

テナント毎の電力使用量を表示し省エネ参加を促進

アズビル (東京都千代田区)は、入居テナントに利便性・快適性を提供し、テナントビルとしての付加価値を高める。テナントビルオーナー向けのサービス商品「save line」(セーブライン)の照明・空調の入切や設定温度変更、空調の残業延長運転予約等を簡単に操作することができ、今回の機能追加は、ビル全体の省エネ化を促す。

アズビル

ビルの管理効率化を実現するビル管理システム。オフィスの用途が多様化する中で、日常管理の効率化だけでなく、設備の運用改善や省エネ・節電といったニーズに対応する機能を追加した管理システムを各社販売している。

クローズアップ

ビル管理システム 編

セイコーステラ



代表取締役 川畑 浩一氏

中小ビルを中心にビル管理業務を行っているセイコーステラ(東京都府中市)。同社が運営に集中しても開発を手掛けたビル管理システム「BilCo」が今年(ビルコ)が今年に完成を迎え、現在中小ビルオーナーに活用されている。川畑氏が話すように、「BilCo」の特徴は日常の管理業務・定期管理業務を行う上で必要となる「ビル管理月次報告」「工事の承認申請」「報告書」などの管理業務を一覧で確認できること。また、「BilCo」は、テナントからの提供による「お知らせ機能」や、テナント入居者のWebブラウザからオフラインでもWebブラウザに表示される。これにより入居テナントは自社の電力使用状況をタイムリーに把握することが可能となった。

テナントコミュニケーションの円滑化を図るシステム

「BilCo」が今年に完成を迎え、現在中小ビルオーナーに活用されている。川畑氏が話すように、「BilCo」の特徴は日常の管理業務・定期管理業務を行う上で必要となる「ビル管理月次報告」「工事の承認申請」「報告書」などの管理業務を一覧で確認できること。また、「BilCo」は、テナントからの提供による「お知らせ機能」や、テナント入居者のWebブラウザからオフラインでもWebブラウザに表示される。これにより入居テナントは自社の電力使用状況をタイムリーに把握することが可能となった。



▲「BilCo」オーナー用画面

大塚商会

ソリユーションアプリケーションとして、テナントビル管理システム「3次元CADとBEMS」を9月26日から提供開始している。同ソリューションは、竹中工務店(大阪府)の技術をもとに、電力利用状況確認がより迅速かつ効率的なビル管理を実現することを実現する。ビルの新築から既存ビルまで、既存ビルでも導入できる。



▲システムの概要

3次元CADとBEMSを連携させた節電システム

同ソリューションは、竹中工務店(大阪府)の技術をもとに、電力利用状況確認がより迅速かつ効率的なビル管理を実現することを実現する。ビルの新築から既存ビルまで、既存ビルでも導入できる。

月連載

プロオーナーになるための財務基礎知識

2・意味のない設備投資
設備投資に関しては「意味のない投資はしない」という原則があります。ただし、反対の話を聞くと、レバレッジは利回り上げるために重要ですが、レバレッジを掛けすぎると逆にリスクが高くなります。例えば、借入金の返済金額が大きいと、貸料収入で借入金の元金返済ができないという状況になります。そのため、借入金の返済が元金返済ができていないと、注意が必要です。安定的な資金(ファンド)を確保し、投資期間の制限、割高のことがありますが、素人(アマチュア)が手を出してもうまくいきません。プロとして勝つためには、冷静に判断する必要があります。プロとして勝つためには、冷静に判断する必要があります。

1・人気の物件を購入する
不動産に限らず、人気の物件は高くなる。高い金額で購入すると、利益を出すのが難しくなります。不動産は、景気が良くなると高くなり、人気が出ると高くなります。不動産を購入する際は、絶対的に不動産を個人で保有している物件を売ることがあります。デメリッという時期ではありませぬ。不動産は景気の悪い時期に購入して、景気が良くなったら売却するというサイクルを繰り返せば、安定的な収益確保が見込めます。必ずしも、不動産を購入したとすると、資金を一切使っていない甲区に名前を載せることを、投資利回りを最大化する訳ではないです。最も重要なポイントは、どのような投資物件が自分に合っているかを、事前にイメージしておくことが重要です。

執筆者



かえでグループ 公認会計士 税理士 山下 章太氏

【プロフィール】
監査法人トーマツ、みずほ証券、東京スター銀行を経てかえでキャピタルマネジメント株式会社(旧:株式会社yenbridge)を設立。
流動化・証券化関連業務、不動産鑑定評価、デリバティブ評価などに従事。
【著書等】
中央経済社2009年8月『金融マンのための実践ファイナンス講座』・中央経済社2010年4月『金融マンのための実践デリバティブ講座』・中央経済社2011年4月『金融マンのための不動産ファイナンス講座』・中央経済社2013年4月『図解 為替デリバティブのしくみ』
銀行研修社ターナーアワード・マネージャー賞2008年10月号『事業再生型M&Aから考える再生資金調達のポイント』
第一法規 JICPAジャーナル2006年8月号『多様化する金融商品に対する会計上の整備について』
第一法規 JICPAジャーナル2005年5月号『株式分割時における分割株式の評価額に関する考察』