

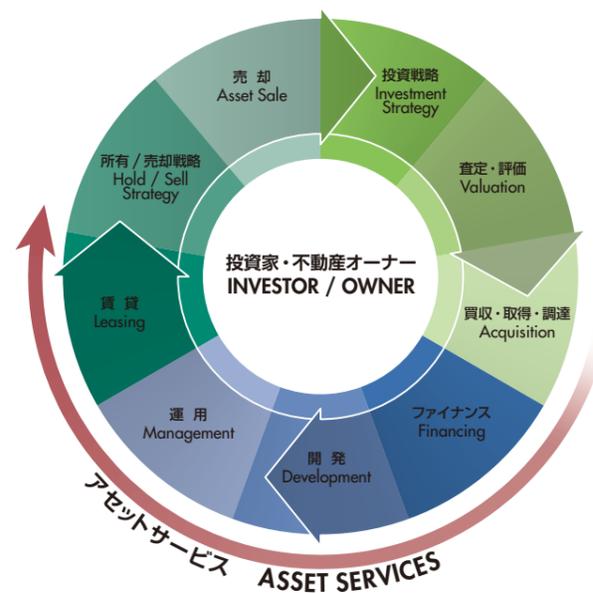
PM 特集 図解 アセットサービス



シービーアールイー(以下CBRE)の“アセットサービス”は、投資家の視点に立ち、いかに資産価値を向上させるのかということにフォーカスします。コスト削減だけでなく、トップラインを伸長させることで、資産価値の向上を図ります。また資本的支出等のキャッシュアウトフローにあたっては、コスト・リターンおよび時間的価値も考慮する等、投資リターンを意識して業務を遂行します。

アセットサービスは大きく分けて、アセットマネジメント、プロパティマネジメント、テクニカルサービス、クライアントアカウントティング(会計業務代行)の4つの業務で構成され、幅広い分野で他社とは一線を画し、クライアントのニーズに沿ってカスタマイズした付加価値の高いソリューションサービスを提供します。

今号では、CBREが提供するそれぞれのサービスについて解説するとともに、多様なサービスを提供する“テクニカルサービス”にスポットを当て、その業務内容と具体的事例をご紹介します。



CBRE ASSET SERVICES

アセットサービス ASSET SERVICES

CBRE ASSET SERVICES

アセットサービスの主な業務

アセットマネジメント

ASSET MANAGEMENT

様々な条件の下で投資不動産から得られる利益を最大化するため、運用に関する総合的なアドバイザー業務を提供しています。案件のソーシング、デューデリジェンス、ストラクチャリング、ピークルセットアップ、ドキュメンテーション、クローニング、運用、ディスポジションの各段階において、ニーズに応じたサービスが利用できます。オフィス、商業施設はもとより、物流施設やホテルなど専門性の高いアセットタイプにも対応。豊富な経験と幅広いソリューションにより、クライアント(投資家)の資産運用が確実な成果につながるよう支援します。

プロパティマネジメント

PROPERTY MANAGEMENT

オフィスビル、商業施設、物流施設を投資・所有するクライアントへ、それらのキャッシュフローや長期的な資産価値の最大化を目的とした管理運営業務、リーシングマネジメント、コンストラクションマネジメント、会計業務やキャッシュマネジメントなどの不動産資産管理サービスを提供します。また、プロパティマネジャーを主要拠点に配し、物件の所在地を問わず、あらゆる物件の組み合わせによるポートフォリオマネジメントも可能です。複数物件の資本的支出や修繕をポートフォリオとしてとらえ、計画的に取り組むことにより、資産価値の総和の最大化を図ります。

