

## CMを武器に多様なアセットのPMを受託し、業容拡大を目指す「オービック御堂筋ビル」のオフィス・商業約6000坪のサブリースを受託

2020年に竣工するオフィスとホテルの大規模複合ビル「オービック御堂筋ビル」のサブリース案件を受託したBMS。オフィスフロア約6000坪のサブリースは同社でも初の規模だ。年々着実にPM・サブリース物件を増やす同社がオーナーから支持を受ける理由は何か。マーケット好況下のなかでのPM会社の役割について、若園隆社長に聞いた。



代表取締役社長  
**若園 隆** 氏

1957年生まれ。1980年京都大学法学部卒。同年三和銀行(現三菱UFJ銀行)入行。金山支社長等拠点長を歴任。2006年大末建設株式会社出向、取締役常務執行役員。2009年BMS株式会社入社。同社、経営企画部長、取締役常務執行役員を歴任。2014年より代表取締役社長。

垂澤 御社は2003年の会社設立から2018年で15周年になります。節目の年となりますね。若園社長は社長就任から何年になりますか。

若園 私は2009年からBMSに籍を置いています。社長に就任したのは2014年で、2017年度を終えると4年になります。

垂澤 設立からこれまで、業界的にも厳しい時期があったと思います。現状の足元はいかがでしょう。

若園 現在はオフィス賃貸マーケットが大幅に改善しています。ただPM業界はフィーの料率が厳しく、特にリーマンショックを機に、オーナーサイドはコスト削減の意識が強くなって来ています。それでも現状は空室率や賃料の改善が見られるため、受託棟数増加と相まって収益拡大傾向にあります。

垂澤 PM、サブリースはどれくらい受託されていますか。主にはオフィスビルとなるのでしょうか。

若園 現在PMは200棟強、サブリースは20数棟あります。2018年3月末までに全体で230棟を見込んでいます。弊社の受託物件の核はオフィスビルですが、最近ではホテルや物流施設が増えています。弊社の狙いとしてはPMのできる業態を広げようと考えています。オフィスビル

や商業施設はもちろんですが、近年はファンドがホテルや物流施設にもアセットを広げて来たので、弊社もその流れに対応してきました。

垂澤 インバウンドの増加やEC定着の流れが現れていますね。これらのPMは具体的にどのようなことを行うのでしょうか。

若園 主には施設管理、いわゆるCMの業務が多いです。受託する際、建物や設備の状況の確認や違法性のチェック等を行い、それを基に修繕計画等を策定することや日常的に修繕が発生した場合の対応等が主たる業務となつてきます。弊社のPM案件ではビジネスホテルがベースですが、インバウンドの好調もあり稼働率は良いと聞いています。

垂澤 同業他社ですと物流倉庫やホテルのPMが可能な会社は少ないように思います。なぜでしょうか。

若園 相応にはあります。ただホテルですと、CM関係で知見があつて対応できる人がいないというのが要因になろうかと思えます。弊社では担当者現地に行つて、支配人や担当者と一緒に打ち合わせをしながら業務を行い、ホテルの運営に迷惑が掛からないよう対応しています。その点で、迅速・丁寧な対応とレスポンスの良さがホテルの運営会社からも評価をいただき、



ファンドにもその評価が伝わっているのではないかと思います。そのようなことから別の案件をいただくこともあります。

垂澤 C Mの部門があることは御社の特長のひとつとなっていますね。ほかのP M会社ではなかなか見られないものだと思います。

若園 P M会社の中でもしっかりとC Mの人員を揃えている会社は少ないと思います。弊社はB M会社等に任せるのではなく、実際に現場を見て、内容を把握して、B M会社や協力会社に指示を出しています。そのような現場に基づいた仕事が評価をいただいています。

垂澤 空室率が非常に低くなっている中で、オーナーにとっては賃料をどう上げるかが課題となってきましたが、その中ではC Mが活躍する余地はありそうですね。

若園 ファンドを含むオーナーサイドは、改修等に必ずしも豊富な資金を投入できるわけではありません。だからこそ、ちょっとした修繕やテナントに喜ばれるような工夫をこらす等することがポイントになっています。B M会社や協力会社をコーディネートする立場なので、コストもオーナーの希望に沿う形で施工を進めることができます。特に中小ビルの場合、工事費が高い中で建て替えを行うのもハイリスクな環境となっています。そういう点で、耐震診断・工事や美装工事による競争力の維持・増強、適法化対策等、今後C Mへのニーズはさらに高まるのではないかと考えています。

垂澤 不動産マーケット全体をどのように見えていますでしょうか。東京都心では空前の空室率の低さで推移し、足もとの市況としては好調であると聞きます。

若園 確実に良い状況で推移しているでしょう。売買価格は高止まり、また我々が関心を持っている空室率は5%を切るなどかなり良好です。弊

社のサブリースの物件はさらに稼働率は高く、空室率で見ると1~2%ほど。ほとんどご案内できる空室がないのが現状です。また、P Mの受託物件でも5%を切るような状況です。

