

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第86回



八田蓮斗
不動産学部
3年

浦安ブライトンビルは、新浦安駅から徒歩3分の場所に位置しており、アクセスは良好で、オフィスビルに重要な従業員等の利用者の利便性は高い。外観は周辺のオフィスビル、ホテルと同様の色合いを有しており、周辺の環境にも適合している。建物を正面から見たとき、中央の階段部分には地上1階から7階までの大きな窓があり、建物内部から見たとき圧迫感を与えない作りになっている。

浦安ブライトンビルから考える

ターは、ビルに入ってから最初に目に入る設備であるので、ビルの顔として非常に重要な設備の一つである。続いて、目に付くのが空調設備。当該

稼働率は高い水準を保っている。既に100%の用途が立っているようだ。テナントの業種業態をみると、医療と学習塾が半分を占めており、残りを工業系の会社などが占めている。学習塾については、浦安市は、高所得者が多い地域であることから、子供への学習のために投資を行う親が多いことが考えられるので、

良い立地となる。また、医療については、

メンテナンス費用と収益性

設備は、利用者の快適性に直接影響を与えるので、ビルのグレードにも直結すると思う。これまでは、建物全体が一つの空調に統括されていたが、築25年の時点で個別空調に変更しており、金額は10億にも及んでいる。

様々な診療所が揃っている。人が生活する上で、医療機関は欠かせない。だから、おそらく売り上げも良好で、貸し倒れがなく、高い信用力を持つテナントなのであろう。

当該ビルには、他のオフィスビル同様に中長期修繕計画が設けられている。昨年は2階、5階、7階について修繕が行われており、今年は4

は、3台のエレベーターだ。ビルメンテナンス（BM）会社へのヒアリングでは、2億円以上の費用をかけるようだ。エレベーター

一方、テナントが支払う賃料は、ここ10年間で1・5倍程度上昇し、

同様に中長期修繕計画が設けられている。昨年は2階、5階、7階について修繕が行われており、今年

階と6階について修繕が行われる予定だ。修繕計画において重要となるのは、使えるものは延命させつつ、費用を計画的に積み立てること。また、使用可能であっても古いものは業者からのサポートが受けられない可能性もあるため、古い設備については適宜更新していくことによって、有事の際に迅速に対応できるようにしておくことが必要とのこと。ビルに投じるメンテナンス費用には、収益性からの判断が求められるそうだ。

【教員のコメント】

対象ビルは元々REIT物件。2017年に譲渡。当時の鑑定評価額約34億円のうち、建物比率は4割（プライムタワー新浦安は2割弱）。土地に対する建物投資額がやや多い。投資家は償却後NOI利回りを重視。土地建物の均衡の原則に留意。

（小松広明）