

2016年4月13日
株式会社ワークスアプリケーションズ

多様化するプロパティマネジメント業向け機能を標準実装 ～「COMPANY® Real Estate Management ver.1.1」をリリース～

株式会社ワークスアプリケーションズ（本社：東京都港区、代表取締役最高経営責任者：牧野正幸、以下 ワークス）は、大手企業向け不動産管理システムである「COMPANY® Real Estate Management」（以下、CRE）の新機能として、複数オーナー物件の不動産管理機能の提供を開始いたしましたのでお知らせします。

●複雑さを増す、大規模不動産のプロパティマネジメント業務

COMPANY® Real Estate Management 不動産の「所有」と「経営」の分離が進む現在、テナントニーズの多様化・ビル機能の高度化が進み、ビル経営は複雑さを増すばかりです。特に、東京都内では多数の地権者が存在する市街地再開発事業が活発化しており、建設延べ面積 190 ヘクタール、合計 55 件の再開発が計画されています。これらの大規模再開発にみられる複数オーナー物件でのプロパティマネジメント業務（以下、PM 業務）は、各オーナーとの PM 契約内容に応じたマンスリーレポートの提出や、オーナー精算・按分が必要であるため、業務量が肥大化する傾向にあります。しかしながら、そういった複雑な PM 業務に標準対応するパッケージが存在しないため、1 週間以上かけて手作業でマンスリーレポートを作成したり、オーナー精算を手作業で行っているために人為的なミスが発生したり、管理対象物件が増える度にシステムの追加改修を行なう必要があったりと、課題が山積している状況でした。

●大規模不動産の PM 業務を革新

ワークスが提供開始する CRE 新機能は、各オーナーによって異なる PM 契約情報をマスタ化することで、以下 4 点を実現しました。

1. プロパティマネジメント業向け機能を標準機能で提供

従来、既成のパッケージを追加改修することでしか対応できなかった各種 PM 業務に標準機能で対応します。新たな管理形態を有した物件を追加する場合にもパラメータの変更のみで対応できるため、システムコストの大幅な削減とシステムの長期利用を実現します。

2. 複雑な管理形態の物件でも、マンスリーレポートを自動作成

マスタ情報に基づいて CRE がマンスリーレポートを自動作成するため、従来オーナーごとに異なる PM 契約内容を熟知した社員でなければ対応できなかったレポート作成業務の属人化を解消すると共に、レポート作成業務の効率化、ヒューマンエラーの削減を実現します。

