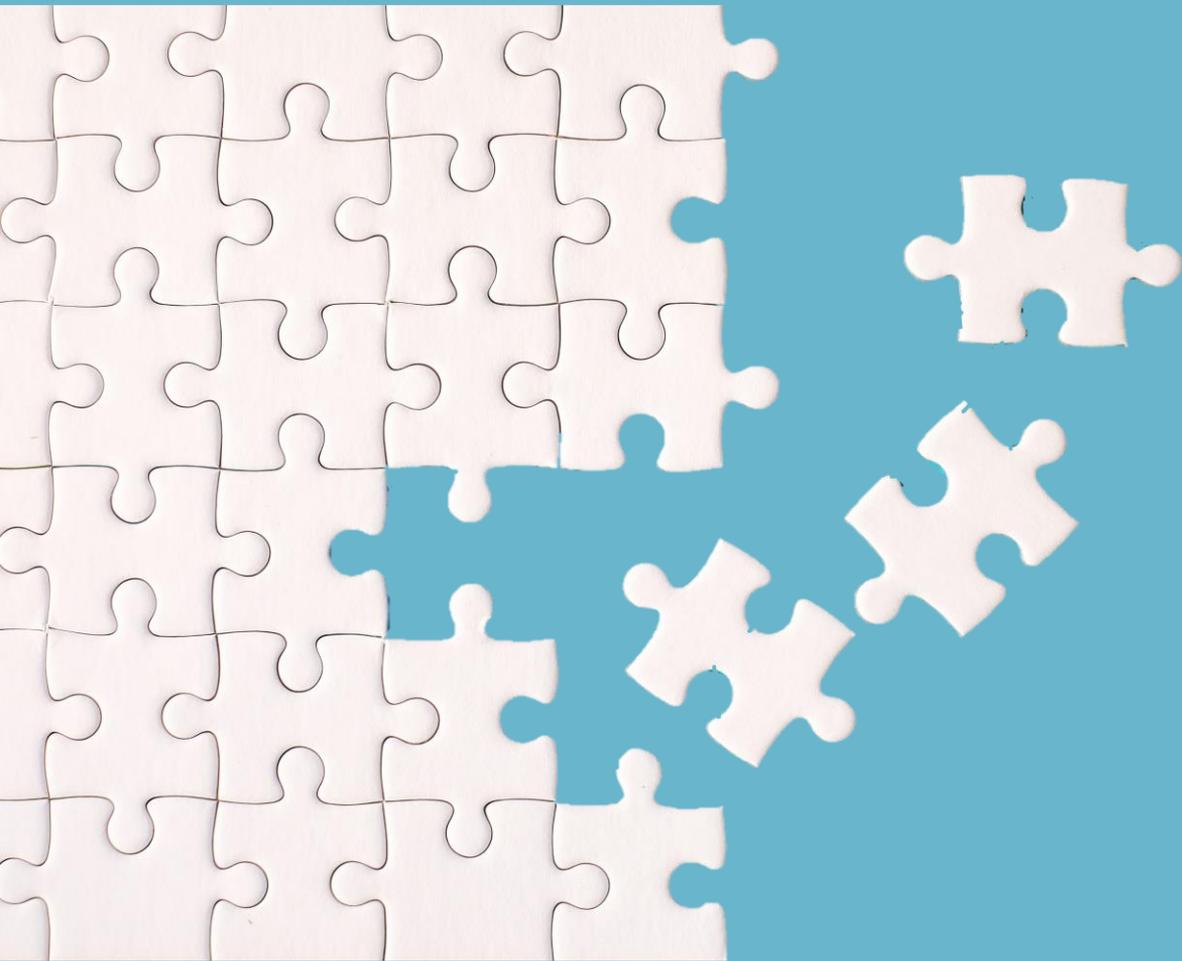


**HITACHI**  
Inspire the Next

# CRE戦略コンサルティング

CRE Strategy Consulting



# CRE戦略コンサルティングとは

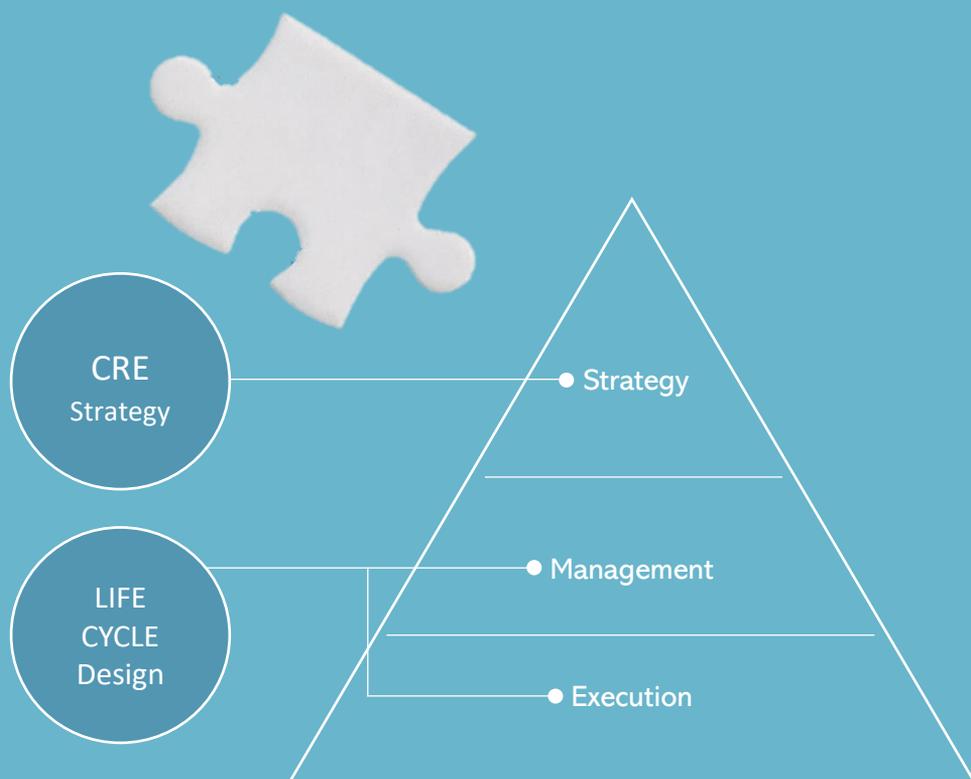
多くの企業にとって「企業価値の向上」が重視される今、経営資源の一つであるCRE（企業不動産）をどのように運用・投資していくかが課題となっています。

