



# ビルメンテナンスを取り巻く 環境変化と今後の課題

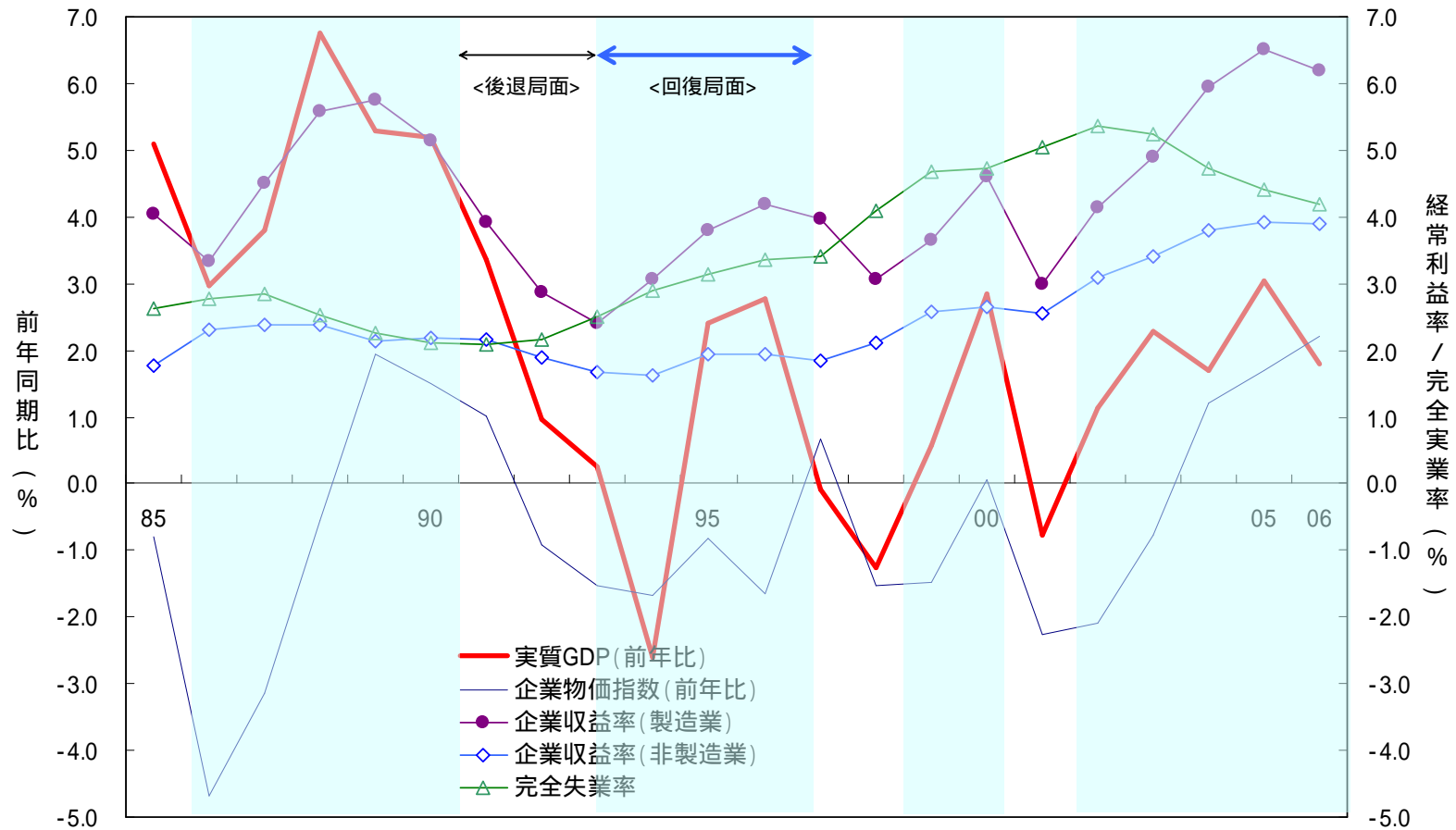
2007年11月27日

ニッセイ基礎研究所 竹内

# BM業界を取り巻く環境変化

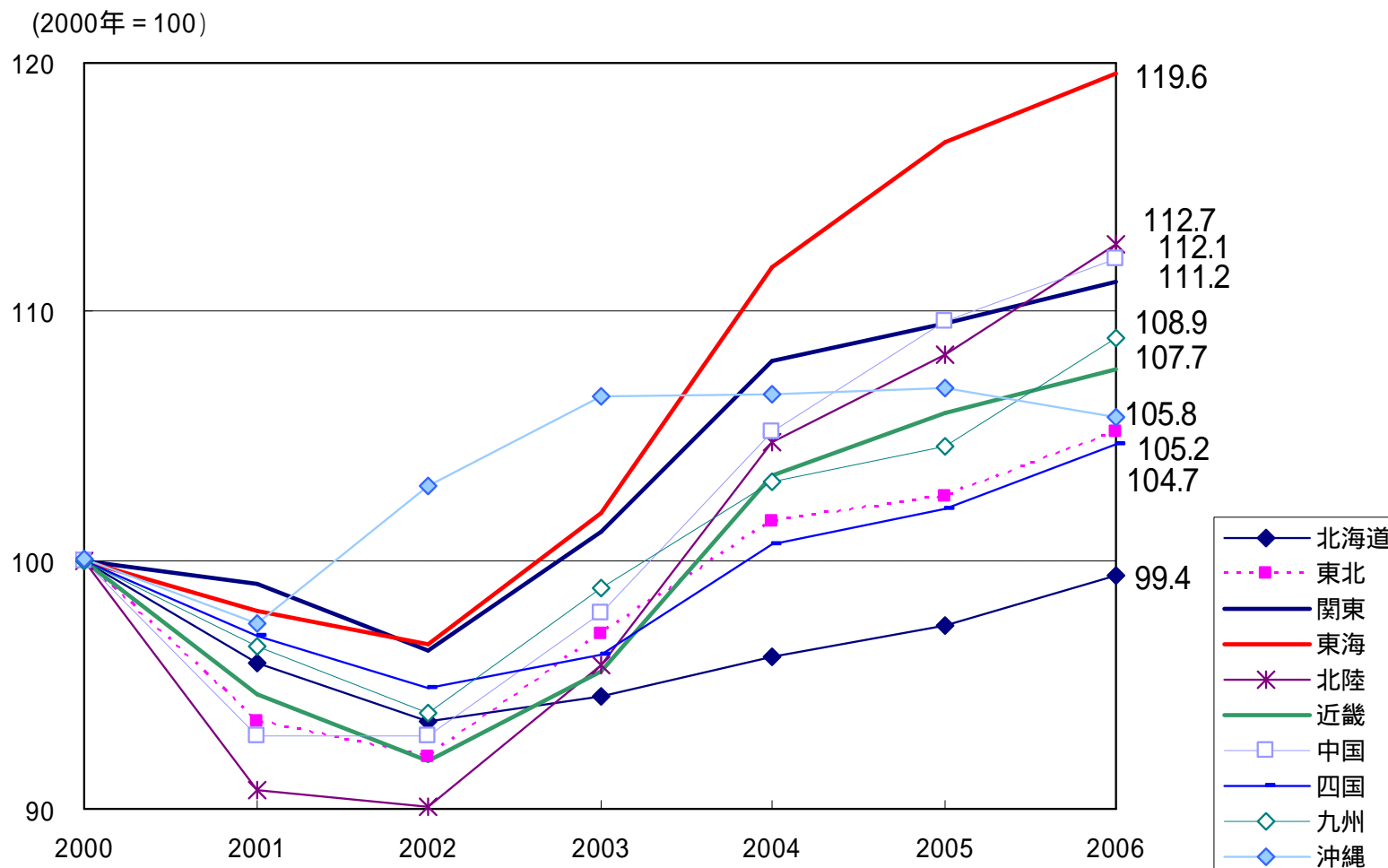
- 長期に続く好景気
  - 長期継続する好景気: 全国への波及(景況感の全国波及)
  - 企業業績の拡大、投資拡大傾向の持続
  - 大都市への人口流入の拡大(地方における人口減少)
  - 不動産投資の拡大: 投資資金の流入、証券化の拡大
- 最近の出来事
  - サブプライム問題: アメリカ景気不透明感の拡大、株式市場の不調、投資資金流入の減少、利上げ期待の低下、07年日本GDP伸び率も下方修正
  - 建築基準法改正: 建築確認の遅れに伴う着工数の激減
  - 金融商品取引法: コンプライアンス重視に伴う不動産取引数の減少
- 不動産環境
  - 空室率改善、賃料上昇、地価・不動産価格上昇、住宅家賃・価格上昇
  - 今後地域格差拡大の可能性
- ビルメンテナンス業界の特徴と環境
  - コスト削減圧力の継続競争激化(受託金額改定率の下落)の中、安定した売上増加率・利益率を達成してきた底力のある業界
  - 今後も続くコスト削減圧力(官公庁物件の入札、民間物件のPM導入)
- 長期的不動産需要減少の可能性: 少子高齢化、人口・オフィスワーカー数の減少、経済の成熟化、中国・インドなどの高成長

