

# ビル管理会社の役割

平成ビルディングは他社よりも豊富な実績・知見を持つスタッフを多く抱えている。昨今は新築工事や改修・リニューアルにおけるCM業務の依頼数が増えており、需要は依然上昇傾向だ。ビルオーナーや不動産事業社にとって重要な高いサービスから、今後も注目だ。



平成ビルディング  
常務執行役員 営業開発本部長  
兼 営業開発部長  
黒崎 篤氏  
「工事負担の事例も増えていくと予想される。」

## 工事費用を抑えた 適正価格の提案可能

みずほ信託銀行の親会社であるビル総合マネジメント業務も加えて、密会社であるビル総合マネジメント会社(東京都千代田区)。昨今はオーナー保有の不動産ノウハウのあるスタッフに対するソフト面での対応や既存課題の解決実績から、CM(コンストラクション・マネジメント)の依頼が増して着実に実績を伸ばしている。

同社は建物の運営サポートやオーナー代わりの設備点検、清掃業務などのPM・BM業務をはじめ、テナントリレーティング、建物診断、改修・リニューアル工事を担当し、スケジューリングやコスト管理など多岐にわたって

理、品質・情報管理などをトータルで行う。同社は現在他社よりも豊富な実績・知見を持つスタッフを多く抱えており、新築や改修・リニューアル工事での依頼数が増えている。需要増加の要因として、建設業界を取り巻く環境の変化が挙げられる。4月1日から建設業では運送業などが適用開始。時間外労働の上限規制(1日8時間、週40時間以内)が始まり、従前から課題であった高齢化や労働人口減少に伴う人手不足の改善も進んでいない。加えて建設業界全体で、CM業務での実績・知識を持った人材も不足している。既に建設・改修工事などで着工・竣工の延期等が見られ、今後は工事スケジューリングの長期化、コスト管理もままならないことから高額な

「工事負担の事例も増えていくと予想される。」



◀ 工事施工管理に励む工事要員



▶ PM・CM業務を担当する社員

経過から、設備修繕や更新の頻度は増加。管部門における自主管理の負担も大きくなっていった。オーナーは対症的な修繕ではなく、計画的に設備更新や改修工事を実施し、建物を持続させ、かつ快適に利用できることを望んでいた。前述の背景から同社には「建物管理業務のノウハウを踏まえた、専門家の策定及び工事施工」の相談が寄せられた。

「建物管理業務のノウハウを踏まえた、専門家の策定及び工事施工」の相談が寄せられた。平成ビルディングでは、建物管理部門と工務部が連携。各種設備分野の専門家による設備点検を実施し、併せて劣化状況等の把握も行った。これら点検結果から、劣化状況に「適正な設備修繕方法をコストも含めて提案。中長期修繕計画を策定すると共に、年度ごとの計画の見直しを行い、計画的な改修工事に繋げた。故障してから修繕は、必要最低限で修繕費も少額で済むと思われるが、対処療法的な対応を繰り返すことができない。

黒崎氏は「他の事例に『早期テナント誘致と仕様変更工事』、『賃料水準を踏まえたリニューアル工事』、『物流倉庫における管理業務負担の軽減と管理要員不足の対応』、また『建物管理の適正化と管理会社の変更』など、オーナーから見れば有益な情報と過去の事例を把握することが可能だ。管理会社には業務によって向き不向きがあり、専門家でないとなかなかできないこと、

## HPのリニューアル 過去の事例を閲覧可能に

また同社は今年9月にHPのリニューアルを計画している。自社の業務内容や実績などを易く記載し、前述の通りHPのリニューアルを計画している。自社の業務内容や実績などを易く記載し、前述の通りHPのリニューアルを計画している。自社の業務内容や実績などを易く記載し、前述の通りHPのリニューアルを計画している。

過去に老朽化した本社ビル計画的な修繕を提案  
過去に老朽化した本社ビルの管理負担軽減と、計画的な修繕の依頼があった。築年数の

# 依頼増加のコンストラクション・マネジメント

建物管理の課題に多様な視点からソリューションを一気通貫で提供

▶ PM・CM業務でデザイン等を協議  
▶ 設備点検に携わる設備要員



業務展開している。昨今はビル総合マネジメントにオフィスマネジ

業費増大の要因として、建設業界を取り巻く環境の変化が挙げられる。4月1日から建設業では運送業などが適用開始。時間外労働の上限規制(1日8時間、週40時間以内)が始まり、従前から課題であった高齢化や労働人口減少に伴う人手不足の改善も進んでいない。加えて建設業界全体で、CM業務での実績・知識を持った人材も不足している。既に建設・改修工事などで着工・竣工の延期等が見られ、今後は工事スケジューリングの長期化、コスト管理もままならないことから高額な

老朽化した本社ビル計画的な修繕を提案  
過去に老朽化した本社ビルの管理負担軽減と、計画的な修繕の依頼があった。築年数の

過去に老朽化した本社ビルの管理負担軽減と、計画的な修繕の依頼があった。築年数の