

オフィスビル管理コスト算定システム

- 適正な管理仕様に基づくコスト評価のために -

ニッセイ基礎研究所 金融研究部門
不動産投資分析チーム

株式会社ニッセイ基礎研究所とニッセイ情報テクノロジー株式会社は、株式会社鈴木エーステートサービスや株式会社スペース・ジー・ネット・コンサルティングなどの専門家の協力を得て、オフィスビルの管理コストを簡易に算定するシステムを開発した。以下は、本システム開発の背景とシステムの概要である。

1. 不動産投資環境の変化と管理コスト分析の重要性

現在、JREIT（不動産投資信託）や私募ファンドなどに資金が流入し、不動産投資市場が急拡大している。一方、オフィス賃料は長期の低下傾向から脱せずにいる。景気は回復局面にあるとはいえ、オフィス需給バランスからみて、オフィス賃料の大幅な上昇は当面期待できないと思われる。

このような状況下、キャッシュフロー改善を求める不動産投資家はコスト削減に注目し、特に、経常的なオフィスビル管理コスト（以下「管理コスト」という）の制御を図ろうとしている。

なぜなら、管理コストは、税金や修繕費、保険料、減価償却費などのコスト項目の中で大きな割合を占め、投資家の裁量余地も大きいためである。また、ビル管理業務は、これまで投資家やオーナーの系列会社になかば自動的に委ねられ、管理内容やコスト構造の抜本的な見直しにほとんど手がつけてこられなかった分野だけにその削減効果も大きい。

不動産流動化や証券化で、所有権が第三者の投資家に替わった際、競争入札で管理体制が見直されるケースが多いのはこのような事情からである。

しかし、管理コストには、適正な管理仕様（管理サービスの対象である管理項目と、人員配置を含めたサービスの頻度やグレードなどの設定）と適正な原価に基づく価格水準が存在することが、多くの投資家にまだ十分理解されていない。

管理コストは、通常、重層的な外注契約の見直しや管理会社の合理化努力によってある程度削減可能だが、適正な管理水準を放棄することで、非常に安価に抑えることもできる。

流動化された不動産の中には、必要以上に管理コストを圧縮して目先の良好なパフォーマンスを確保していると思われる事例も見うけられる。しかし、このような物件は、かえってテナントの退去やビルの老朽化を招き、結果として資産価値が低下するリスクが大きいことを投資家は認

識すべきである。

2. 管理コストの不透明性

実は、管理コストには不透明な部分が多く、ビル管理の現場に精通していない投資家にとってはブラックボックスといってよい。

その理由は、第一に、これまで管理コストの詳細な内訳（管理仕様や管理項目ごとのコストなど）が投資家に提供されてこなかったためである。投資家への情報開示が進んでいるJREITでも、開示資料からは管理コスト（建物管理委託費、管理業務費、外注委託費、外注管理費など）の総額しか把握できない。

第二に、管理コストの区分や定義が標準化されていない。実際、ビル管理会社から投資家やアセット・マネージャー、融資担当者などに提供される情報は、管理項目の名称や区分がまちまちなため、他物件と簡単に比較できない。

第三に、そもそも管理コストの原価が不明確である。管理コストは、管理仕様と管理項目単価を基に原価計算できるが、通常、管理仕様が明示されない上に、管理項目の区分がばらばらで、その単価や根拠が不明な場合が多い。

このような理由から、投資家やアセット・マネージャーが管理コストを削減しようとする場合、競争入札によって管理コスト総額が最も安価な管理会社に業務委託することが多い。また、既存ビルの管理会社にコスト削減を指示する場合でも、管理仕様や管理項目ごとの分析・評価を行わず、全管理項目の一律削減を指示することがある。しかし、こうした安易な削減方法では、管理の質を低下させるリスクが大きい。

もちろん、これまで厳しい競争にさらされてこなかったビル管理会社が、管理の質を維持しつつコスト削減できるよう、一層の合理化に取り組むべきであるのはいうまでもない。

3. ビル管理コストの評価基準とその検討

それでは、投資家やアセット・マネージャーは、投資判断に際し、適正な管理コストをどのように見極めればよいのだろうか。

(1) 専門家へのアウトソーシング

最適と思われる方法は、ビル管理業務に精通した有能なプロパティ・マネージャーやコンサルタントに、現状分析に基づいて適正な管理仕様と管理コストを査定させることである。