CREを最大限に活用できればROA（総資産利益率）などの経営指標が向上し高効率経営が実現するため、CRE戦略は、企業価値向上を図る上で重要となっているのです。

## 建築設計とFM※の専門知識で効果的なCRE戦略を立案します。

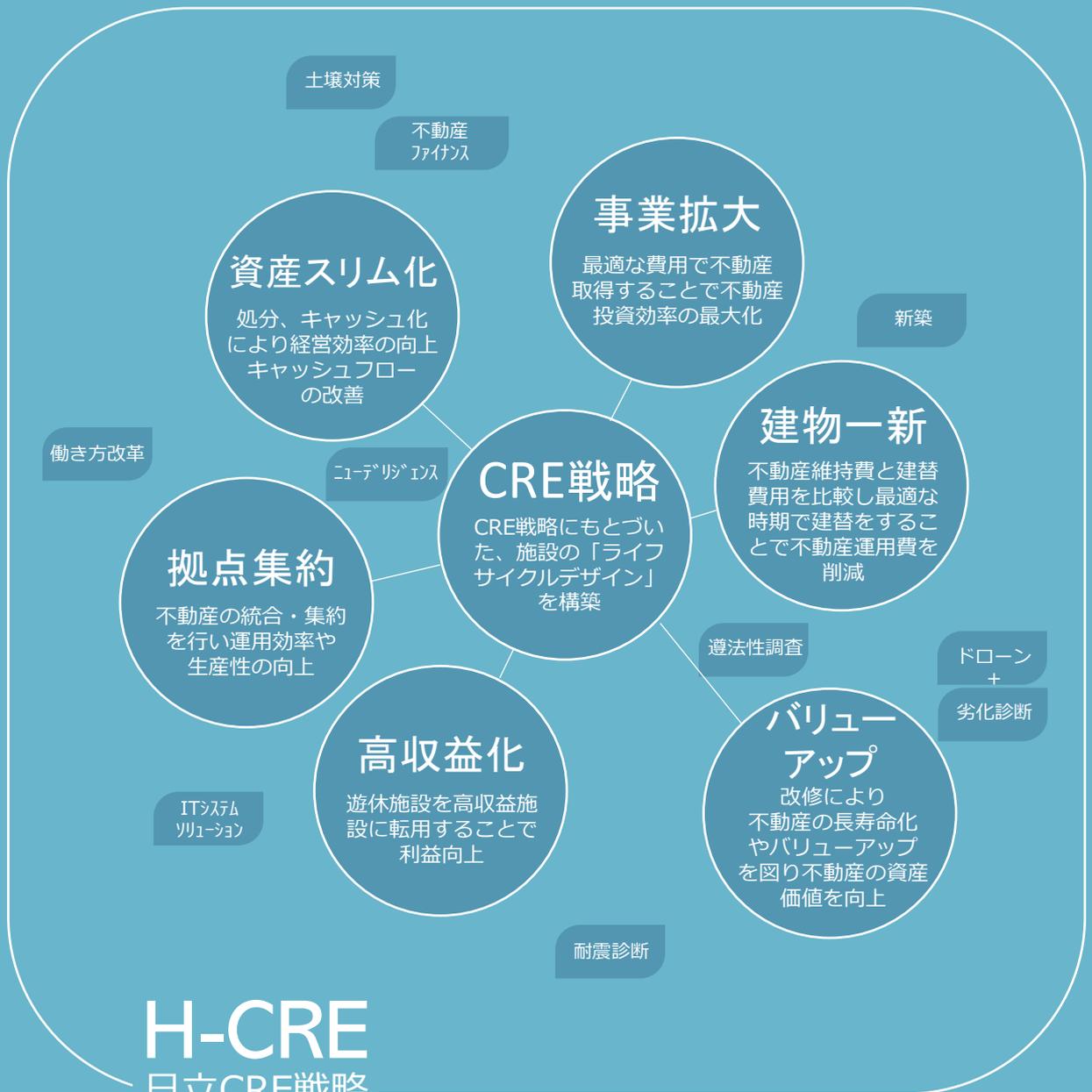
日立建設設計は、この課題解決のために、建築設計とFMの専門家としてのノウハウと実行力を活かした日立CRE戦略コンサルティングサービス（H-CRE）をご用意しました。私たちはエキスパートならではの視点から、貴社資産が持つ潜在的な価値やリスクを見出し経営戦略に基づいたCRE戦略の最善な在り方を立案します。

※FM= ファシリティマネジメント



# 企業の未来を変えるCRE戦略コンサルティング

日立グループが持つ様々な先進技術と豊富なリソースを活用できることが私たちの強みです。建築分野に留まらない幅広い視点から提案を行うと同時に各分野からのきめ細かな対応を可能とし、CRE戦略の実現を通して貴社の企業価値向上に貢献してまいります。



## H-CRE

### 日立CRE戦略

コンサルティングサービス

#### CRE戦略

経営戦略と施設状況をもとに分析・シミュレーションを実施  
施設を経営に最大限活用できるように施設の活用方針を立案

#### 経営戦略

事業戦略 | 投資計画

#### CRE戦略

企業施設の  
あるべき姿を立案

#### 施設状況

状況把握 | LCC算出

建築設計の専門家が  
企業施設の現状と価値を明確化