# 長期に継続する好景気 < マクロ経済動向 >



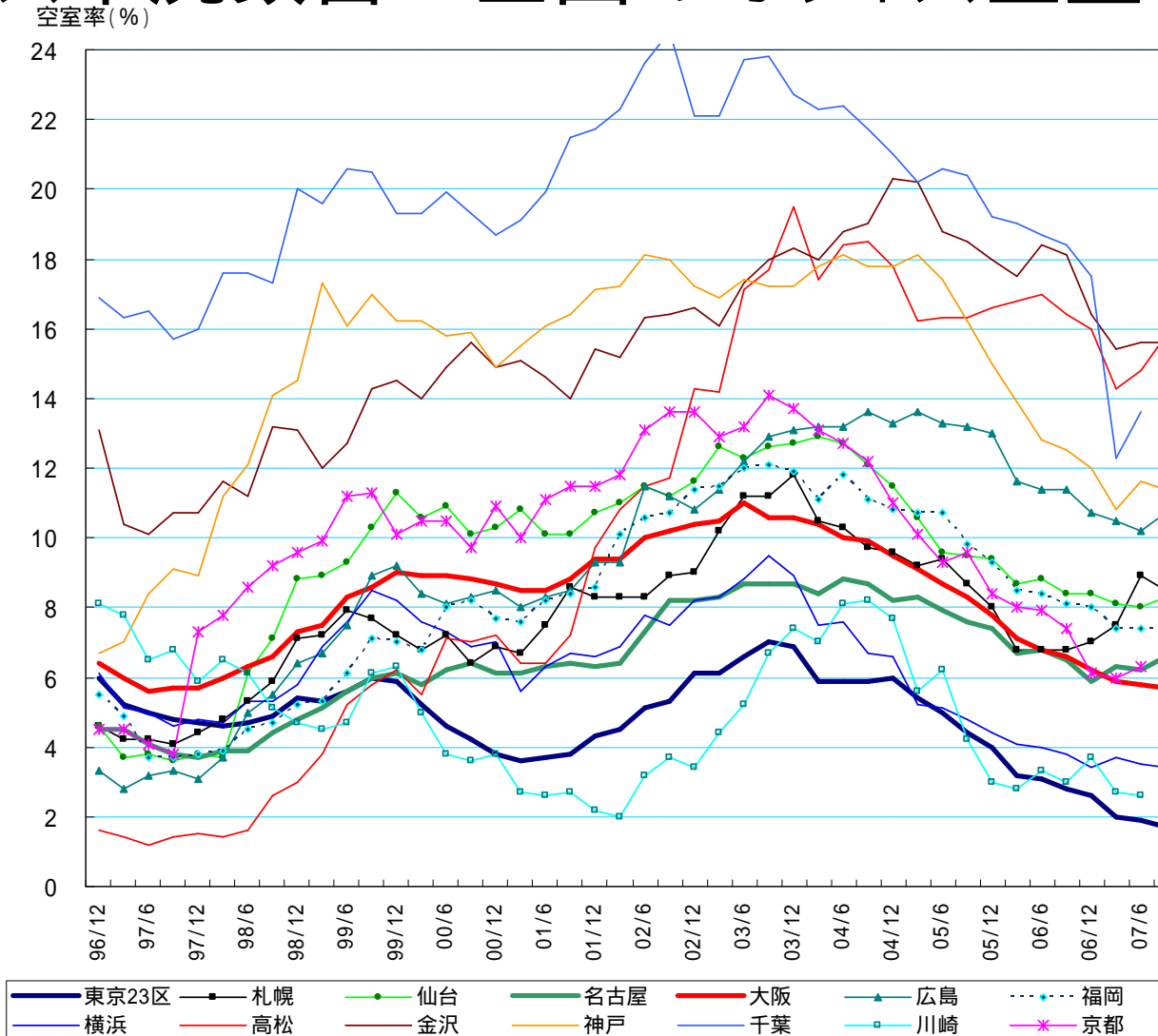
(注)網掛け部分は、景気回復局面  
 (出所)各種データよりニッセイ基礎研究所が作成