しかし、この方法は一定の時間とコストを要するため、不動産価格の概算段階や、証券化商品の投資家、特にデット型商品の投資家や融資担当者、さらに大量の物件を短期間で評価する必要がある投資家などには適さない。そこで、代替的な方法として、床面積当りの管理コストや管理コストと賃料収入の比率を目安として使うことが多い。

(2) 床面積当り管理コスト

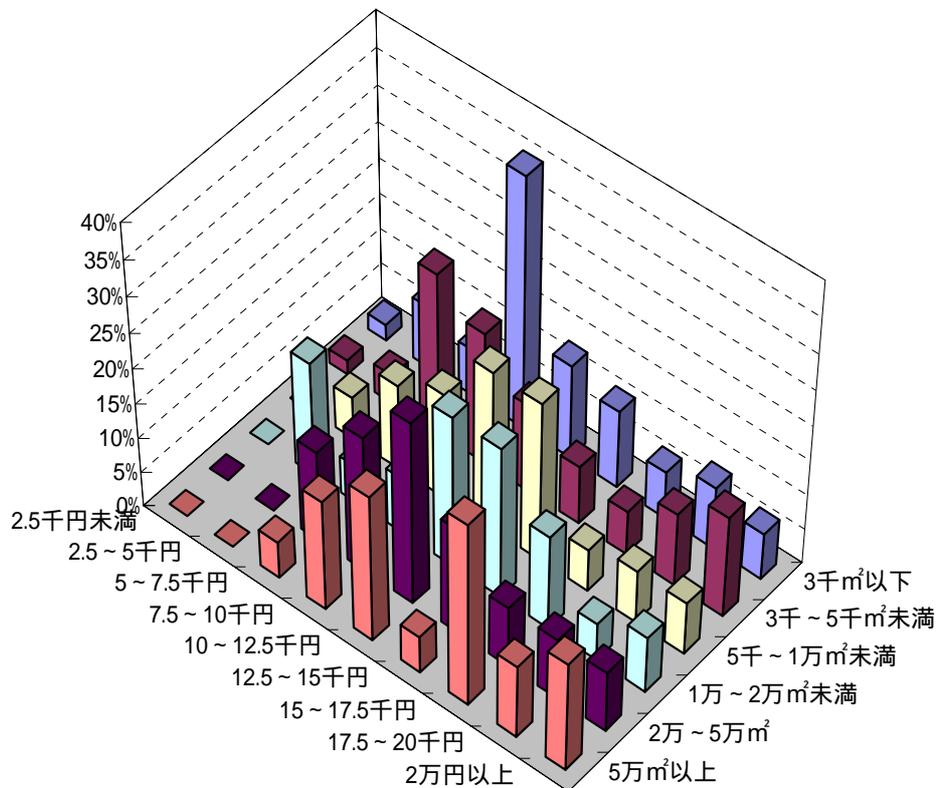
通常、床面積当り管理コストを基準とする場合、東京ビルヂング協会が調査する賃貸可能面積当りの管理コストの平均値などを参考に、対象物件のコスト水準をチェックすることが多いよう

だ。賃貸有効床面積当り管理コストは、賃貸面積当り単価で表示される共益費との比較に便利という面もある。

しかし、実際の床面積当り管理コストは分散が非常に大きく、基準として用いる平均値そのものが、適正な値であるかどうかの判断は非常に難しい。

東京ビルディング協会の調査では、たとえば、有効床面積5万㎡以上のビルの直接管理費は、年間5千円～7千5百円/㎡（月417円～625円/㎡）から2万円以上/㎡（月1,667円以上/㎡）まで広範囲に分散しており、これは他の面積区分でも同様である（図表-1）。

図表-1 賃貸面積当り直接管理費の規模別分布



(注) 直接管理費は、保守警備費、衛生清掃費、電気・機械設備関係費(昇降機費・照明費・配電設備費・冷房費・暖房費・換気費・給排水費)、その他である。これはニッセイ基礎研究所が定義する管理コストにほぼ対応するが、分類項目や照明費・冷暖房費の組み入などの考え方が異なる。