テクニカルサービス

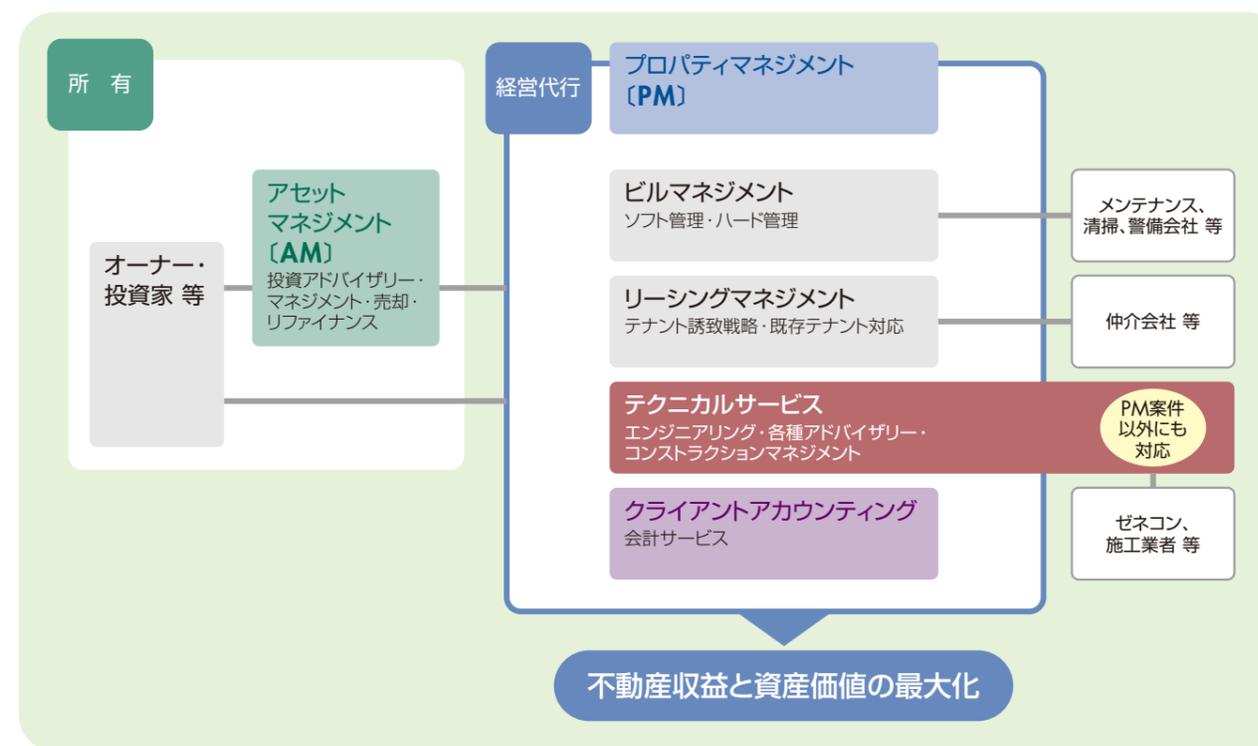
TECHNICAL SERVICES

テクニカルサービスチームがエンジニアリングの視点から、テナントスペースの改装や改修、長期修繕計画の見直しや各種工事に係るコンストラクションマネジメント等、様々な業務に対応します。近年では特に省エネルギーに関する対応、管理コストの分析等に重点的に取り組んでおり、適切な維持管理を図りつつコストコントロールとクオリティの両立を図るだけでなく、資産価値向上のためのサービスを提供します。

クライアントアカウントティング

CLIENT ACCOUNTING

クライアントアカウントチームでは、クライアントの様々なプロパティマネジメントシステムに対応し、テナント請求書の発行、賃料等の回収及び管理費用の支払い代行等、不動産管理に必要な会計業務やキャッシュマネジメントサービスを実施します。加えて、物件レベルにとどまらず、ポートフォリオレベル、SPCLレベルで専門的な会計サービスを提供しています。



テクニカルサービス部(TS)は、アセットサービス本部において不動産オーナーに代わって、エンジニアリング業務を行う部署です。

単なる既存建物の設備の保全及び価値向上エンジニ

アリング業務にとどまらず、新規開発案件から売買案件に関わる補助業務まで、不動産取引に関わる入口から出口まで、クライアントのニーズに応じた様々なエンジニアリング業務を実現させるプロフェッショナル集団です。