# 景気の全国への波及 < 地域別景況指数 >



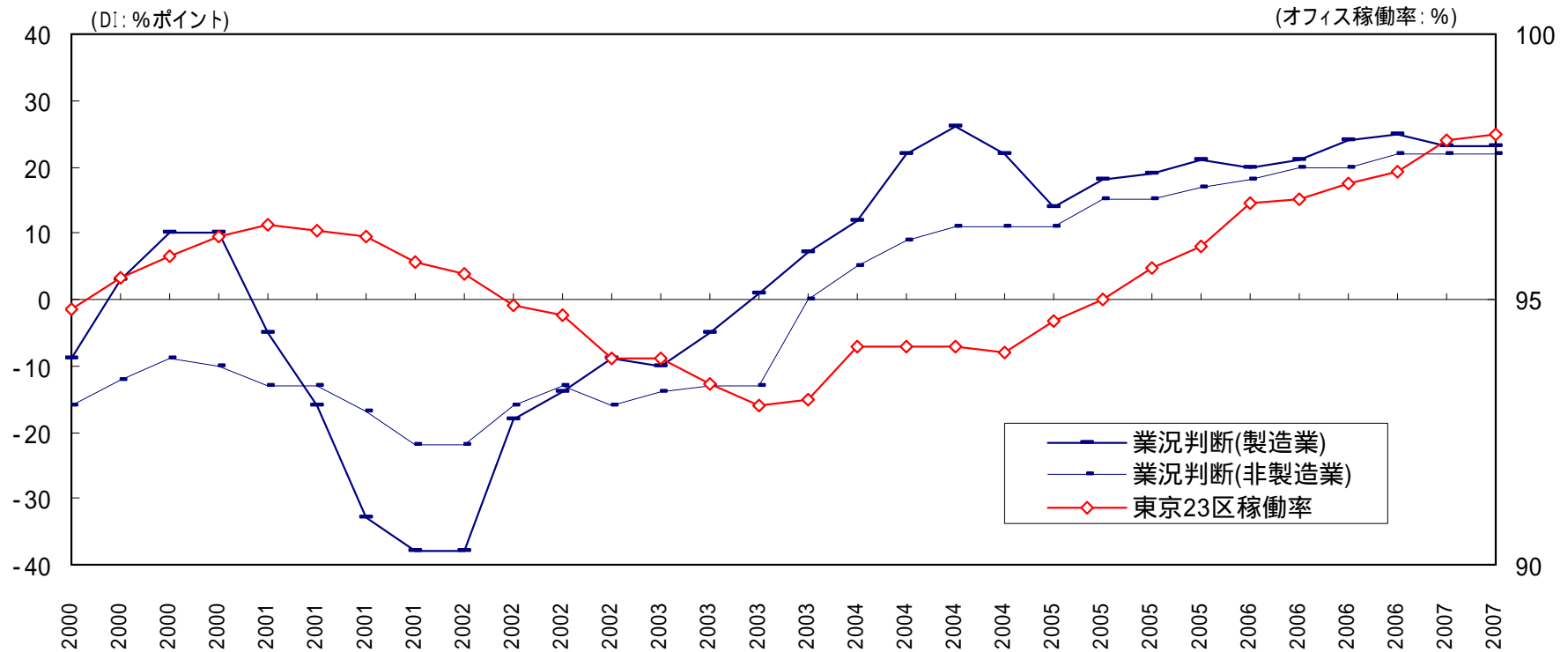
(出所)内閣府「地域経済動向」

# オフィス市況改善 < 全国のオフィス空室率 >



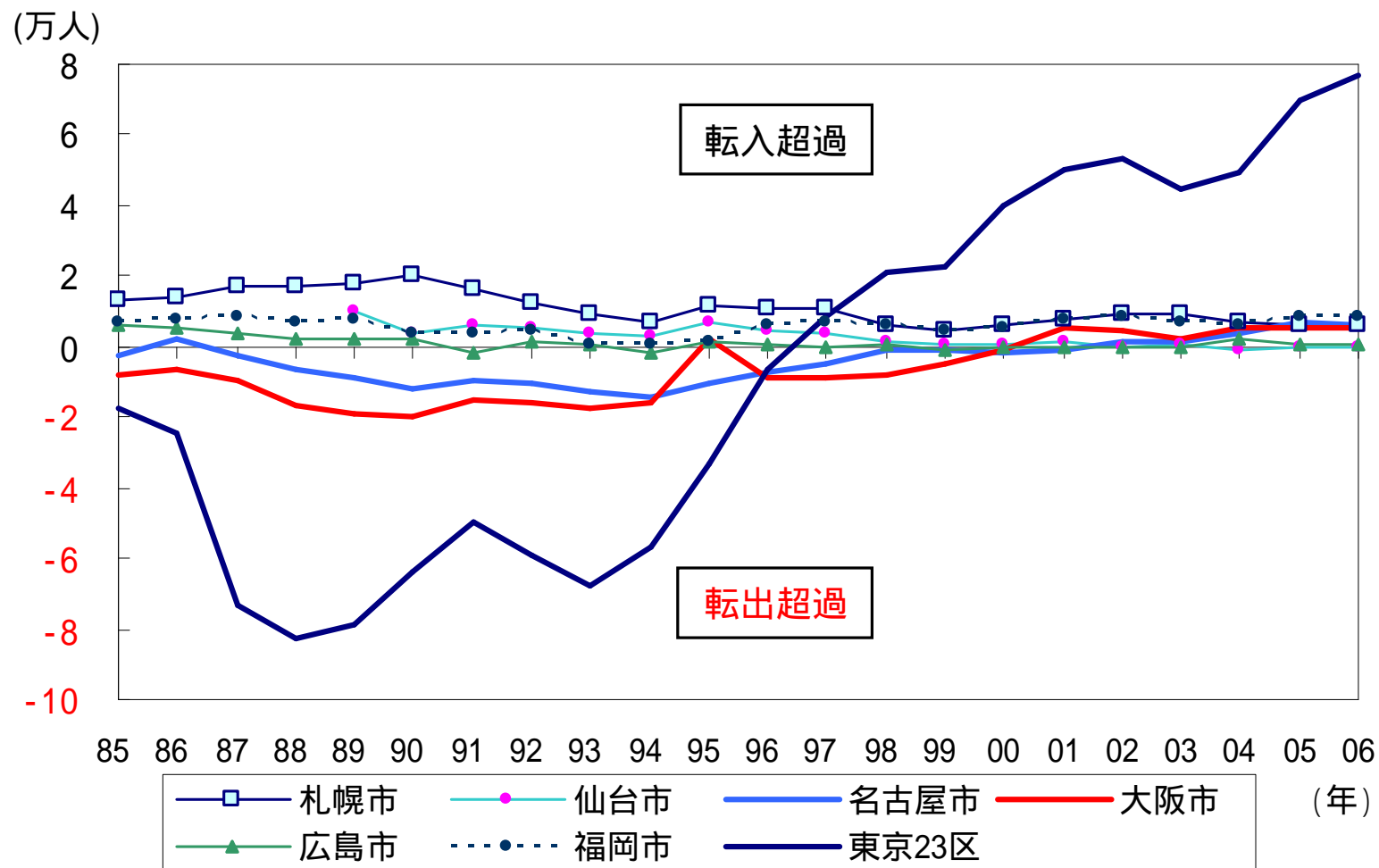
(出所) 生駒データサービスシステム資料を基にニッセイ基礎研究所が作成

# 大企業の業況判断とオフィス市場



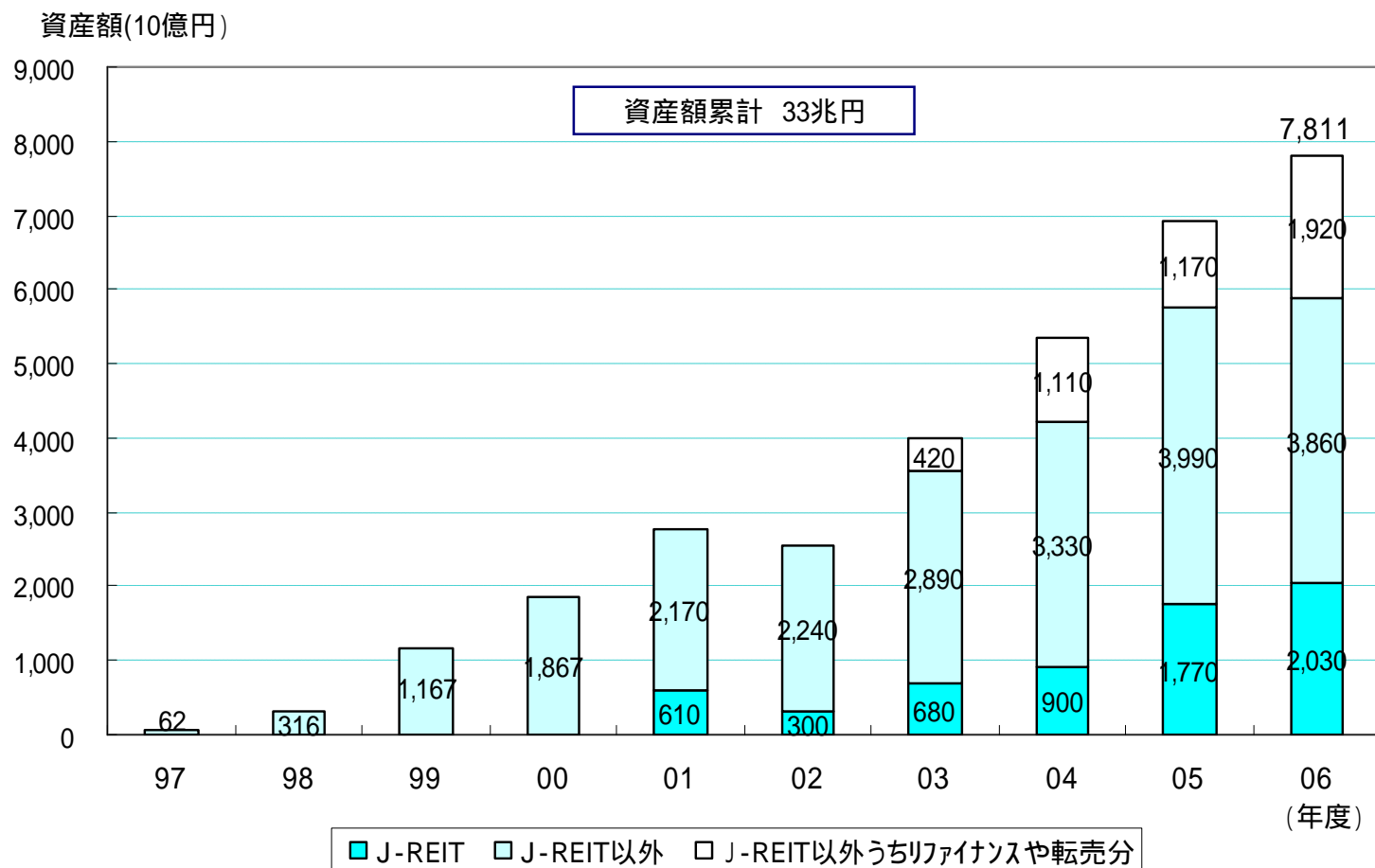