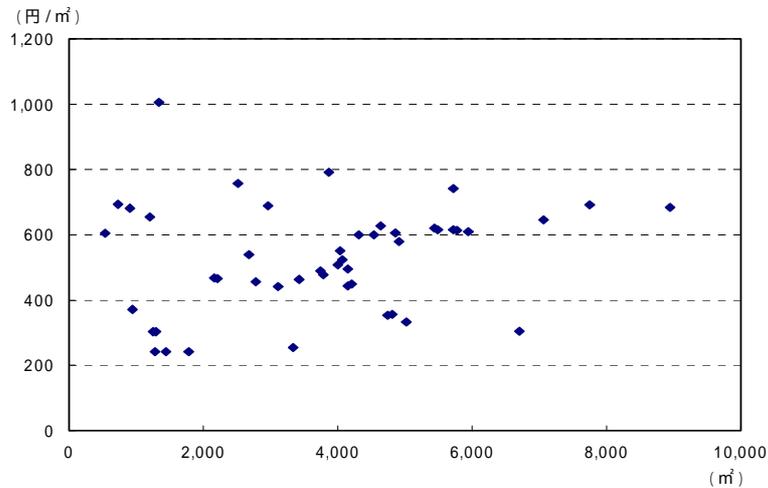
(出所) 東京ビルディング協会「ビル管理実態調査のまとめ(2003年度)」を基にニッセイ基礎研究所が作成

われわれの収集したデータでも、賃貸可能面積当りの管理コストは広く分散している。賃貸可能面積1万㎡未満の物件に関して、床面積との回帰分析を行ったときの決定係数は0.1未満と低く、有意な関係は認められなかった（図表-2）。

このような管理コストの分散は、管理会社による管理仕様と管理原価のばらつきに加え、管理コストの適正值がビルの構造や設備内容によって大きく異なる性質を持つことも原因と考えら

れる。

図表 - 2 賃貸面積当り管理コストの規模別分布



(出所)ニッセイ基礎研究所

(3) コスト・賃料比率

不動産鑑定でも用いられるこの基準は、管理コストが共益費と一致し、かつ共益費が賃料の一定比率に決まるという前提でなければ妥当な手法とはいえない。

現実には、管理コストは共益費原価の一部にすぎず、また、最近では共益費が賃料に吸収されて区分が不明確になりつつあるだけに無理がある。何よりも、管理コストの地域差よりも賃料の地域差の方がはるかに大きい点が問題と思われる。たとえば、東京都心部にある同一規模で同一仕様のビルの管理コストに差はないが、賃料はそうではないことが直感的に理解できるだろう。

このように、上記2つの目安は、管理コストが適正かどうかを判断するためのメルクマールとしては限界があり、簡便法と割り切って使用すべきであろう。

4. 管理コストの評価基準算出の試み

そこで、新たなアプローチとして、プロパティ・マネージャーやコンサルタントが行っている査定業務をシステム化することを試みた。

具体的には、床面積や階数などビルの基本情報を入力することで、標準的な管理仕様を推定し、標準的な管理コスト原価を管理項目ごとに算定する仕組みである。ビル管理実務に精通した専門家の協力を得て、ニッセイ基礎研究所とニッセイ情報テクノロジーが共同開発した。

これを用いて床面積当り管理コストを検証すると、同一規模（延床面積1万㎡）のビルにおいても、窓ガラスの種類や空調設備の差によって、管理コストに1割以上もの差があることがわかった。

次に、コスト・賃料比率について検証する。東京都心部の6地域で同一の管理コストとすれば、賃料収入比に大きな差があることが確認できた。

このシステムは、ビル管理実務にそれほど詳しくない投資家が利用することを想定し、建物・

設備の基本情報だけで簡便に原価計算をするため、精度に限界はあるが、ベンチマーク的な利用が考えられる。すなわち、この推計値をビルの個別性を反映した標準値(ベンチマーク)と考えれば、実績値が推計値から大きくはずれている場合、特に、推計値より過度に低い場合は、資産劣化の可能性が高く要注意というサインになる。反対に、実績値が推計値から過度に高い場合は、管理コストの削減余地が大きいということになる。

