

中長期修繕計画の策定と工事発注の支援 施工費抑えつつビルのPMも提案可能

オーナー注目
できる管理会社は
ココが違う!

建築業界の問題がビルの管理業務にまで波及している。対応できる管理会社は限定されることに加え、ビル業界で緩やかに管理会社の見極めと変更が進んでいるようだ。



平成ビルディング
取締役専務執行役員
開発部長
川上 眞二氏

既存大型ビルを中心に 昨今管理棟数が増加

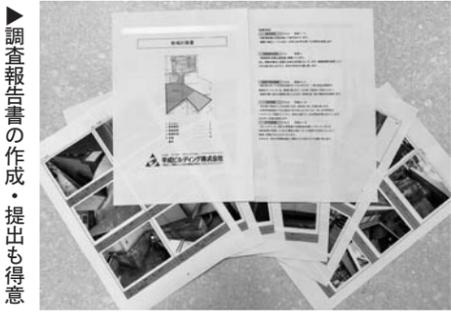
ビル総合マネジメン
ト会社の平成ビルディ
ング(東京都千代田区)
は、昨今既存大型ビル
を中心に管理棟数を増
やしている。背景には
建設業界の人手不足や
建築費・資材費の高騰
などを受けて、既存ビ
ルの改修・リニューアル
需要へ上手く応えて
いることも1つの要因
になっている。

まず信託銀行の親
密会社である平成ビル
ディングは、PM業務
(ビルオーナー代行)

や設備点検・清掃業務
などのBM業務、テナ
ントリレーシング業務、
リニューアル工事およ
び建物診断やCM業
務、建物調査などの不
動産アドバイザージェ
ン業務、省エネなど専

門的なコンサルティング
等も展開している。
工事ニーズへの対応の
ほか、周辺地域のマー
ケットや競合ビル等を
徹底的にリサーチして
提供する「リレーシン
グレポート」や保有物件
の「建物等劣化状況調
査報告書」なども好評
で、ワンストップでオ
ナーのビル経営を様
々な面からサポートす
ることで、順調に管理
棟数を増やしてきてい
る。2024年12月末
時点での同社の管理棟
数は約300棟。内2
30棟が首都圏や関
西圏に立地するオフィ
スビル。中でも既存大
型ビルからの依頼が増
えている。

現在都心5区を中心
に主要なオフィスエリ
アでは、大規模再開発
も持つ。コンストラク
ションマネージャーが
いることで、工事の工
程管理やコスト管理な
ども発注者目線で実
施。昨今高騰している
建築費・資材費の影響
もあり、コスト管理の
視点からオーナーに選
ばれることが多い。
ごをはじめ、
様々な面で競
争しなければ
ならない。競
争力低下を防
ぐために、定
期的な修繕・
営繕工事やバ
リニアアップ
も兼ねたリニ



調査報告書の作成・提出も得意

ビルと既存の
大型ビルはリ
レーシング力な
ごをはじめ、
様々な面で競
争しなければ
ならない。競
争力低下を防
ぐために、定
期的な修繕・
営繕工事やバ
リニアアップ
も兼ねたリニ

電気設備、構造、意匠
の抱える課題の抽出や

といった各分野に詳し
い社員を複数人抱えて
おり、改修・リニュー
アルの提案と一緒に建
物の現状把握が可能で
す。当社の提供してい
る「建物等劣化状況調
査報告書」を踏まえた
中長期修繕計画の提
案、旧耐震ビルであれ
ば耐震診断や耐震補強
工事と一緒にできま
す。特にゼネコン出身
者が多いこともあり、
耐震診断や耐震補強工
事は注力しています。
躯体の強度が一定の水
準にないと、耐震補強
工事が困難なケースも
あるため、オーナーに
は早期の耐震診断実施
を提案しています。ま
た昨今のビルオーナー
は建替えを選択せず、
もう少し長い期間での
運用を想定した経営計
画を立てることが増え
ています。当社であれ
ば、オーナーと同じ目
線でビル経営における
『並走』ができます」

1年間の調査結果も
管理費等の見直し実現
築50年以上経過した
テナントビルの総合管
理業務を請け負った事
例がある。最初は耐震
診断の依頼が来たこと
で関わりがスタート。
診断結果も踏まえてオ
ナーに今後のビル経
営に対するプランをヒ
アリングしたところ、
「20年は引き続き維持
したい」との回答があ
った。建物の資産価値
を維持・継続していく
ためには、現状同ビル
の圧縮が可能なです。従
前の管理会社はコスト

オーナーの抱える課題
ワンストップで提供
改修・リニューアル
や耐震補強工事等の依
頼を経て、後に同社へ
建物管理業務(BM・
PM)も依頼するオー
ナーが増えている。好
まれる要因は改修だけ
でなく、オーナーが抱
える課題や需要に対し
てワンストップで提供
できるため。空室があ
ればリレーシングレポ
ートを踏まえたLMやリ
レーシングに寄与する改
修提案ができる。建物

平成ビルディングの資格取得実績(2024年12月末時点)

●建築・土木関係	保有数
一級建築士	24
二級建築士	5
建築施工管理技士(1級・2級)	24
建築設備士	5
監理技術者	32
土木施工管理技士(1級・2級)	2
特殊建築物等調査資格者	9
建築設備検査資格者	14
●電気関係	
電気主任技術者(第二種)	3
電気主任技術者(第三種)	11
電気工事士(第一種)	8
電気工事士(第二種)	25
一級電気施工管理技士	3
エネルギー管理士	1
●給排水・空調関係	
冷凍機械責任者(第一種~第三種)	14
管工事施工管理技士(1級・2級)	13
排水設備工事責任技術者	2
給水装置工事主任技術者	3