

■ ビルの総合管理サービス

INDEX

- ◆ビル管理とは？
- ◆ビル管理に大切なこととは？
- ◆アドバンス・シティ・プランニングのビル管理
- ◆こんなオーナー様がいたらぜひお気軽にお問い合わせください



企画開発・設計・施工・管理

株式会社 **アドバンス・シティ・プランニング**

〒107-0062 東京都港区南青山1-15-9 第45興和ビル 4F
TEL:03-3404-6121 FAX : 03-5785-2801

◆ビル管理とは？

ビル管理業務は大きく2つに分かれます

ビルマネジメント

建物・設備管理、保守

警備、防災

清掃、衛生

ビルには電力や空調、給排水、ボイラーなど多くの設備が備わっています。これらの設備を安全・適切に利用するために法定点検が義務付けられておりトラブルを未然に防いでいます。ビル内の人の安心・安全を守るための警備や防災もビルマネジメントに含まれます。また建物を利用する人にとって快適な環境を提供することは、テナントの入居率にも影響を与えることもありビルの資産価値を維持するために重要な要素であるため、清掃や衛生ももちろん重要です。



プロパティマネジメント

空室対策、テナント誘致業務

テナント(入居者)対応

アカウント管理業務(請求出納業務)

プロパティマネジメントの代表的な業務の一つが、賃貸物件の借り手を見つけて成約させる空室対策やテナント誘致業務といったリーシング業務です。またオーナー様に代わって入居者とのやり取りを行います。家賃の滞納や近隣住民とのトラブルから賃貸契約・更新・解約時の事務手続きなど多岐に渡ります。

その他入居者、オーナー様、関係各所への支払いや請求などの入出金の管理業務も重要な業務です。



◆ビル管理に大切なことは？

建物のライフサイクルコストを意識することが大切

建物のライフサイクルコスト(LCC)という言葉を目にしたことがあるでしょうか？企画や土地の取得・設計・施工工事費などのインシヤルコストから、建物を使い続けるために必要な費用で、光熱用水費、改修・修繕費、消耗品費、一般管理費、運営管理費、税金、保険などのランニングコスト、そして最終的な解体費用までを含めたすべての生涯費用(コスト)がそれにあたります。

税法上、建物には耐用年数があり、建てた直後からその資産価値は下がっていくと言われています。

現代は老朽化(築年数による劣化)のみならず、目まぐるしい技術の発展により生活レベルが向上し、それに伴い建物は以前にも増して年々高いレベルの維持管理・新技術導入が求められています。

何もせず放っておけば、建物の老朽化は急激に進み、資産価値は下がる一方です。特に商業ビルや賃貸マンションの場合、新しい技術を導入するリノベーション等で建物の付加価値を上げることにより収益をあげることも必要になります。

建物の資産価値を維持し安定した収益を得るためには、ライフサイクルコストの予測を立てるため、長期修繕計画を作成し定期的なメンテナンスや改修・修繕工事を実施していくことが大切です。

建物のライフサイクルコスト(LCC)とは

- ①**建設費**：建物の企画・設計から施工
- ②**運営管理費**：点検・保守・清掃費など
- ③**光熱用水費**：電気・ガス・上下水道費など
- ④**一般管理費**：施設の運用、税金や保険費用など
- ⑤**改修・修繕費**：定期的なメンテナンスや修繕など

①～⑤に解体処分費や税金など必要な費用をすべて含んだ総額

■運用段階のイメージ図



※イメージ図には解体費用は含まず

400棟を超えた管理実績でオーナー様をサポートします

1984年に創業したアドバンス・シティ・プランニングは設計事務所を原点とする管理会社です。

都内を中心に幅広いエリアで管理業務を展開し、現在では、弊社以外の設計の建物も含め、

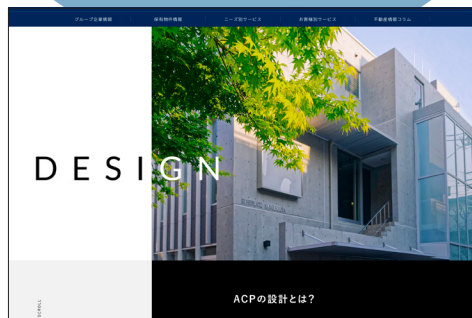
商業ビルやオフィスビル、ホテル、集合住宅等、400棟を超える多種多様なビル管理を行っております。

誰よりも建物のことを理解している設計者の目線と、多種多様なビル管理の経験を活かした対応・ご提案が可能です。

一級建築士事務所でもある 管理会社

設計事務所を原点とする管理会社であり
現在も多数の建築士が在籍。

設計と監理が密に連携し、企画設計から
入居者募集、建物の総合管理まで一貫した
マネジメントにより、他社には真似でき
ない最適な管理体制が弊社の特徴です。



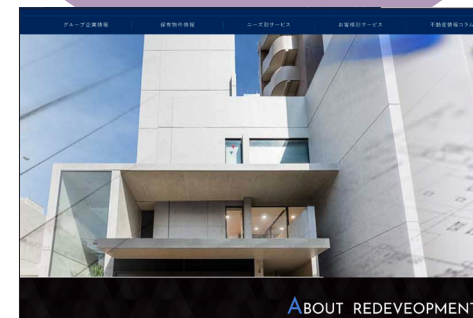
中小商業ビルの 賃貸に強い

店舗物件・オフィス物件に特化した Web サ
イト「AZ plus (アズプラス)」を自社にて運
営しており、主に中小ビルのテナント誘致
に対して安定した集客を維持しております。
オーナー様の空室対策のお手伝いも可能
です。



大規模修繕・リノベーションの 実績多数

専門の部署が大規模修繕を中心にリノーベ
ーションやコンバージョン(用途変更)等のバ
リューアップ工事まで対応しております。
無駄な工事まで提案する水膨れ工事を防
ぎ、本当に必要な修繕をビルオーナー様の
立場にたった費用対効果の高いプランで提
案するアレンジメント能力が強みです。



◆こんなオーナー様がいたらぜひお気軽にお問い合わせください。

- 賃貸業を経営と捉え長期的視点でビル管理を任せたいオーナー様
- テナントの退去や空室等でお困りのオーナー様
- 自主管理を行っているが管理業務を任せたいオーナー様
- 「点検」「清掃」のみなどピンポイントなお見積りが知りたいオーナー様
- 部分的に管理をお任せしたいオーナー様

お問合せフォーム

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

 **ADVANCE CITY PLANNING**

企画開発・設計・施工・管理

株式会社 **アドバンス・シティ・プランニング**