3. グループ会社をまたいだ PM 業務の効率化・高度化を実現

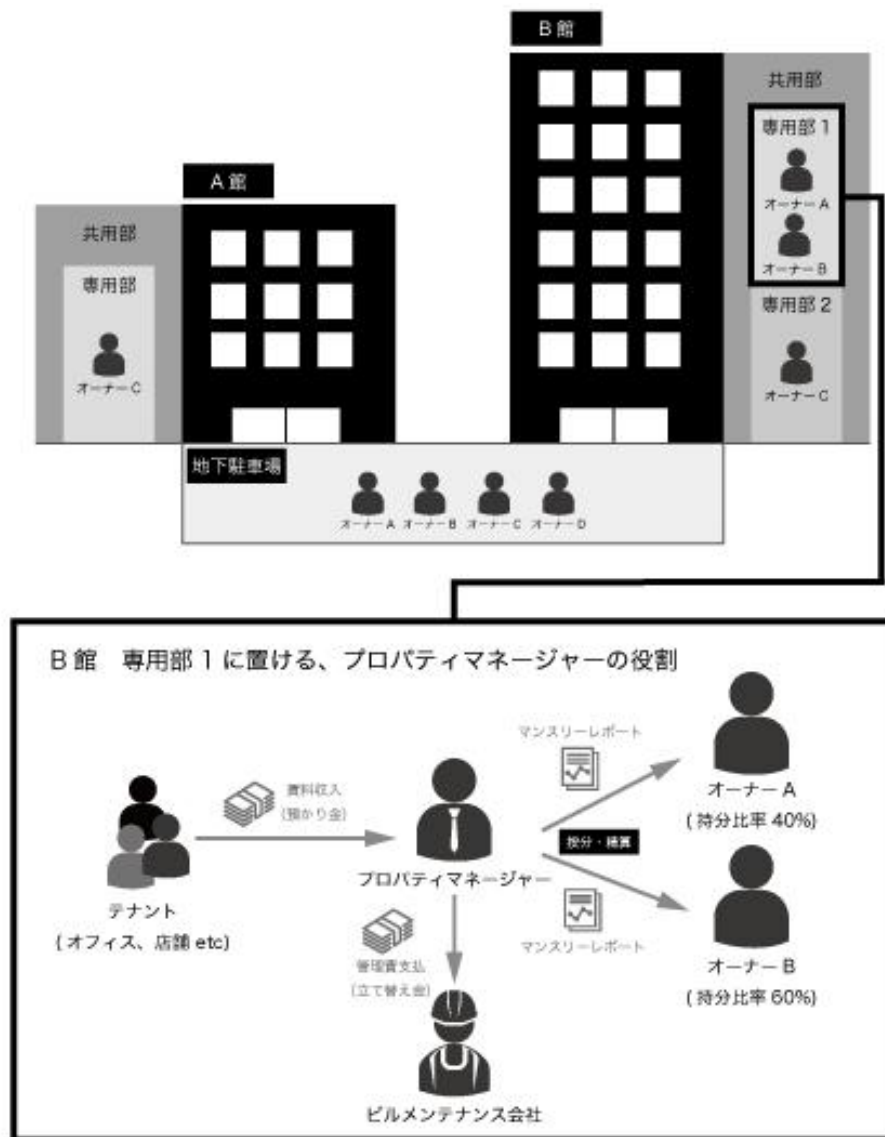
プロパティマネージャーがオーナーと同一グループ企業の際には、オーナー側の会計・取引情報も CRE で管理することが可能です。従来、プロパティマネージャー側とオーナー側で二重に行っていた処理を簡略化できるため、PM 業務の飛躍的な効率化を実現します。また、オーナーとプロパティマネージャーが物件に関するあらゆる情報を共有できるため、オーナーが各種会計・取引データにまで遡って物件収支分析を行えます。業務データを最大限活用することで、オーナーによる物件収益最大化を強力にサポートします。

4. 複雑な持分の形態に応じて自動的に会計処理を行うことが可能

複数オーナー物件に多くみられる、規格化されていない区分情報に会計情報を紐付けられるため、各区画のPM契約に応じた会計処理を自動化できます。また、1区分に紐づくオーナーが複数である場合や、誰の持ち分でもない外壁などを修繕する場合も、持ち分に応じた会計処理が可能です。これにより、オーナーとの間で発生する契約情報管理から、請求・入金処理までをシームレスに連携し、一元管理することが可能となります。

ワークスは、2020年の東京オリンピックや、アジア地域の業務統括拠点や研究開発拠点の集積・外国企業誘致プロジェクトが進む国家戦略特区・アジアヘッドクォーター特区などで状況を呈する不動産業界における収益改善・業務効率化に貢献してまいります。

■プロパティマネジメント業務の一例



【専用部1におけるプロパティマネージャーの代行業務例】

- ・専用部1におけるテナント対応（賃料の回収）
- ・賃料収益をオーナーの持分比率に従い、按分計算
- ・小額修繕は立替え払い、大規模工事はオーナーが直接払い
- ・PMフィーを計上し、収益・費用を月次でオーナーに精算。マンスリーレポートにて報告

◆ 株式会社ワークスアプリケーションズについて

商号	株式会社ワークスアプリケーションズ
設立	1996年7月
代表者	代表取締役最高経営責任者 牧野 正幸 代表取締役最高執行責任者 阿部 孝司 代表取締役最高技術責任者 石川 芳郎
資本金	3,626,506千円
所在地	東京都港区赤坂 1-12-32 アーク森ビル 19階
事業内容	大手企業向け ERP パッケージシステム「COMPANY®」、および「HUE」の開発・販売・サポート
売上高	36,574百万円（連結）※2015年6月末時点
従業員数	3,907名（連結）※2015年6月末時点