

第49回 ビルオーナーの経費削減術①「エレベーター」

緊急事態宣言が解除され、経済活動が再開しようとしている。だがその影響は大きく、賃貸ビルで入居テナントからの賃料減額要請が寄せられている。これまで以上にコスト管理の厳格化が、ビルオーナーに求められている。

では、POG契約とフルメンテナンスマン契約ではどちらの方が得なのか、という方がほとんどの方のケースでPOG契約となりませう。エレベーターは時として人命に大きく関わる機械なので、部品類もそう簡単には壊れません。私の経験上、エレベーターの機械やパーツがPOG契約の範囲を超えて追加費用が発生したケースは稀です。25年間で250万円の修理・交換費が発生したと想定した場合、1か月円ですが、POG契約に換算すると0・83万円ですが、POG契約とフルメンテナンスマン契約の1か月あたりの差額は3万円が相場となりますので、25年で換算すると900万円も削減することが可能です。



▲エレベーターの保守管理は業務委託先の精査などでコスト削減が可能な場合も（イメージ）

もつ少しで2020年も半分を過ぎようとしています。新型コロナウイルスの蔓延によりサービス業全般、その他多くの業種に多大な影響を及ぼしています。その影響は賃料減額や退去といった様々な形でビルオーナーにも出ています。

しばらくの間、収益を増加させることは容易ではないため、この時期は「経費削減」を行う一つの機会として捉えて実践することです。長期的なキャッシュフローの改善に繋がっていきませう。これから全6回を通して、ビル経営の中でも大きな支出項目となるものをピックアップし、経費削減のための方策をお伝えしていきます。

今回はビルの多くに設置されている「エレベーター」の「保守管理費」に注目します。突然ですが、いま契約

また、重要なのは保守管理を行う「会社」です。エレベーターに特化した保守管理会社はサービス内容が充実し、大手メーカーや大手セキュリティ会社に手交し、重要なのは保守管理を行う「会社」です。エレベーターに特化した保守管理会社はサービス内容が充実し、大手メーカーや大手セキュリティ会社に手交し、重要なのは保守管理を行う「会社」です。エレベーターに特化した保守管理会社はサービス内容が充実し、大手メーカーや大手セキュリティ会社に手交し、重要なのは保守管理を行う「会社」です。

エレベーターの保守管理契約には2種類あります。1つは「POG契約」といい、主に定期点検と簡易的な消耗品の交換やメンテナンスマン契約です。保守対象外の部品交換や修理は追加費用が発生します。もう1つは「フルメンテナンスマン契約」とい

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/>