テクニカルサービスの主な業務

1 売買アドバイザー

エンジニアリングレポートの作成、対象建物の遵法性検証、リノベーション提案及びコスト算出(建替、大規模修繕)等、売買に関わる業務。

詳細業務

- エンジニアリングレポート
- 遵法性検証
- 改修提案
- プロジェクトコスト算出(建替、大規模修繕)

2 開発関連アドバイザー

建替に伴うフィージビリティスタディの作成から設計関連アドバイザーまでを行います。

詳細業務

- フィージビリティスタディ
- 設計関連アドバイザー

3 PMセットアップ

新規PM受託時において、エンジニアリングの観点で、資産区分書、中期修繕計画書の作成から管理コスト作成等に至るまでの、PMセットアップに必要とされる業務。

詳細業務

- 資産区分作成業務
- 中長期修繕計画書作成業務
- 管理コスト助言業務

4 テナント入退居工事アドバイザー

テナント入居及び退去に伴う内装監理業務一式、遵法性検証業務、マルチテナント化アドバイザー、テナント入居基準作成業務等、テナント入居工事に関わる業務を行います。基本的スタンスとして、TSはテナントの代理ではなく、建物所有者の代理で業務を行います。

詳細業務

- 内装監理業務
- 遵法性検証業務
- マルチテナント化検討業務
- テナント入居基準作成業務

5 コンストラクションアドバイザー

不動産に関わる諸工事における監修アドバイザー及び検査業務、工事見積書等の査定業務等、工事に関わる諸般の業務を幅広く行います。

詳細業務

- 工事監修アドバイザー
- 検査業務
- QSアドバイザー(見積査定)

6 コンストラクションマネジメント

TSが行うコンストラクションマネジメントは、基本的にPM案件に関わる工事が主体ですが、開発関連アドバイザーの発展形として、コンストラクションマネジメントを行うケースもあります。

