

第51回

ビルオーナーの経費削減術③「保守管理・点検費」

不動産経営では様々な場面でコスト削減の可能性に触れることができる。今回取り上げるのは、大きな削減効果の可能性を秘める保守管理・点検費である。ビルの維持管理に必要な項目で、どのポイントに削減の余地があるのか。

「直結式給水」は給水管の直結工事が必要となりますが、受水槽やポンプによる費用や断水リスクがなくなり、増圧ポンプを使用するための低圧電力の電気代も削減できます。

各種点検・保守契約一覧

	名称	内容
義務	昇降機等検査(保守契約)	エレベーターの法定点検、保守管理契約
	消防用設備等点検	消防用設備の法定点検
	防火対象物点検	防火管理体制の法定点検
	給水設備点検	増圧ポンプや汲上ポンプ等の法定点検
	電気保安点検	キュービクル(高圧受電設備)の法定点検
	建築設備定期検査	換気・排気・給水・排水・非常用照明等の設備の法定点検
任意	定期・巡回清掃	共用部分の日常清掃や高圧洗浄等の特別清掃
	防犯カメラ	リース契約、保守契約
	駐車装置保守点検(保守契約)	機械式駐車装置の点検・保守契約
	24時間機械監視	各種設備の異常を知らせる監視システム

今回は一つずつの削減された例では、共用部分減額が少額でも、全体の点検費用を約15万円では大きな経費削減に削減することができま

この事例では増圧ポンプを復元旧できたためトラブルは避けられましたが、ビルでの断水したる大きな問題に発展する可能性があるため、5階建てまでのビルであれば早めに直結工事

「昇降機(エレベーター)」については第一回目でお伝えしました。今回はそれ以外の項目を見ていきましょう。

最後に「定期・巡回清掃」は、清掃業者の相見積もりによって費用を削減できる可能性があります。また、清掃内容や頻度は見直しだけでも費用削減が可能です。ビルの状況にもよりますが、通常の清掃は1週間に1回、高圧洗浄は

「防火対象物点検」の実施が必要な建物では、共用部分はビルオーナー、専有部分は各テナントが点検を実施しますが、ビルオーナーとテナントが各々で点検を実施しているケースをよく見かけます。しかし、各テナントの合意を図り、共用部分と各テナントの専有部分を同時に点検することで、1件あたりの点検費用が大幅に削減できます。私の携わ

「郵便ポスト」や「駐輪場」など、細かい部分に気を配る清掃業者は信頼できます。また、清掃内容や頻度は見直しだけでも費用削減が可能です。ビルの状況にもよりますが、通常の清掃は1週間に1回、高圧洗浄は

今月の筆者

●プロフィール

空室対策や収支改善、トラブル対策に特化した“賃貸不動産”の専門家として、前職ではリーシング事業部長を務める傍ら多種多様なコンサルティングを行い、数多くの不動産オーナーの悩みを解決。



株式会社東京レント
ソリューション事業部
三好 貴大

2020年1月から理想の賃貸管理を行うべく創業40年以上の株式会社東京レントに移籍し、ソリューション事業部を立ち上げる。

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>