(出所) 日本銀行「企業短期経済観測調査」、生駒データサービスシステム

# 主要都市への人口移動の拡大



(注) 仙台市のデータは1989年から  
 (出所) 総務庁「住民基本台帳移動報告」

# 不動産投資の拡大(証券化不動産の資産額)



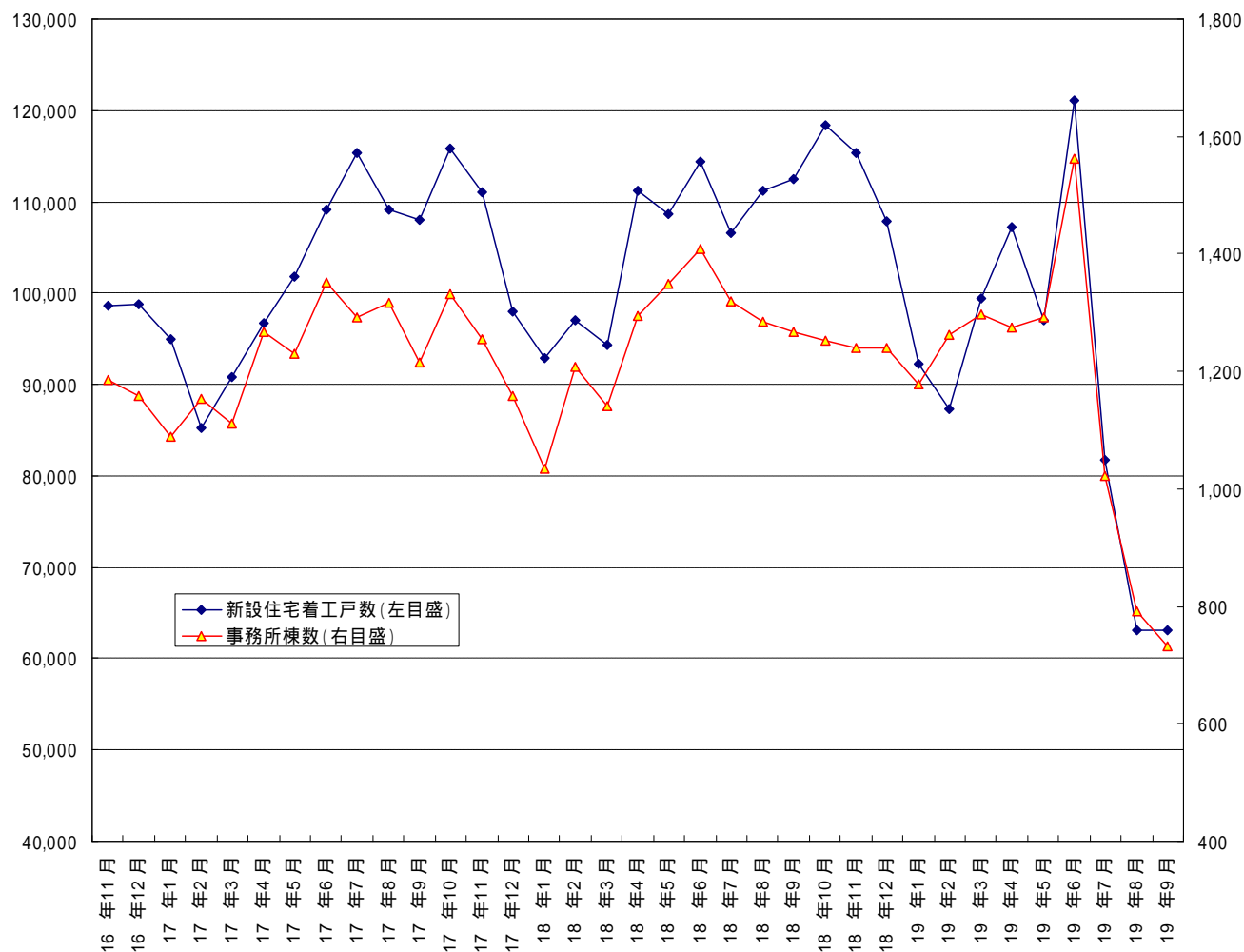
(注) 対象には、証券を発行したものだけでなく、借入等により資金調達を行った広義の証券化も含む。