詳細業務

- コンストラクションマネジメント

7 耐震改修アドバイザー

クライアントやマーケットのニーズに応じて、耐震改修アドバイザー業務を行います。

詳細業務

- 耐震改修アドバイザー

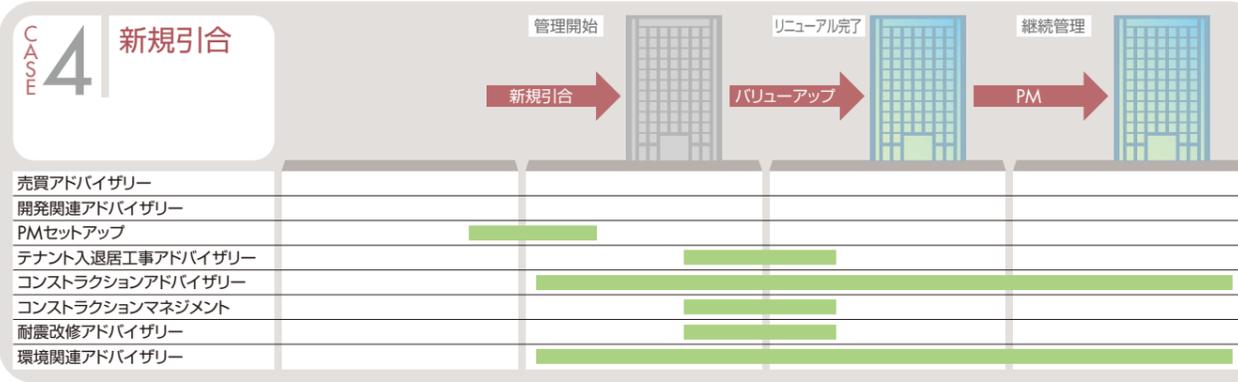
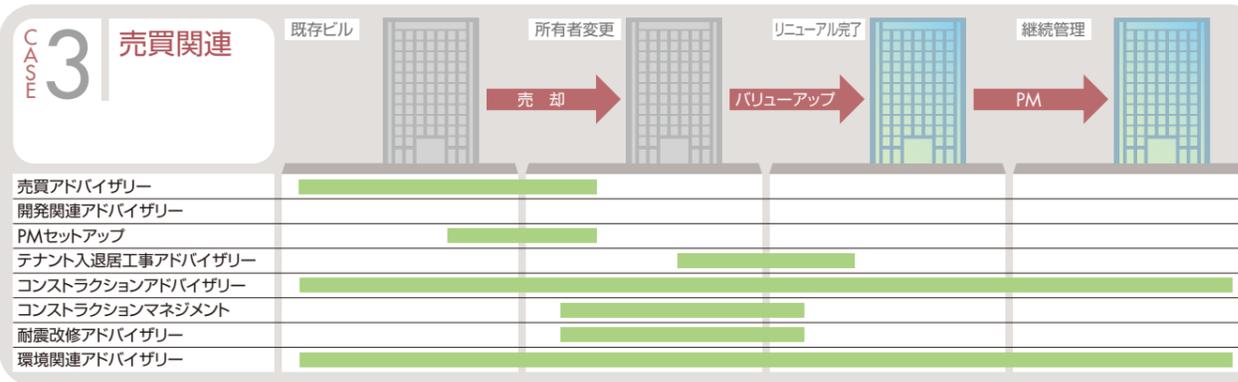
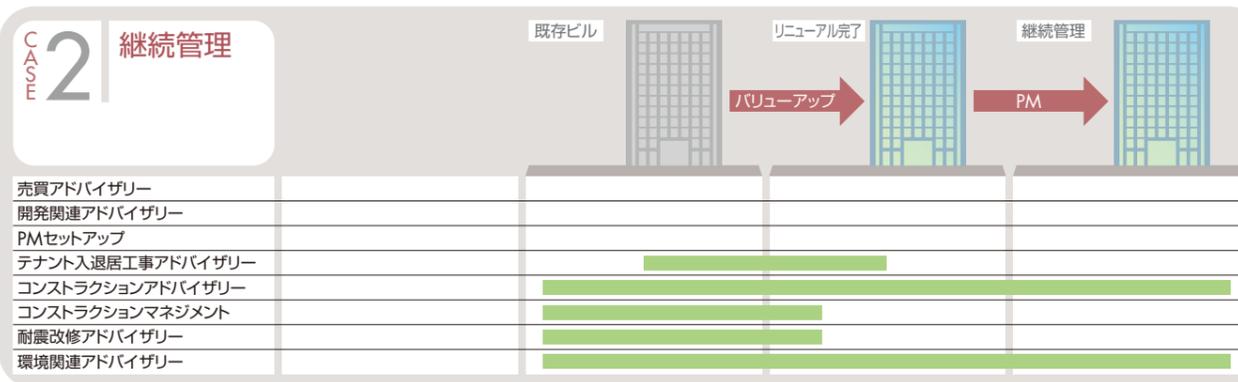
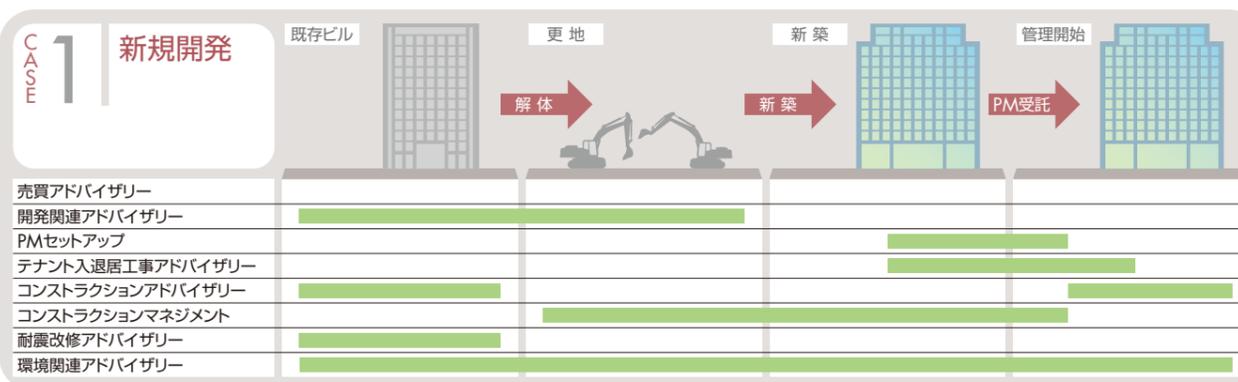
8 環境関連アドバイザー