システム自体に改良の余地はあるものの、投資判断に際して管理コストの妥当性を評価するための新しい試みであると思われる。

5. 管理コスト算定システムの概要

<システム開発の目的と利用者の想定>

『オフィスビル管理コスト算定システム』は、プロパティ・マネージャーやコンサルタントが行うオフィスビルの管理コスト査定業務をシステム化したもので、ビル管理業務にそれほど詳しくない投資家でも、建物・設備の基本情報だけで簡便に原価計算できるシステムとして開発した。

このシステムが想定する利用者は、オフィスビル投資に関わる機関投資家やアセット・マネージャー、金融機関などで、具体的には、不動産証券化商品の購入を検討する機関投資家、不動産ファンドへの参加を検討する機関投資家、大量の物件を短期間で評価する必要のある投資家、不動産融資担当部門、もしくは融資審査部門、不動産鑑定士、不動産アナリスト、などである。

<システムの算定対象>

本システムは、オフィスビルの管理コストを算定するもので、ここでいうビルの管理コストとは、ビルの維持管理にかかる費用のうち、原則として1年以下の周期で発生する経常的なコストをいう。なお、対象となる建物は、一般的な賃貸オフィスビルで、延床面積が1,000㎡~6万㎡のビルの推計に最も適している。

<利用方法>

本システムを利用して新規の物件を推定する場合、以下のステップで実施する。

ビルの建築年や延床面積などの基本情報を入力(図表-3)

詳細情報を入力(図表-4)

パンフレットなどを参考に、記入できるだけの詳細情報を入力する。なお、このとき、基本情報をもとにシステムが目安値を自動計算しているため、それを参考に入力することもできる。

現行の管理コストの値を入力

ビル管理コストの算定結果を表示(図表-5)

このとき、で入力した現行コストと比較できるように出力される。

なお、以上の新規算定機能のほか、算定結果や入力した現行の管理コストの値を保存し、再度呼び出して利用する機能、バックアップ機能などを持たせている。

図表 - 3 基本情報入力画面

| 基本情報入力 | | | リセット | 次へ | メニューへ |
|--------|-------|--------|------|----|-------|
| 基本 | ビル名 | 港区赤坂ビル | | | |
| | 所在地 | 港区赤坂 | | | |
| | エリア選択 | 東京 | | | |
| ビル規模 | ビル建築年 | 1986年 | | | |
| | 延床面積 | 7,689㎡ | | | |
| | 階数 地上 | 8階 | | | |
| | 階数 地下 | 1階 | | | |

図表 - 4 詳細情報入力画面

| 詳細情報入力 | | | リセット | 次へ | 前へ | メニューへ |
|--------|---------------|------------|------------------|------------|----|-------|
| 基本 | ビル名 | 港区赤坂ビル | | | | |
| | 所在地 | 港区赤坂 | | | | |
| | エリア選択 | 東京 | | | | |
| ビル規模 | ビル建築年 | 1986年 | | | | |
| | 延床面積 | 7,689㎡ | | | | |
| | 階数 地上 | 8階 | | | | |
| | 階数 地下 | 1階 | | | | |
| | レタブル比 | 70% | レタブル比目安 | 70% | | |
| | 共用面積 (専用面積以外) | 2,307㎡ | 共用面積目安 | 2,307㎡ | | |
| 専用面積 | 専用面積 | 5,382㎡ | 専用面積目安 | 5,382㎡ | | |
| | 台数 | 60台 | 台数目安 | 19台 | | |
| 駐車場 | 機械式・立体式 | 0台 | | | | |
| | 自走式・平面式 | 60台 | | | | |
| | 合計 | 60台 | 台数目安 19台 | | | |
| | 面積 | 900㎡ | | | | |
| 窓ガラス | 機械式・立体式 | 0㎡ | | | | |
| | 自走式・平面式 | 900㎡ | | | | |
| | 合計 | 900㎡ | 面積目安(15㎡/台) 285㎡ | | | |
| | 窓ガラス種類・窓ガラス割合 | 連続窓 | | | | |
| 窓ガラス | 窓ガラス側面数 (接道数) | 1.8面 | | | | |
| | 窓ガラス面積 (片面) | 714㎡ | | | | |
| | 空調熱源方式 | セントラル空調 | | | | |
| 空調電気水 | 電気設備容量 | 550KVA | 電気容量目安 | 1,307KVA | | |
| | 受水槽・高架水槽 | 15t | 受水槽・高架水槽容量目安 | 34t | | |
| | 雑排水槽・汚水槽 | 0t | | | | |
| | 乗用エレベータ | 2台 | 乗用エレベータ台数目安 | 3台 | | |
| エレベータ | 入荷用エレベータ | 0台 | 入荷用エレベータ台数目安 | 0台 | | |
| | エスカレータ | 0台 | | | | |
| | 植栽面積 | 0㎡ | | | | |
| その他費用 | その他コスト | 115,339円/月 | その他コスト目安 | 115,339円/月 | | |
| | 外壁清掃面積 | 1,284㎡ | 外壁清掃面積目安 | 1,270㎡ | | |
| | 外壁清掃頻度 | 5年に1回 | 外壁清掃頻度目安 | 5年に1回 | | |
| | 管理会社経費率 | 13.5% | 管理会社経費率目安 | 13.5% | | |