(出所) 国土交通省「土地白書」



# 建築基準法改正

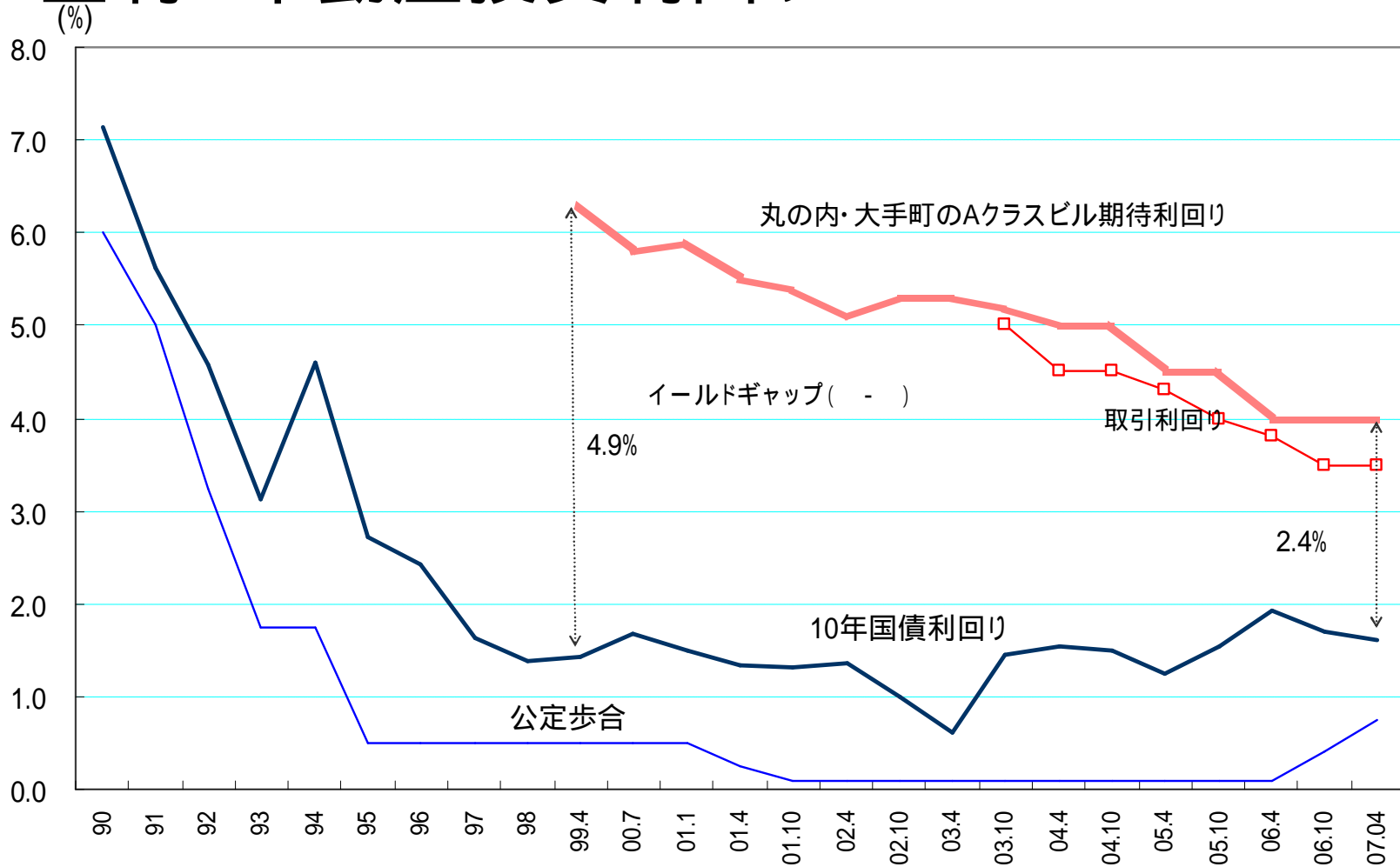
## - オフィス着工棟数、住宅着工戸数の急減



(出所) 建築着工統計、住宅着工統計

# 最近の不動産環境

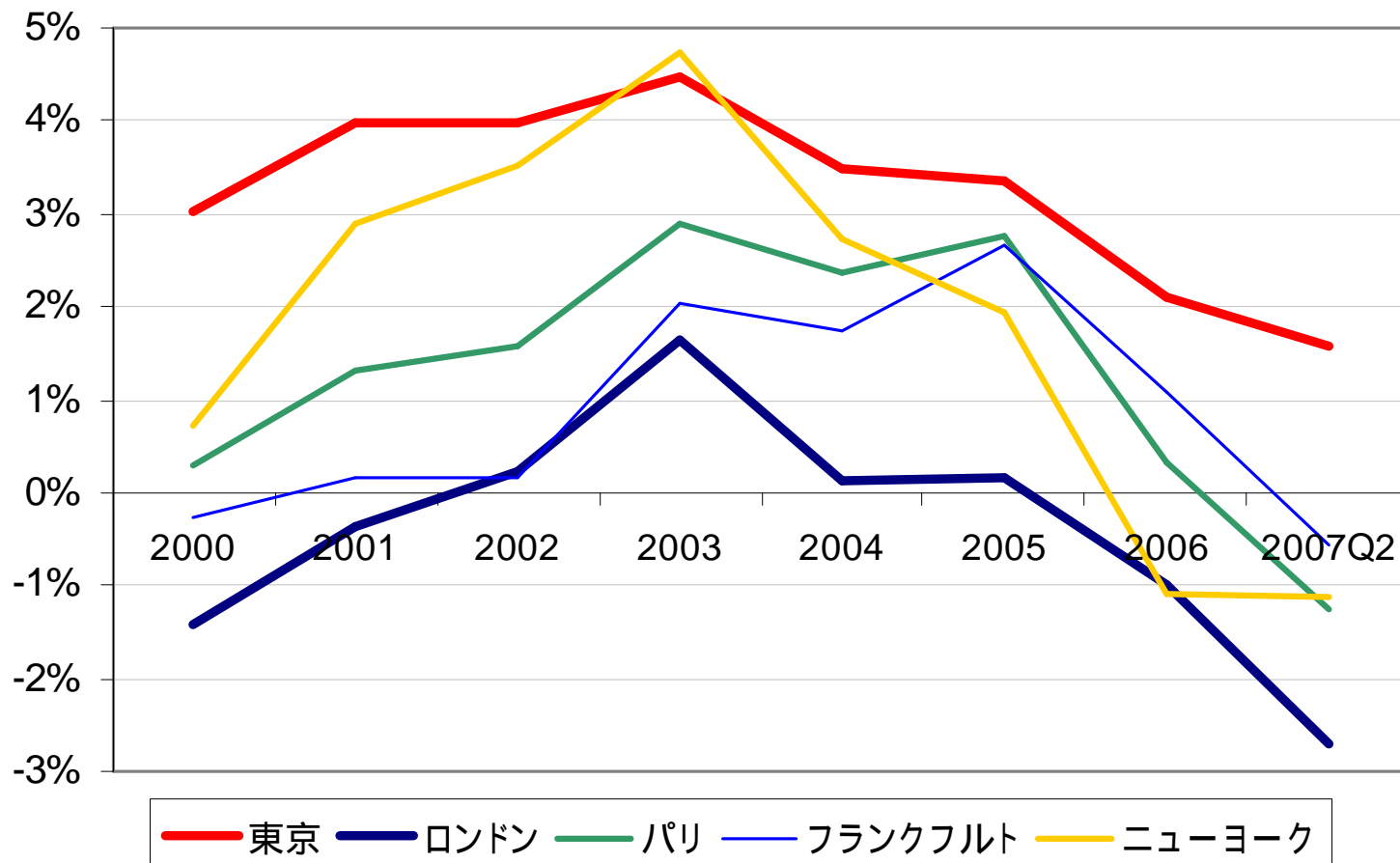
## < 金利と不動産投資利回り >



(注) 利回りは、90～98年は年末値、99/4以降は月末値。

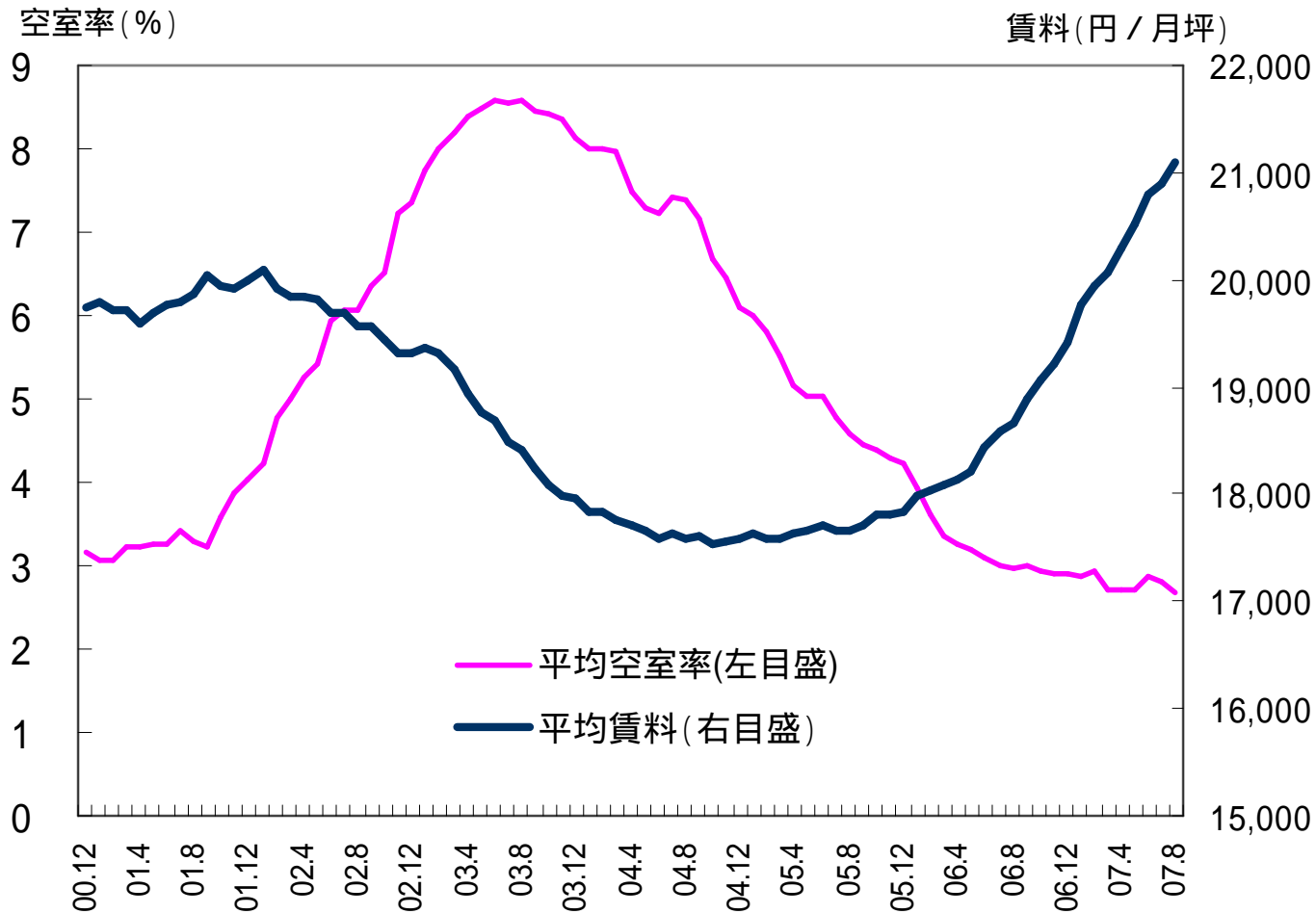
(出所) 公表データを基にニッセイ基礎研究所が作成

# 最近の不動産環境 < 世界都市のイールドスプレッド >



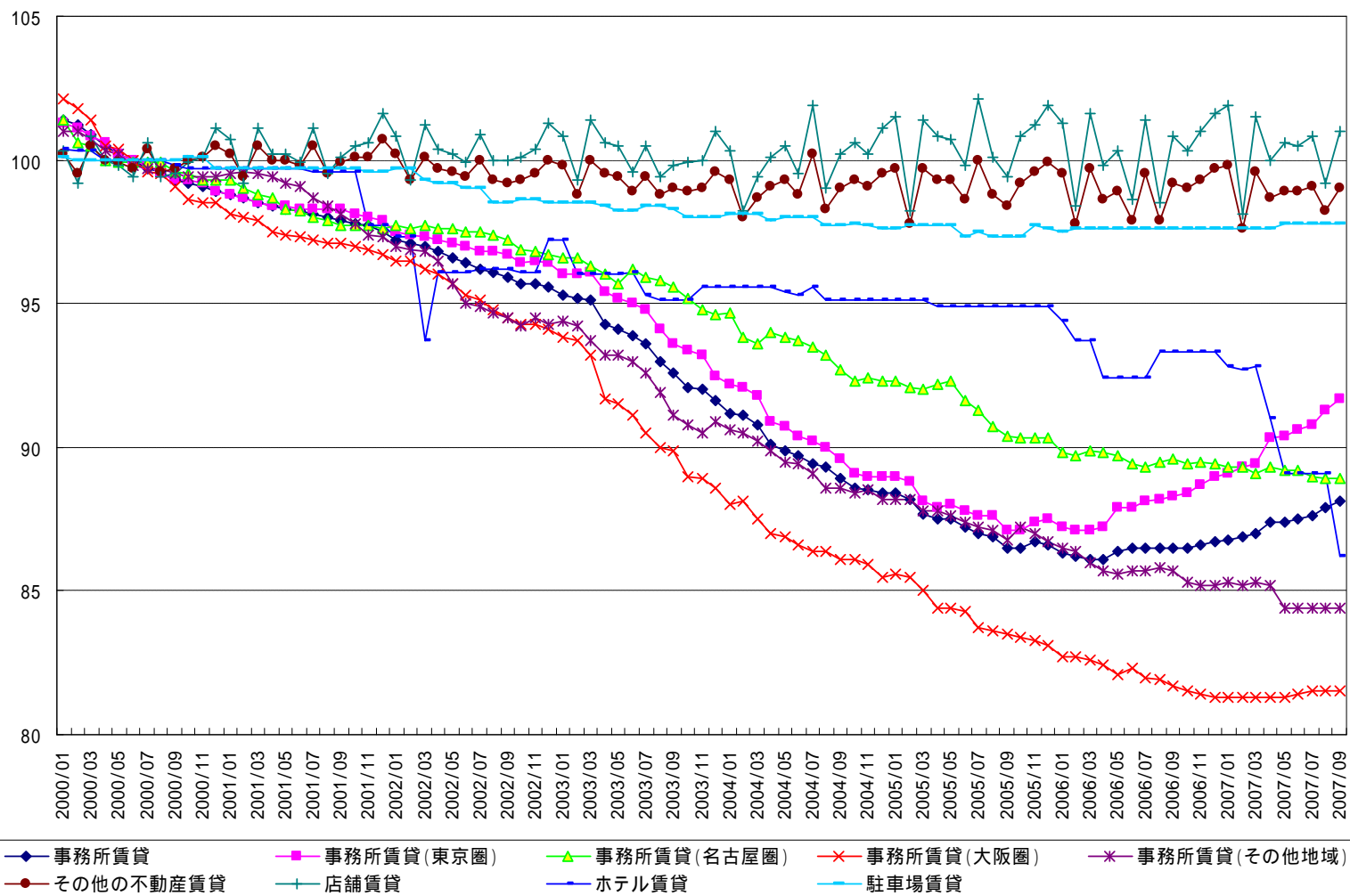
(注) Aグレードのオフィスビルのイールドスプレッド(キャップレート-5年物スワップ金利)で比較  
 (出所) ジョーンズ・ラング・ラサール「グローバル・リアルエステート・キャピタル」

# 最近の不動産環境 <東京5区のオフィス空室率と賃料>



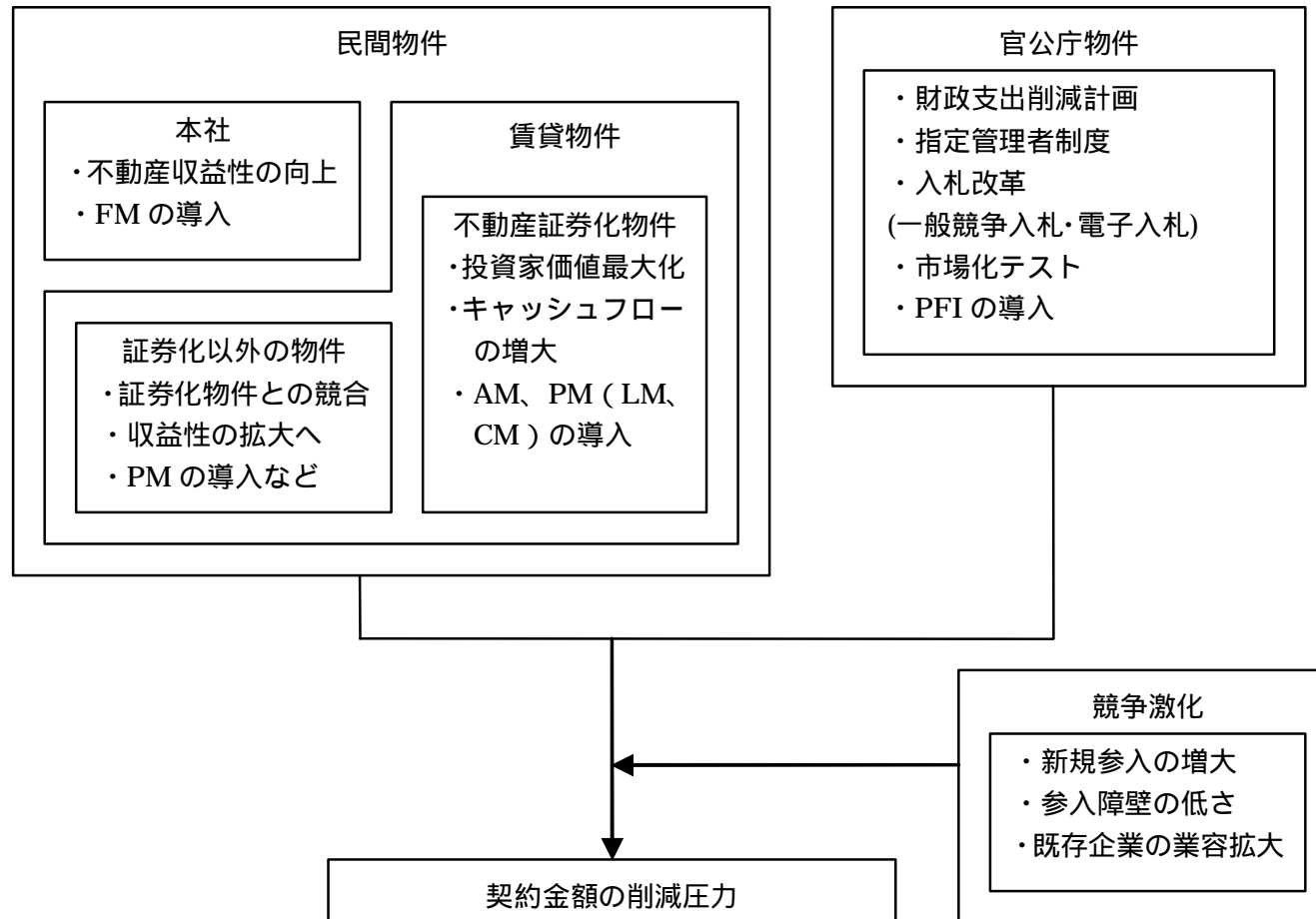
(出所)三鬼商事

# < 不動産賃貸料の動向 >



(出所) 財務省企業向けサービス価格指数