クライアントやマーケットのニーズに応じて、省エネ提案等の環境関連アドバイザー業務を行います。

詳細業務

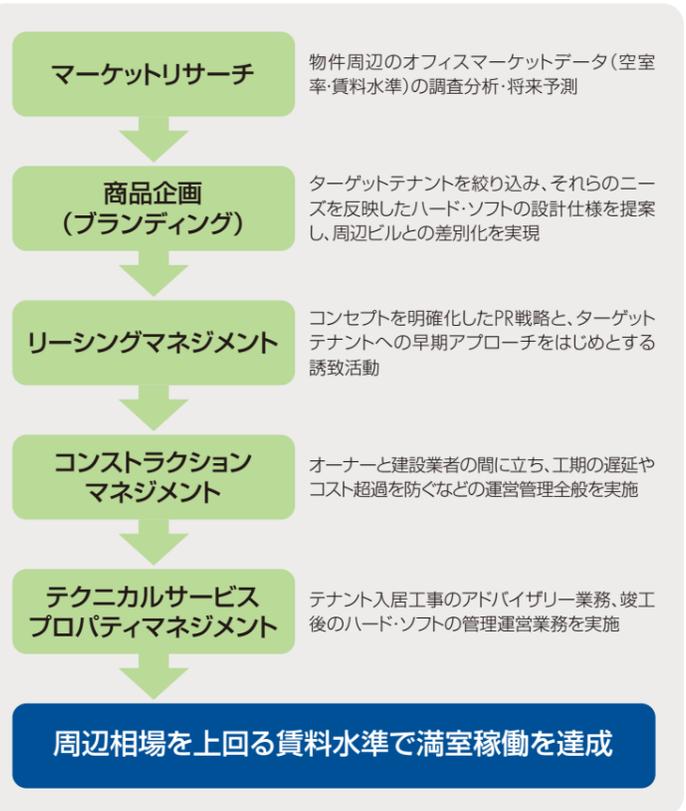
- 省エネ提案
- グリーンビルディングアドバイザー
- LEED & CASBEE

プロジェクト種別・フェーズによるテクニカルサービス業務



開発型プロパティマネジメント事例 オフィスビル開発プロジェクト

概要 建物計画段階から、マーケットリサーチ、設計仕様の決定サポート、管理運営体制の構築、リーシングマネジメントを実施。結果、市況低迷期にありながら、周辺相場を上回る賃料水準で満室稼働を達成しました。