主な前提条件
 空調については、年に一回、フィルター交換を行うものとする。
 エレベータはフルメンテナンス契約とする。
 ガラス清掃は、2ヶ月に一回、両面を清掃するものとする。
 警備は機械警備を導入しているものとする。

図表 - 5 算定結果出力画面

| ビル管理コスト算定結果 | | 印刷 | データ保存 | 前へ | メニューへ |
|----------------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|----|-------|
| ビル名 | 港区赤坂ビル | | | | |
| | 項目 | 算定値(月額) | 現行の管理コスト | | |
| 機能管理 | 小計 | 653,204円 | 502,401円 | | |
| | 空調設備(注) | 250,458円 | 41,084円 | | |
| | 給排水設備 | 8,678円 | 32,333円 | | |
| | 電気設備 | 28,100円 | 27,500円 | | |
| | エレベータ | 105,950円 | 120,000円 | | |
| | 駐車場設備 | 180,000円 | 204,000円 | | |
| | 防災設備 | 80,018円 | 77,484円 | | |
| 清掃衛生管理 | 小計 | 520,691円 | 530,503円 | | |
| | 清掃業務 | 342,631円 | 471,075円 | | |
| | ガラス清掃業務 | 53,572円 | 34,980円 | | |
| | 害虫・ねずみ防除 | 19,223円 | 22,333円 | | |
| | 水槽等清掃業務 | 7,328円 | 2,115円 | | |
| | 廃棄物処理業務 | 97,937円 | 0円 | | |
| 検査(特殊建築物・建築設備・水質検査・空気環境測定) | | 45,048円 | 29,621円 | | |
| 機械警備 | | 112,893円 | 97,580円 | | |
| 要員 | 小計 | 729,256円 | 1,367,072円 | | |
| | 設備要員 | 549,390円 | 465,295円 | | |
| | 管理人・守衛・警備要員 | 179,866円 | 901,777円 | | |
| その他管理 | 小計 | 130,319円 | 11,667円 | | |
| | 植栽管理 | 0円 | 4,167円 | | |
| | その他コスト | 115,339円 | 7,500円 | | |
| | 外壁清掃 | 14,980円 | 0円 | | |
| 管理コスト原価 | | 2,191,411円 | 2,538,844円 | | |
| 経費(管理コスト原価*13.5%) | | 295,840円 | 380,826円 | | |
| 合計 | | 2,487,251円 | 2,919,670円 | | |
| 面積単価 | 延床面積単価(m ²) | 323円 | 380円 | | |
| | 延床面積単価(坪) | 1,069円 | 1,255円 | | |
| | 専用面積単価(m ²) | 462円 | 542円 | | |
| | 専用面積単価(坪) | 1,528円 | 1,793円 | | |

(注)空調設備の算定値には、フィルター交換費用を含む

名称：オフィスビル管理コスト算定システム

開発・販売：株式会社ニッセイ基礎研究所

金融研究部門(担当:竹内) TEL.03-3512-1885

ニッセイ情報テクノロジー株式会社

ビジネスソリューション事業部(担当:菊城) TEL.:03-5714-4570

販売価格：60万円(税込み)