費税	合計
ザイマックス	業務委託料	9	0	0	0
コスモスライフ	ビル管理委託料	9	0	0	0
	ビル管理委託料(追加分)	9	0	0	0
	産業廃棄物処理費	9	0	0	0
	一般廃棄物処理費	9	0	0	0
	清掃品購入費	9	0	0	0
コスモクワイ	ビル管理用PC改修工事	9	0	0	0
東京電力	電気料	9	0	0	0
東京都水道局	水道料	9	0	0	0
		9	0	0	0
合計			887,634	44,881	942,515

業務委託料算出根拠
(資料・高経費) × 17% = 241,469円

税抜実入金売上(A)
消費税

2. プロパティマネジメント業務に必要な能力

■周辺業務遂行能力

『投資家の動きに応じた業務例』