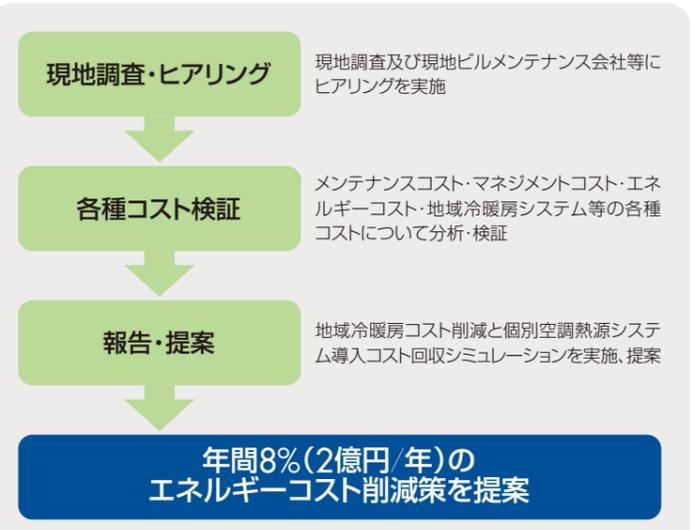


POINT

- 設計段階からのマーケットリサーチ
 - 周辺物件と比較して、バリエーションに富む面積への分割対応を可能に
- テナントイメージを明確化させ商品企画(設計への反映)
 - 来客型・サービス型テナントにも対応する水回り設備や、スタイリッシュなサインを設置
- ブランディング戦略(ビジネスコンセプトを明確化したPR戦略)
 - ビルの付加価値を表すロゴ、洗練されたリーシングツールによる差別化
- ターゲットテナントへの早期アプローチを含めたリーシングマネジメント
 - CBREのリーシングマネジメント専門の部署とのスピーディな協働

テクニカルサポート事例 外資系ブランドホテルの管理コスト削減

概要 地上25階建の大規模施設の管理コスト低減要望に対し、各種コストの調査・検証を実施。地域冷暖房システムの一部を個別空調熱源システムに振り替えることによる、年間8%(2億円/年)のエネルギーコスト削減策を提案しました。



POINT 多岐にわたる管理コストを、エンジニアの視点で徹底分析

1 メンテナンスコスト	2 マネジメントコスト	3 エネルギーコスト	4 地域冷暖房システム
警備 <ul style="list-style-type: none"> ●警備費用分析 ●警備業法 ●警備実態 ●業務ヒアリング ●警備コスト改善 清掃 <ul style="list-style-type: none"> ●清掃費用分析 ●費用分析 ●清掃実態 ●業務ヒアリング ●清掃コスト改善 施設管理 <ul style="list-style-type: none"> ●外注保守費分析 ●要員配置分析 ●業務量配分分析 ●業務ヒアリング ●設備コスト改善 受付・保安 <ul style="list-style-type: none"> ●受付・保安 ●費用分析 ●業務ヒアリング ●コスト改善 駐車場 <ul style="list-style-type: none"> ●駐車場費用分析 ●業務ヒアリング ●駐車場コスト改善 	ビル管理 <ul style="list-style-type: none"> ●事務管理分析 ●内部業務分析 ●ABC分析 ●ABM分析 ●総括管理組立 ●総括業務分類 廃棄物管理 <ul style="list-style-type: none"> ●環境分析 ●現場分析 ●搬出分析 ●業務ヒアリング ●環境コスト改善 物流管理 <ul style="list-style-type: none"> ●物流コスト分析 ●費用分析 ●業務ヒアリング ●システム改善 ●コスト改善 資産管理 <ul style="list-style-type: none"> ●資産管理業務の他例比較と費用分析 ●業務ヒアリング ●資産管理業 ●CRE戦略 	全エネルギー使用量の算定 <ul style="list-style-type: none"> ●データベースとの比較 (一社)日本ビルエネルギー総合管理技術協会調査(A調査)、(一財)省エネルギーセンター調査、地域・用途のほぼ等しい原単位と比較 月別消費算定 <ul style="list-style-type: none"> ●空調エネルギー消費量の把握 ●空調部分の年間変動状況 ●照明(現調) ●水道使用状況 用途別エネルギー使用量算定 <ul style="list-style-type: none"> ●空調エネルギー使用状況の把握 ●冷熱、温熱 ●搬送系 空調熱源と空調搬送の消費バランス、全エネルギーに占める空調の比率 <ul style="list-style-type: none"> ●設備・運用状況チェック・分析 ●空調・照明・電気・給湯、衛生設備に関する改善 ●省エネ計画とESCO方式の承認 ●ESCO企業見積選定 ●ESCO契約と省エネ工事 ●削減成果(無投資による削減) 	地域冷暖房契約形態確認 <ol style="list-style-type: none"> 1 供給先との契約 2 契約容量変更 3 熱供給契約の変更 空調熱源システム単独導入検討 <ol style="list-style-type: none"> 1 設置条件検討 <ul style="list-style-type: none"> ●基準法 ●スペース ●床荷重 ●排気ダクト ●電源 ●環境アセスメント 2 事業収支(イニシャル/ランニング)検討 コスト削減効果の検証 <ol style="list-style-type: none"> 1 データ解析 2 コミッショニング