# BM業界に対するコスト削減圧力



(出所) 社団法人ビルメンテナンス協会40年史

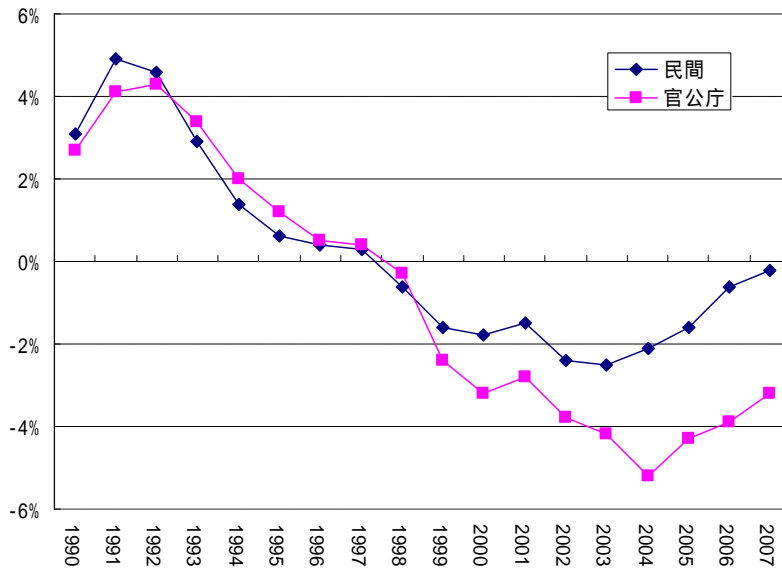
# ビルオーナーによる管理コスト削減のステップ

項目	内容
現行契約内容の把握	ビル管理を委託している管理会社（元請会社）との「業務委託契約書」「作業仕様書」を通じて契約上の業務仕様、推進体制、請負価格、運営管理体制などを把握する
下請業者の把握	元受業者が現場作業を発注している下請業者を特定し、発注内容や価格を調べる
契約と実際の差異の把握	ビル管理の現場に直接出向き、現場のマネージャーにヒアリングをかけ、マネージャーの能力および契約内容と実際の作業との差異を把握する
適正仕様の検討	以上までのステップで現状と問題点が把握できたら、契約の仕様が適正であるか検討し、適正仕様を作成する
価格精査	現行仕様と適正仕様変更後の価格を精査する。 具体的には「優良職人会社」を複数選定し「優良職人会社」が業務を担当した場合の現行仕様と適正仕様の見積もりを取る。
価格交渉	「優良職人会社」の見積もりを参考にしながら、現行の管理会社と契約内容（仕様）と価格の変更交渉をする。交渉がうまくいかなければ、管理会社や管理方式を変更することも検討する。

