

## J-REIT

One リート | みずほリートマネジメント

# 緻密な計画でコスト最小化 「高コスパ」オフィスを運用

中規模ビルに注目  
収益安定化に注力

みずほリートマネジメント（MREIT）は、J-REIT「One リート（ONE）」の運用を通じ、中規模オフィスビル（東京経済圏中心、延床面積約3,300～3万3,000㎡）の運営戦略に豊富な経験とノウハウをもつAM会社である。

直近期、ONEの運用資産（32棟、AUM1,236億円）の運営状況は、平均稼働98.4%、坪単価1万3,015円（2023年8月期末）と、市場平均を上回るパフォーマンスをみせる。しかも、パンデミック下を含めきわめて安定的な推移をみせている。

もっとも、中規模オフィスビルは国内法人の9割以上を占める中小企業の活動拠点であり、分厚い需要層に支えられた「抜群の安定感がある」（取締役 投資運用第一部長 加藤英俊氏）資産なのは確か。ただし、需要層が分厚いだけオフィスビル市場におけるストックも多い。市場競争力を保つうえで、継続的な資産価値の向上策が不可欠だ。つまり、ONEポートフォリオの高水準で安定的な運営実績は内部成長戦略で「緻密な修繕計画、適切なタイミングでのCAPEX」（加藤氏）を実行してきた結果にほかならない。

MREITでは内部成長戦略を強力に推進できる充実した体制がある。親会社のみずほリアルティOneには、主にゼネ

コン出身者で構成されるファシリティマネジメント部（約15名体制）を配置。建物・設備のデューデリジェンスやバリューアップ検討で、人材、知見をフル活用できるのが大きな強みだ。

ブランド化で印象アップ  
汎用性あるリニューアル徹底

ONEの具体的な内部成長戦略を、ハード、ソフトの両面からみていこう。

ハード面では、足元で毎期（6か月）ごと物件競争力の維持・向上を目的に対減償却費の平均7～8割程度のCAPEXをかけている。

共用部ではエントランスや水回りのリニューアルを、専有部では照明のLED化を定番化している。また、働き方の変化に合わせた共用ラウンジの設置を進めている。勘どころは「マーケットから享受可能な賃料を念頭に、過剰投資は避け、テナントから選ばれる効果的な施策を厳選すること」（投資運用第一部 副部長 佐野友祐氏）だ。理由は、中小企業の賃料に対する見方は極めてシビアであり「できる限りリーズナブルな賃料で、平均点以上の美観、使い勝手を確保したいという期待にこたえる必要がある」（佐野氏）ため。あるいは、自転車ポートやカーシェアの設置など、投資法人側の設置費用負担が少ない、外部サービスの取込みも有効とみる。

ソフト面では「ブランド化によるビ



加藤英俊氏（中）  
取締役 投資運用第一部長 兼 投資情報開発部長  
Executive Officer

佐野友祐氏（左）  
投資運用第一部 副部長 Senior Director

天野 建氏（右）  
経営管理部 Assistant Vice President

ルの印象アップ」（佐野氏）を重視。取得物件をリニューアルしたのち、投資法人の独自ブランド「ONEST」を名付ける。基準階面積の規模、個別空調、入退室セキュリティの有無など一定以上の要件を満たす物件が対象だ。「ブランドコンセプトにより、REITのクライテリアに叶

う「リータブル」な資産だという安心感が、テナント企業にもわかりやすく伝わる」(佐野氏)。

ほかにも2年で一巡するペースでテナント満足度調査を実施。得られた回答を管理・運営に活かしている。保有物件のうち「ONEST西五反田スクエア」(東京都品川区)や「ONEST南大塚ビル」(東京都豊島区)に設置された共用ラウンジは、ワーカーのリクエストを踏まえたもので満足度向上に貢献している。

### スポンサーの知見活かし 郊外、築古も投資対象に

外部成長戦略では、投資口の希薄化に繋がる増資と新規物件の取得には安易に走らず、ポートフォリオの質向上を図るフェーズと考え、保有ビルの売却と含み益を活用した物件入替えてポートフォリオの競争力向上を目指している。

取得対象となる物件は、立地面では駅距離だけでなく、幹線道路やバス路線の結節点など「ターミナル性」を重視する。これは「全国に支店網をもち、地域ごとの不動産事情に精通する金融系スポンサーの知見が活かせる分野」(加藤氏)だろう。規模感は、エリア特性に応じた需要面積に幅広く訴求できることを念頭に分割対応ができる中規模以上のビルを、築年数は絶対的な制限を設けず、立地や設備の状況(将来的な修繕費用の多寡)、耐震補強の有無なども踏まえ柔軟に判断する。例えば保有物件の「大博多ビル」(福岡市博多区、1975年竣工)や「肥後橋センタービル」(大阪市西区、1977年竣工)は、建物の堅牢性はもちろん、地元企業からの知名度が高く、築年数は経っているもののエリアのランドマーク的なビルとして満室に近い稼働が続く。



#### ONEの運用物件「ONEST西五反田スクエア」と設置された共用ラウンジ

地下1階地上8階建て、延床面積6,706.79㎡の規模。築年数は35.6年(2023年8月末時点)  
入居テナントのリクエストを踏まえ設けた共用ラウンジがワーカー満足度の向上に貢献

今後も地道な内部/外部成長戦略を実行、中長期的に運用資産規模は2,000億円台をめざす。管理・運営の現場を支えるPM会社との連携も重視する。AM

担当者が示す戦略の理解はもちろん「ビルに愛着をもち、日常の修繕やリニューアル、リーシング活動を通じた気づきを主体的にフィードバックできるPM担当者が理想」と加藤・佐野両氏は話した。