

# 東京キャピタルマネジメント

## 受託エリア

北海道、東北、関東、北陸、中部、関西、中四国、九州

## 担当者数

82名

## 受託棟数

274棟

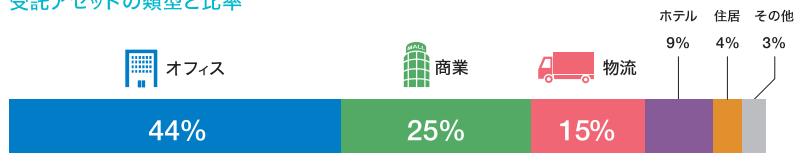
## 受託面積

グループ外受託物件  
99%

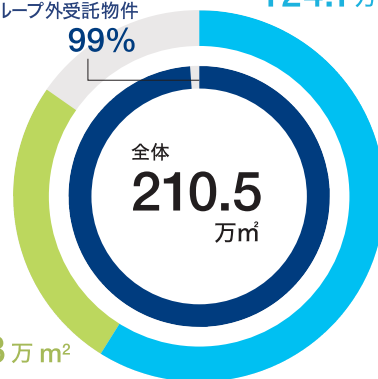
## 私募ファンド

124.1万㎡

## 受託アセットの類型と比率



REIT  
54.8万㎡



## 品質維持を収益価値向上に繋げる オールラウンドなPMサービス

### 受託状況・市況感

#### 全国5拠点・多様なアセット対応

アセットのクラス、エリアを問わず受託可能とする“オールラウンド”なPM会社として、現在J-REIT、私募REIT、不動産資産を保有する事業法人や個人、生保など機関投資家から274棟を受託。うち74棟がREIT物件となる。「全国に分散する多様なタイプのアセットのポートフォリオを持つPM委託者から、複数棟一括で運営依頼されるケースもある」（代表取締役社長 木村光男氏）。

受託資産は、オフィスが半数近く、残りはホテルや商業など他アセットで構成。オフィスは小規模から大規模まで、様々なテナントに応じているのが特徴。昨今投資家の注目を集めるホテル、商業施設、物流施設の相談も増加傾向だ。また、受託エリアは首都圏、関西を中心に全国に分散している。全国5拠点（東京、大阪、名古屋、九州、北海道）を擁し「日常に目の行き届いたテナント対応と建物維持管理や、万が一の災害時の即時対応が可能な点が評価されている」（プロパティマネジメント本部 副本部長 兼 営業部 部長 鈴木仁氏）。

### 特色・取組み

#### 建築専門部署による価値向上施策

「オーナーが入れ替わった後も、継続して当社に運営委託される」（木村氏）高いクオリティレベルのPMを標榜。委託案件のトップラインを目指した施策の実施と、建物の維持管理品質や、緊急時対応の確かさを強みに、中長期で安定的運用を投資方針とするオーナーに適した運営を特色とする。

建物の維持管理品質の背景は、グループ会社の日本財財を源流とする建築専門部署の存在がある。一級建築士や施工管理技士など資格を有する多数のエンジニアを抱え、効率的で付加価値の高い



木村光男 氏(左)  
代表取締役社長

鈴木仁 氏(右)  
プロパティマネジメント本部  
副本部長 兼 営業部 部長

### 成長戦略 | 重点施策

#### 堅実な業務で外資系の大型案件獲得へ

専門担当によるチーム制の強みを活かし、目先の受託物件の耐久性・資産価値向上で着実な成果を上げていきます。一つ一つの案件で信頼を積み重ね長期受託、オーナーチェンジ後の継続した受託、さらには外資系の大型案件獲得までつなげたい考えです。

CMに定評がある。直近では金融機関の依頼を受け、140拠点の中長期修繕計画や、AM会社の環境認証取得に向けたCM業務に当たっていると語る。

また投資キャップレートを押し上げるべく、物件価値の維持・向上にも注力する。ハード面を中心に物件の耐久性維持や共用部の積極的な改修でテナント満足度向上、ひいてはテナントの長期入居、物件のバリューアップにつなげる。