# 専門家集団によるCRE戦略コンサルティング

## 建物一新

不動産維持費と建替費用を比較し最適な時期で建替をすることで  
不動産運用費を削減新築

## バリューアップ

改修により不動産の長寿命化やバリューアップを図り  
不動産の資産価値を向上ドローン劣化診断

## 高収益化

遊休施設を高収益施設に転用することで利益向上  
FAMS3.0/ 遵法性調査 耐震診断

## 拠点集約

不動産の統合・集約を行い運用効率や生産性の向上  
デューデリジェンス/IT ソリューション/WS

## 資産スリム化

処分、キャッシュ化により経営効率の向上  
キャッシュフローの改善不動産ファイナンス

## 事業拡大

最適な費用で不動産取得することで  
不動産投資効率の最大化

## H-CREによる主な実績

CRE戦略によるロスコスト削減効果が期待できます。

大手電機会社Aグループ

不動産運用・維持費が5年間で  
2,690億円DOWN ↓

不動産業B社

建物修繕費が当初見積より4年間で  
21%DOWN ↓

製造業C社

老朽化倉庫の売却とリースバックにより  
利益50億円創出  
レンタル倉庫の賃貸料 5億円 年 DOWN ↓

# 日立グループの総合力で包括的なサポートを実施

## 1 不動産ファイナンスサポート

建物リース、セールアンドリースバック、不動産流動化等の金融スキームを活用し、お客様のCRE戦略を支援、最適なソリューションを提案します。

- ・リース活用によりキャッシュフローの平準化が可能です。
- ・資産のキャッシュ化により、事業機会の幅が広がります。
- ・保有不動産の有効活用、処分により経営指標の改善が図れます。

