

ビル管理の委託・変更の実践ガイド

INDEX

- ◆STEP1：ビルの運営・管理状況を「見える化」する
- ◆STEP2：ビルの管理の課題を「分析」する
- ◆STEP3：ビルの管理状況が適正か「判断」する
- ◆株式会社アドバンス・シティ・プランニングについて

「ビル管理を管理会社に委託したい」

「今の管理会社を変更したい」

「そもそも管理会社を変更した方がいいのかわからない」

ビル管理会社への業務委託、もしくは今の管理会社の変更をしっかりと検討するために
まずは段階を追ってビルの状況を整理することから進めてみましょう。

[C+ONE運営会社] **北辰不動産株式会社**

〒106-6221 東京都港区六本木3丁目2番1号

住友不動産六本木グランドタワー 21階

TEL：03-6441-0072 FAX：03-6441-0130

STEP1 ビルの運営・管理状況を「見える化」する

管理会社に管理を委託することを検討している、もしくは管理会社の変更を考えている場合、第一にするべきは現状の把握です。ビルがどのような運営・管理をされているのかを確認することで、ビル管理の適正化に何が必要か判断することができます。

ビルの運営状況は、収支(収入・支出)を見ていくことが必要です。年間収支表が作れるようになると良いでしょう。一般的に支出(管理費・税金・諸費用など)の中で割合が大きいのが管理費です。管理状況が適正でないと、収入にも影響が及ぶ可能性があります。

まずは必要な書類をできるだけ集めることから始めましょう。お手元に以下の書類を揃えると、運営・管理状況について明らかになって話を進めやすくなります。



[収支に関する書類]

● **管理委託契約書** (現在管理会社に管理業務を委託している場合)

→委託している管理業務の項目の詳細、費用などがわかります

● **入居者の賃貸借契約書**

→賃貸状況から事業収支を確認します

● **税金・保険に関する書類**

→確定申告時に必要になります



[建物に関する書類]

● **建物の竣工図書** (もしくは設計図書)

→設計図や内外装の工事内容などをまとめた書類一式です。竣工時点の建物が正確に記されているので竣工図書の方が望ましいです

● **各種点検報告書** (消防設備点検や電気設備、昇降機設備など)

→法律で定められた点検の実施状況がわかります

● **建築確認検査済証**

→建物が建築基準法に適合していることがわかります。売却をお考えの場合、特に重要になります

● **改修工事履歴に関する書類**

→建物がいつどのような修繕を行ってきたか確認することで、長期修繕計画を立てやすくなります



STEP2 ビルの管理の課題を「分析」する

現状の管理について費用やサービスに不安や不満がある場合、その不満の中身について掘り下げていく必要があります。よくある例として以下にあるような内容についての不満やお悩みが多く聞かれます。



[PMに関する課題]

●担当者とのコミュニケーションについて

「電話やメールのレスポンスが遅い」「ビルについての相談がしにくい」「もっと色々な提案をして欲しい」

●契約について

「内容が今の状況に合っていない」「更新がきちんとされていない」

●周辺に比べて賃料が安い

●入居者の質が良くない気がする



[BMに関する課題]

●清掃について

「費用は安いですが清掃の回数が少なく行き届いていない」「綺麗に清掃ができていますが費用が高い」「費用が高い上に清掃も行き届いていない」

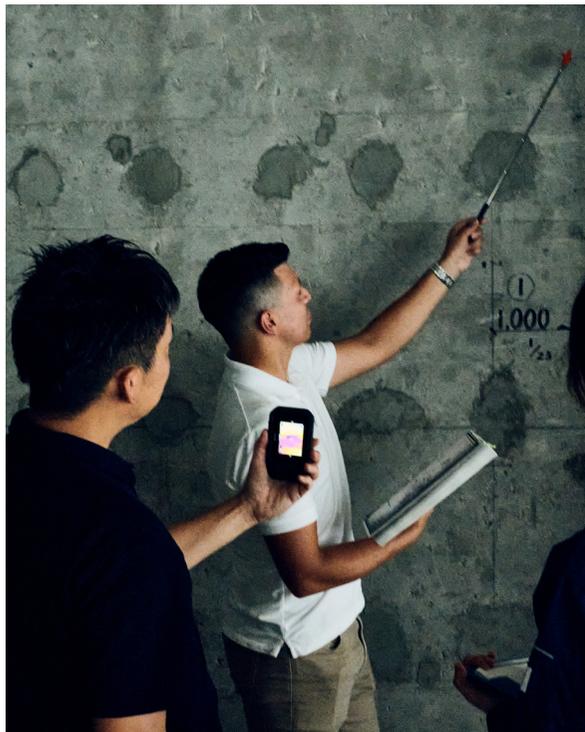
●共用部の照明が切れたままになっている

●敷地に雑草が生えたままになっている

●点検の報告書が提出されない

●修繕費用の見積もりが高い気がする





[自主管理の課題]

- 年間・月間の作業スケジュールの管理が大変
- 各種点検や修繕工事の手配が大変
- 工事等の際、資産区分（オーナー側・テナント側）の協議が難しい
- 突発的な事故や災害への備え・対応ができない
- 近隣対応が難しい

[その他]

- ビル管理費用の相場がわからない
- 現状の賃貸状況や経費の詳細がわからない
- そもそも管理会社がどのような業務をしているのかわからない
- 税金・保険の処理が煩雑



STEP3 ビルの管理状況が適正か「判断」する

ビルに関する資料と課題が集まったところで、ビル管理の現状を判断します。とはいえ資料が揃ったところで管理の良し悪しを判断するのは難しいかもしれません。そのような場合はぜひお気軽にご相談ください。

- **現在の管理に何かしら疑問や不安、不満がある**

→ぜひ一度ご相談ください

- **現在の管理が適正なのか判断できない**

→ぜひ一度ご相談ください

- **現在の管理に満足している**

→今の管理体制をご継続ください



株式会社アドバンス・シティ・プランニングについて

株式会社アドバンス・シティ・プランニング（以下ACP）は1984年創業の総合ビル管理会社です。一級建築事務所としてスタートし、都内の中小ビルを中心に設計から管理まで一貫したマネジメント体制でサービスの提供を行っています。

ACPの管理の特徴は建築や設備、仲介や修繕など各スペシャリストたちが連携して問題解決にあたる提案力とレスポンスの早さ。1棟1棟異なるビルの運用を、本当に必要な管理をオーダーメイドでサポートいたします。

またACPでは、長期的な視点から不動産運用について、ヒアリングの上サポート内容をご提案いたします。同時に、例えば設計のみ、設備管理のみ、といった部分的なニーズにも対応します。ビル管理はもちろん不動産の相続、建て替え、修繕や空室対策についてなど、お気軽にご相談ください。

- 都内の小中規模のビルを中心に600棟を超える管理実績
- 設計・現場監理・ビル管理・仲介等、多様なプロフェッショナルによる高い提案力
- ACP自らオーナーとして物件の運用を行ってきた経験がある



お問い合わせ

TEL: 03-6441-0072

〈下記お問い合わせフォームもご利用ください〉

<https://www.hokushinfudosan.co.jp/column/kanri-contact-form.html>

北辰不動産株式会社

〒106-6221 東京都港区六本木3丁目2番1号
住友不動産六本木グランドタワー21階