垂澤 さて、今回サブリースを受託された「オービック御堂筋ビル」は、御社のサブリース物件の中でも最大級のものだと思います。これまでP Mやサブリースで受けてきた物件はどれくらい規模感のものが多いのでしょうか。

若園 数百坪から2000坪くらいが弊社の受託物件のコア層になります。弊社のルーツは銀行系の不動産会社で、大手不動産・商社系等のデベロッパーとの資本関係もなく、大型物件の受託は多くありません。

垂澤 今回受託された「オービック御堂筋ビル」はどれくらいの規模のものなのでしょうか。また概要の部分についても教えてください。

若園 オフィスとホテルの25階複合ビルで、延床面積は1万5000坪です。下層のオフィス部分は約6000坪で、オフィスより上層はホテルとなっています。弊社はオフィス及び1階店舗部分のサブリースと建物全体の管理を請け負います。竣工は2年後、オリンピックが開催される2020年1月末を予定しています。

### BMS 会社概要

2003年に、旧三和銀行（現三菱UFJ銀行）系の東洋不動産・今橋地所を前身とするプロパティマネジメント(PM)会社として設立。首都圏・関西圏を中心に200棟以上のオフィスビル等を受託管理している。ビルオーナー会社としての経験を生かしたサブリース事業も展開。一級建築士等の技術者を多く擁し、コンストラクションマネジメント(CM)に強みを持つ。

垂澤 大阪では同規模の新規供給は少ないです。また同ビルは「新しい街並み誘導のルールに基づき、高さ・容積緩和・にぎわい創出等を地区計画で適用する第一号」(御堂筋高き制限緩和第一号)とあって、周辺エリアのなかでもフラグシップになるビルだと思います。竣工は2年後で、リーシングはまだ初期段階だと思いますが、どのような戦略を練られていますか。

若園 水面上で既に動いており手応えも上々ですが、オービック様と協議しながら、できれば今年末から来年央くらいまでにはフロア単位で決めて行きたいと考えています。大阪の梅田から本町にかけて2020年までワンフロア500坪を超えるような大型物件の供給はありませんので、希少価値があります。また不動産環境



の良さもあり、大阪の市況も回復しています。拠点分散の解消・効率化等のための集約を検討している会社、現入居ビルの老朽化や耐震・防災面から移転を検討している会社、採用・人材確保・福利厚生等で中心部への移転・新築ビルへの入居を検討している会社等のニーズを拾って行きたいと考えています。まだ動き出しではありませんが、反応は非常に良く、多くの会社様に興味を示して頂いています。

垂澤 周辺環境はどのようなになっていますでしょうか。

若園 建設地の淀屋橋エリアは、日本銀行大阪支店・大阪市役所等のある中之島エリアの南に位置し、御堂筋沿いに大手企業の本社・大阪支社や大手金融機関の大阪本部が軒を連ねる大阪市のビジネスの中心地です。1階には賑わい施設としての店舗を誘致しますが、この部分も弊社がサブリースを行います。2階は貸会議室などが揃うバンケットになります。オフィステナント・ホテル宿泊客からの利用はもちろんのこと、ビルの利用者以外の一般の方もお使いいただけると思います。御堂筋の高さ制限は

## オービック御堂筋ビル

### 建物データ

事業主	オービック（東京都中央区）
所在地	大阪市中央区平野町4丁目
敷地面積	3924.19㎡
建築面積	3109.37㎡
延床面積	5万5533.82㎡
規模	地上25階地下2階
高さ	116.35m
構造	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造）
建物用途	事務所、ホテル、店舗、ホール、貸会議室、駐車場
駐車台数	128台
着工	2017年5月
竣工	2020年1月
設計施工	鹿島建設（東京都港区）

### 交通アクセス

地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅 徒歩3分  
 地下鉄御堂筋線・中央線「本町」駅 徒歩4分  
 京阪電車京阪本線「淀屋橋」駅 徒歩7分

これまで60mとなっていました。この「オービック御堂筋ビル」はひとつ頭が抜けますので、同ビル近所で竣工間近の「三菱UFJ銀行大阪本部ビル」と共にランドマークとなるビルになるのではないのでしょうか。

垂澤 そのようなランドマークとなるビルのサブリースを受注することで、御社にとっても大きな実績になりますね。

若園 そうですね。弊社がサブリースを行っているのは知られていると思いますが「これだけの規模のものできます」というアピール材料になると思います。オーナーにご満足いただける様、スタート時から満床という形で始めていきたいと考えています。

垂澤 周辺エリアではトッププレントの

ビルになると思いますが、想定賃料としてはどれくらいを想定されているのでしょうか。

若園 界限ではトッププレントを想定していますが、足元の好調な経済環境もありますので、違和感があるような設定ではないと考えています。実際リーシング会社にお聞きしても妥当な設定であるという評価をいただいています。

垂澤 御社が頑張れば周辺のビルオーナーにとっても良い影響をもたらしますからね。

若園 このビルが大阪マーケットのトップランナーとして引っ張っていくような形になればと期待しています。