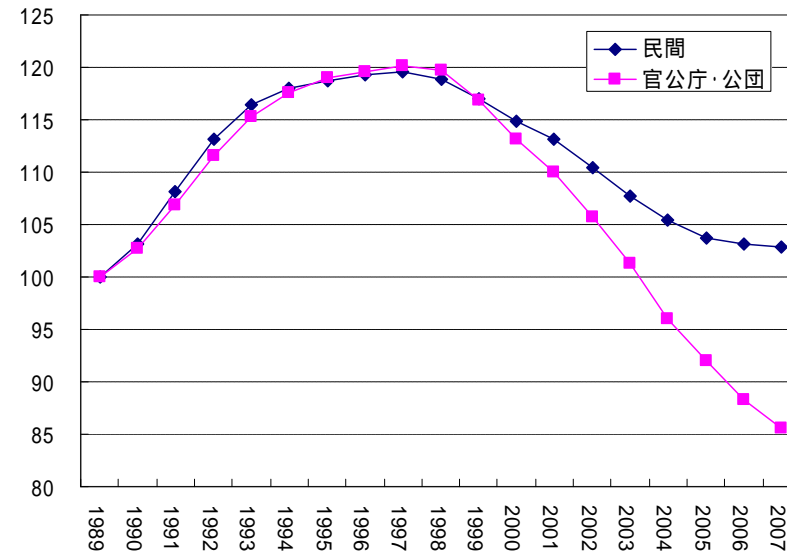
（出所）日本ビルディング協会連合会『新しい時代のビルマネジメントPART2 - 不動産経営管理業務 委託契約書作成の手引き』