※上図はコストの種類別の例です。

“LOCAL REAL ESTATE WORLDWIDE” 世界62ヶ国449拠点、約44,000人の不動産のプロが世界中で活躍しています。

CBREは日本国内10拠点、アセットサービスは日本国内5拠点。750人以上のスタッフがクライアントニーズにお応えします。

GLOBAL

グローバル

グローバルなサービス

CBREは「RISE」(「RESPECT」「INTEGRITY」「SERVICE」「EXCELLENCE」)を企業理念とし、クライアント利益の最大化「CLIENT FIRST」を使命として、不動産に関するあらゆるソリューションの提供を行っています。



RESPECT/INTEGRITY/SERVICE/EXCELLENCE

CBREは、米国企業番付「FORTUNE500」や格付機関スタンダード&プアーズ「S&P500」指標銘柄企業にも選ばれる、世界最大手の事業用不動産サービス企業です。他を圧倒する知的人材資本を背景に、強固な事業基盤をベースとしたグローバルな事業展開を行う一方、地域に密着した幅広い情報資源を駆使し、不動産コンサルティング業界のリーダーとして、お客様の多様なニーズにお応えいたします。

CBRE Group, Inc. ワールドワイド 2013年 グループ実績

上場取引所	NY証券取引所: CBG
賃貸・売買取引総額	2,232億米ドル
物件売買(件数)	18,550件
物件売買(総額)	1,401億米ドル
物件賃貸(件数)	54,225件
物件賃貸(総額)	831億米ドル
管理物件及び企業内施設管理受託総面積	3.252億㎡
運用資産総額	891億米ドル
開発物件総額	49億米ドル
鑑定評価・アドバイザー受注件数	132,300件
プロジェクトマネジメント契約総額	289億米ドル

JAPAN

日本

日本でのサービス

日本におけるCBREは1970年に法人が設立され、現在では750人以上のスタッフと日本国内に10ヶ所の営業拠点を持つまでに成長しました。お客様にとって真のTRUSTED ADVISORとして、部門や拠点の垣根を越えて一体となり、他社にはない最適なソリューションをタイムリーに提供しています。

SERVICE LINE サービス・ライン

ASSET SERVICES

アセットマネジメント ASSET MANAGEMENT
プロパティマネジメント PROPERTY MANAGEMENT
テクニカルサービス TECHNICAL SERVICES

BROKERAGE

オフィスブローカレッジ OFFICE BROKERAGE
リテールブローカレッジ RETAIL BROKERAGE
インダストリアルブローカレッジ INDUSTRIAL BROKERAGE

CAPITAL MARKETS

インベストメントプロパティ INVESTMENT PROPERTIES
コンサルティング CONSULTING
不動産鑑定 VALUATION AND ADVISORY SERVICES
シービーアールイーホテルズ CBRE HOTELS

OCCUPIER SERVICES

テナントレップ TENANT REPRESENTATION
プロジェクトマネジメント PROJECT MANAGEMENT
ファシリティーズマネジメント FACILITIES MANAGEMENT
ポートフォリオマネジメント PORTFOLIO MANAGEMENT

シービーアールイー株式会社 アセットサービス本部
東京都千代田区丸の内2-1-1 明治安田生命ビル18階
MAIL: info-as@cbre.co.jp www.cbre.co.jp