担当 > 日立キャピタル 株式会社



## 2 デューデリジェンス（DD : Due Diligence）

建築不動産の専門家の視点から、不動産状況調査/法的調査/経済調査を行い建物価値を評価します。

- ・既存施設の適正評価により、最適なFM運用が可能になります。
- ・土地価格評価、不動産売買コンサルティングも可能です。

担当 > 株式会社 日立建設設計/株式会社 日立アーバンインベストメント



## 3 働き方改革コンサルティング

日立グループで培ってきたオフィスソリューション手法を活かし働き方を改善支援します。

- ・職場環境の向上により従業員のQOLを改善します。
- ・SDGsへの貢献が望めます。
- ・事業面積のスリム化検討が可能です。

担当 > 株式会社 日立建設設計/株式会社 日立アーバンインベストメント



## 4 土壌対策支援コンサルティング

環境大臣認定の指定調査機関による土壌汚染状況調査の上、土壌汚染対策法への対応を総合的にコンサルティング支援します。

- ・保有不動産に潜在する土壌汚染のリスクを適正に把握することが可能になります。
- ・コストキャップ保証のご紹介も可能です。

担当 > 株式会社 日立建設設計/株式会社 日立保険サービス



# 日立グループの総合力で包括的なサポートを実施

## 5 遵法性調査・是正設計提案

建築基準法、消防法、所轄自治体の独自条例等の適合確認を行い、是正を要する場合は是正設計・監理を行います。

・ 遵法化することにより、施設の信頼性や施設利用者の安全性が向上します。

担当 > 株式会社 日立建設設計



## 6 耐震診断・耐震補強設計

地震に対する安全性を診断し、補強を要する場合は補強設計、監理を行います。

・ 地震による倒壊を未然に防ぎ、施設利用者の安全と事業継続性を確保します。

担当 > 株式会社 日立建設設計



## 7 ドローンを活用した定期的な ドローンを活用して定期的な建物状況確認を行います。

・ ドローンを活用するので、高所等の調査し難い部位も仮設なしで調査が可能です。  
・ 定期的な実施により不具合箇所の早期発見が可能です。

担当 > 株式会社 日立システムズ/株式会社 日立建設設計



## 8 ITシステムソリューション

日立グループの技術力を駆使し、構内情報の有効活用に必要なIT基盤システムをご提供します。

・ IT基盤システムを核とし、教育、研究、事務といった各分野のデータを一元管理することで全体の最適化を図ることが可能です。

担当 > 株式会社 日立システムズ/株式会社 日立産業制御ソリューションズ



# CRE戦略コンサルティング実例

## 状況

経営統合当時、北関東倉庫の一つは、雪害による倒壊で建替え資金が必要な状態でした。更に、もう一つのレンタル倉庫は、賃料が高く固定費がかさんでいる状況でした。一方、湾岸倉庫は稼働率が低く、建物自体も老朽化が進んでいました。状況を分析すると土地の利用価値としては、圏央道の開通により北関東倉庫の利便性が向上しており一方で湾岸倉庫は都心の倉庫需要増加により高値での売却が見込まれました。

## 方針

上記の状況から、高値での売却が可能な湾岸倉庫は売却し、賃料の高いレンタル倉庫を解約し利便性が向上した北関東倉庫へ機能を集約する方針を決めました。

## 課題

しかし、北関東倉庫は建替えが必要でありコストも工期もかかります。

## 解決策

そこで、最初に、湾岸倉庫を売却し、北関東倉庫の建替費用を捻出します。売却益を基に北関東倉庫の再建に着手しますが、建替工事中は、湾岸倉庫を継続して利用するためリースバックという手法を採用。工事完了後に北関東倉庫へ集約することで、湾岸倉庫のリースは解約し、レンタル倉庫も北関東倉庫に機能集約した上で、賃借解約を行ないました。これにより、アクセス性の良い立地に新築物流拠点を得ることができ、かさんでいた固定費も削減することができました。



## 実現したポイント

- ・ レンタル倉庫の解約/低稼働倉庫の売却による固定費削減
- ・ 低稼働倉庫の売却による自己資金での建設工実施
- ・ 流通上有利な立地への拠点集約により経営効率向上

**HITACHI**  
Inspire the Next