今見直す機会が来た！ビルオーナーが語る管理会社の選び方

オーナーと管理会社でビル管理の方針共有

保有物件の管理状況や劣化具合については、不動産オーナーと管理会社の姿勢・思いが色濃く現れる。オーナーが考える賃貸業および管理業でのゴールを管理会社と共有・伴走することができれば、それが物件の資産価値向上や長寿命化につながっていく。双方がしっかりと先のビジョンを共有し共に協力して建物の資産価値向上に取り組んでいる事例がある。

保有物件の現状把握「建物診断レポート」

東京都渋谷区広尾1丁目にオフィスを構える萩原建物は、同地に「HAGIWARA BLDG.1（以下「萩原ビル第1」）」や「HAGIWARA BLDG.2（以下「萩原ビル第2」）」を保有している。管理会社のアキテム（東京都目黒区）と協力し、保有物件の維持・管理に注力している。

オーナー家族の歴史は江戸中期まで遡る。徒歩2分の菩提寺にある墓石には寛永4年から続き、代々下渋谷村・広尾に暮らしてきたが、先祖は三河方面から流れ着いたという言い伝えが残る。大正時代に始めた荒物問屋の母屋／商店と倉庫建屋を明治通りの道路拡張により解体。1990年代後半ごろ、当時総合商社に勤務していた萩原氏の父が母屋・倉庫を解体しビルを建設。ここから不動産賃貸業が始まり、1996年に現在の「萩原ビル第2」、2000年には「萩原ビル第1」が竣工。現在第1～第7までのオフィス・店舗複合ビルを6棟保有している。エリアは恵比寿と広尾。萩原氏は先代である父の後を受け継ぐ形で、2代目社長に就任し、主な事業としては不動産賃貸業および管理業を営んでいる。

萩原建物がアキテムと協力し、保有物件の維持・管理に注力している。

20年に1回の更新工事で費用の捻出を渋る長い目で見て修繕費が高額となることも

萩原建物がアキテムと協力し、保有物件の維持・管理に注力している。

改修必要な設備箇所にプライオリティ付けて予算化

アキテムが同社の管理業務に携わったのは23年4月から。「萩原ビル第1」と「萩原ビル第2」の建物診断から始め、全物件の診断・把握を約半年～1年かけて行った。萩原氏は「テナントビルも人間の身体と同じで、ビルの建築・電気・給排水設備の経年劣化は避けられないため、定期的な建物・設備診断は必要。より効果的な維持保全や問題解決のためには、まず現状把握を行い、改修必要な設備箇所にプライオリティを付けて予算化、実行という手順です。私どもの『1』、『2』、『5ビル』は建設大手による設計施工でしたが、竣工後当時の設備不具合改修はたくさんありました。アキテムの建物診断はビルの人間ドックに該当し、信頼できる調査・提案だからこそ、最終的にはビル管理を依頼しました」と述べた。

また「萩原ビル第1」と「萩原ビル第2」では、大規模修繕工事として外壁タイルの剥落を危惧し、打診調査や外壁改修工事を実施。合わせて屋上防水工事も行った。また保有物件6棟のうち、3棟の高圧受電設備（トランスやケーブル等）を更新。他にエレベータ、空調、電気設備の更新を行ったビルもある。

基本は「建物診断レポート」で現状を把握後、更新時期が迫っていたキュービクル等のように優先順位を付けて計画的に改修工事を実施した。

アキテムで改修・リニューアルを担当し、リニューアル事業部 課長代理の木幡匡行氏は「萩原様とビル管理に関する方針やビジョンの共有を行い、上で『この設備はまだ保ちます』や『ここは交換した方が良い』といった具体的かつオーナー目線での提案を行っています。システマチックな工事および管理だけでは、建物全体の機能が今後も変わらず持続できる『長寿命化』は実現しにくく、オーナー様にとっても負担だけが大きくなります。長く維持管理するには、オーナー様と管理会社が協力および同じ目線・目的で運営・管理することが不可欠。これらがしっかりと出来るからこそ、数十年と長期的に機能性を保てていけると思います」と述べた。

一緒に伴走できる管理会社如何に制御できるかも重要

また管理を担当する、ビル管理事業部の野田純一氏と松井俊昭氏は「現在萩原建物様の保有物件6棟のビル管理を担当しています。別の企業でPM会社もビルの運営・管理業務に関わっており、オーナー様、PM会社様、テナント様とそれぞれに管理や改修工事における説明・調整を行ってきました。特に関わる人・業者が多くなればなるほど、認識の統一も難しいです。

▶外壁の打診調査や改修工事を実施

▶外壁改修工事等の完了後のビル外観

ビルオーナー

いかに物件の資産価値を損なわず中長期維持できるか

萩原建物
代表取締役社長
萩原　慶一郎氏

不動産オーナーや不動産事業者によって、物件の運営・管理方法に対しての考え方や戦略に違いはあるかと思います。当社としては「いかに物件の資産価値や機能性を損なわずに中長期にわたって維持できるか」といった、物件の長寿命化を重要視しています。仮に建替えや大規模修繕工事にかかる費用（業者からの言い値）を「100」としましょう。大半は相見積もりを取り、さらに施工会社が決定した後も施工費に関しての交渉・調整を行うことが一般的です。双方合意の金額が「85」までに値下げできたとしても、建替えや大規模修繕から10数年程度で劣化や陳腐化が始まってしまうような計画内容では、「何のための改修だったか」となりかねません。

管理会社

入念な長期修繕計画でトラブル発生を大幅に削減

アキテム
リニューアル事業部　課長代理
木幡　匡行氏

当社では長期修繕計画を練る前に「建物診断レポート」を活用し、現状を把握してからトータル的な目線で提案しています。萩原建物様のケースが見られます。

各設備で不具合が発生した場合の対応やメンテナンスのサイクル等について話し合いをしました。設備の更新工事は『10年経過したからすぐに交換』ではなく、細部まで調査した上での事例と同じように、複数棟保有していればビルおよび改修箇所に優先順位を付けて、長寿命化を意識して提案します。昨今は改修工事や設備の更新工事でも対応できる業者を見つけることが難しく、中には半年以上も対応待ちとなるケースが見られます。だからこそ、不慮のトラブルや故障を避けるためには定期的なメンテナンスや更新工事が不可欠。知見・ノウハウのある企業と協力し、入念に計画をへて取り組むことがトラブル発生を大幅に減らすことにつながります。

▲アキテムで作成している中長期修繕計画書類