# ビルメンテナンス受託金額改定率の動向

受託金額対前年改定率



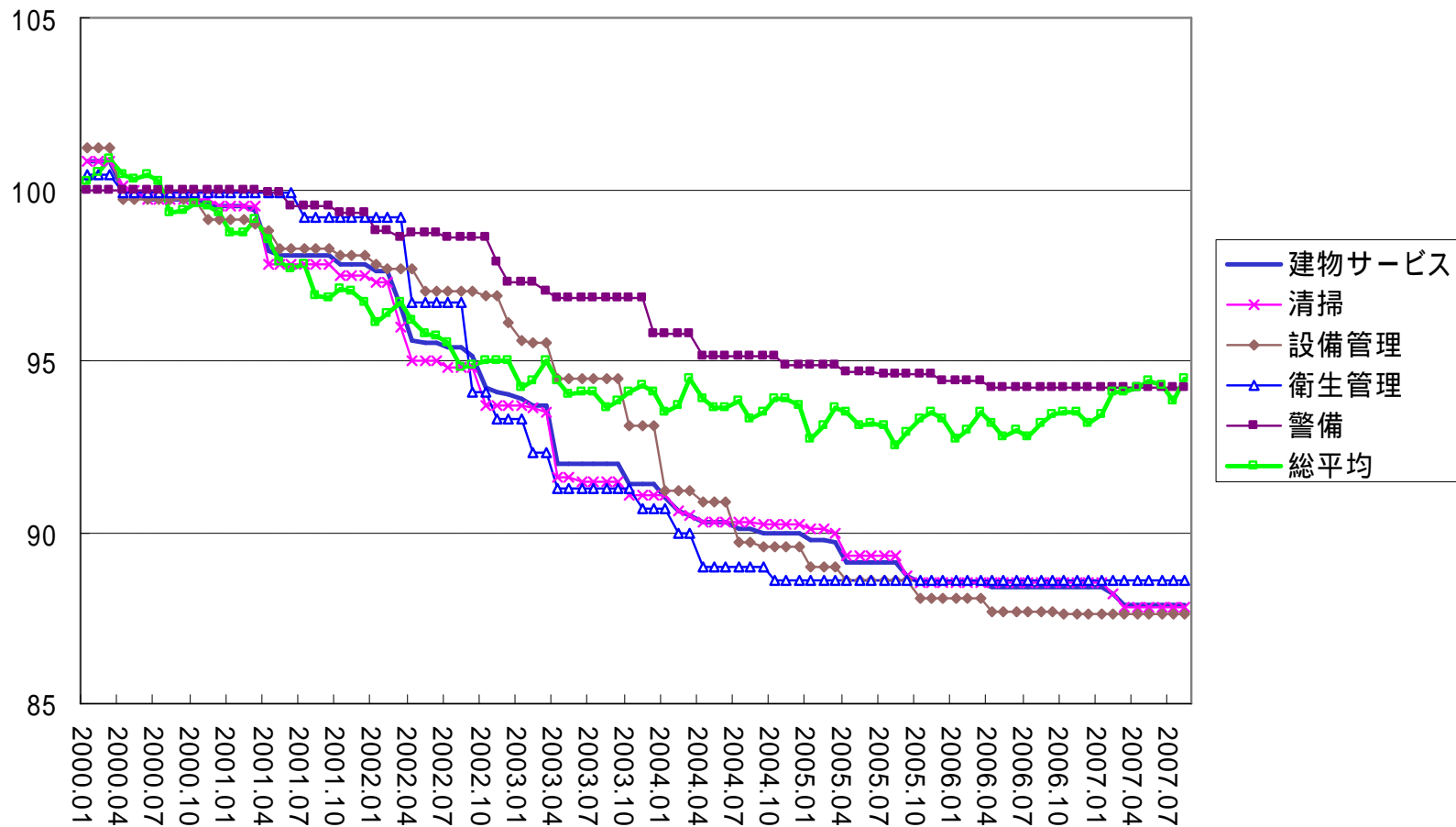
改定率を元にした指数



(出所) 全国ビルメンテナンス協会

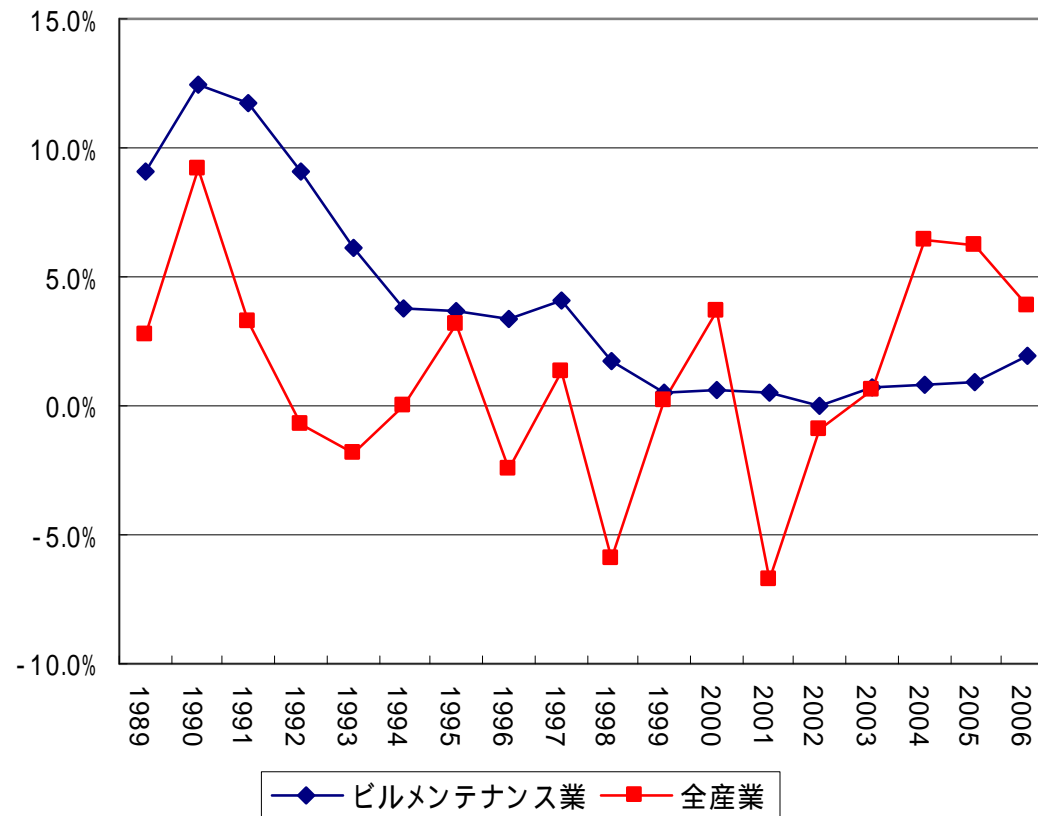


# ビルメンテナンス各業種の価格動向



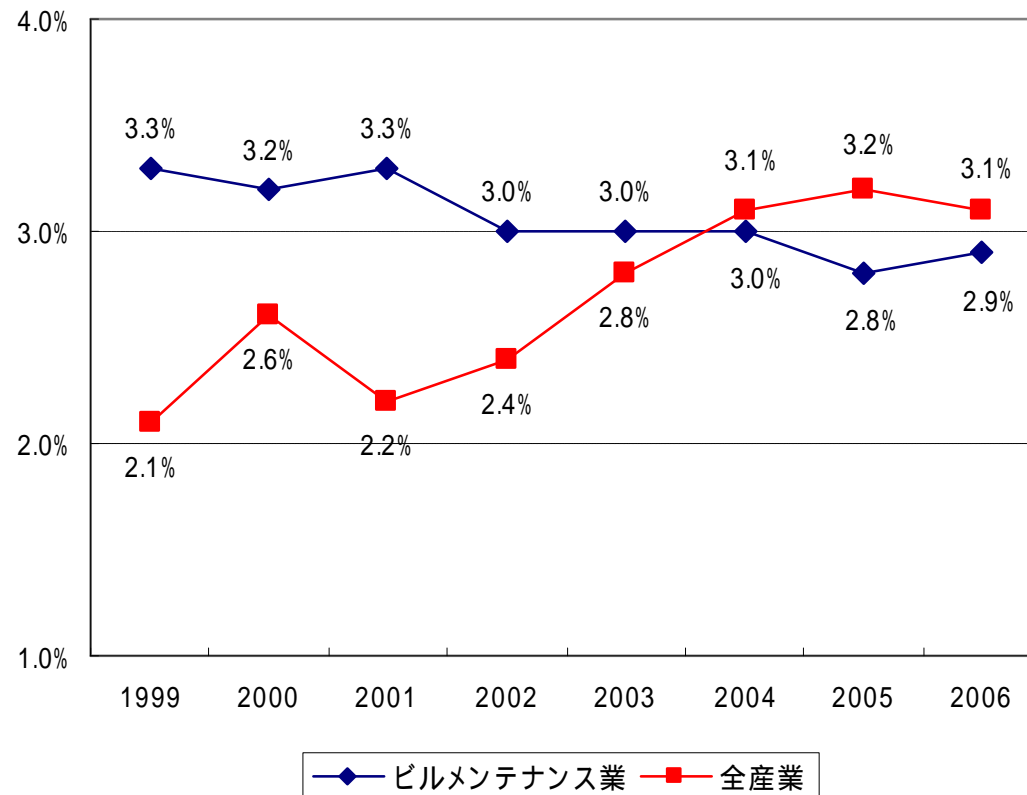
(出所) 財務省企業向けサービス価格指数

# ビルメンテナンス業の売上高増加率の推移



(出所) 全国ビルメンテナンス協会、財務省法人統計調査報告

# ビルメンテナンス業の営業利益率の推移



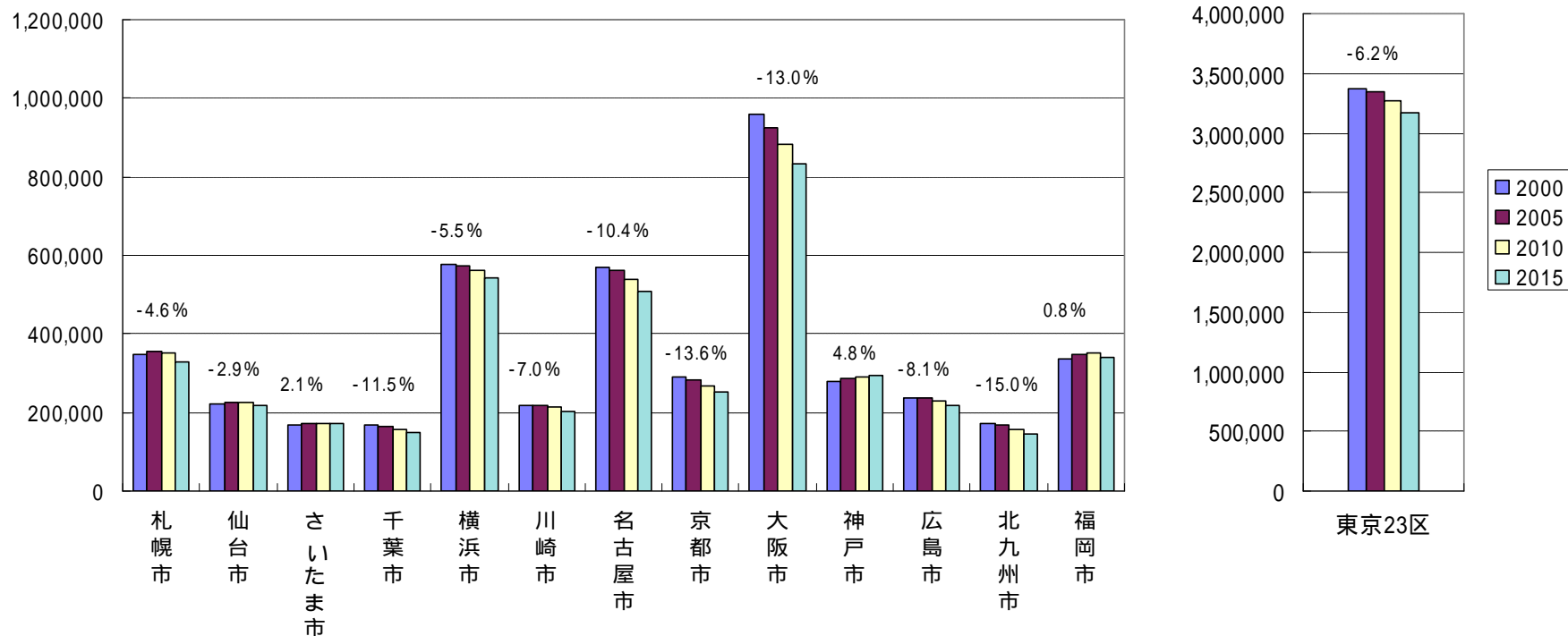
(出所) 全国ビルメンテナンス協会、財務省法人統計調査報告

# 建物サービス業の開・廃業率

項目	年	建物サービス業	警備業	全産業
事業所数	1996	18,427	6,350	6,521,837
	2001	20,900	6,929	6,138,180
	2004	20,174	6,580	5,728,492
新設事業所数	1996-2001	8,133	3,105	1,541,939
	2001-2004	3,390	1,309	692,733
廃業事業所数	1996-2001	5,980	2,496	1,925,464
	2001-2004	4,043	1,594	1,047,764
開業率 (年率)	1996-2001	8.8%	9.8%	4.7%
	2001-2004	6.1%	7.1%	4.2%
廃業率 (年率)	1996-2001	6.5%	7.9%	5.9%
	2001-2004	7.3%	8.6%	6.4%
純増率 (年率)	1996-2001	2.3%	1.9%	-1.2%
	2001-2004	-1.2%	-1.5%	-2.2%

(出所) 事業所・企業統計調査報告

# 主要都市の今後のオフィスワーカー数の予測



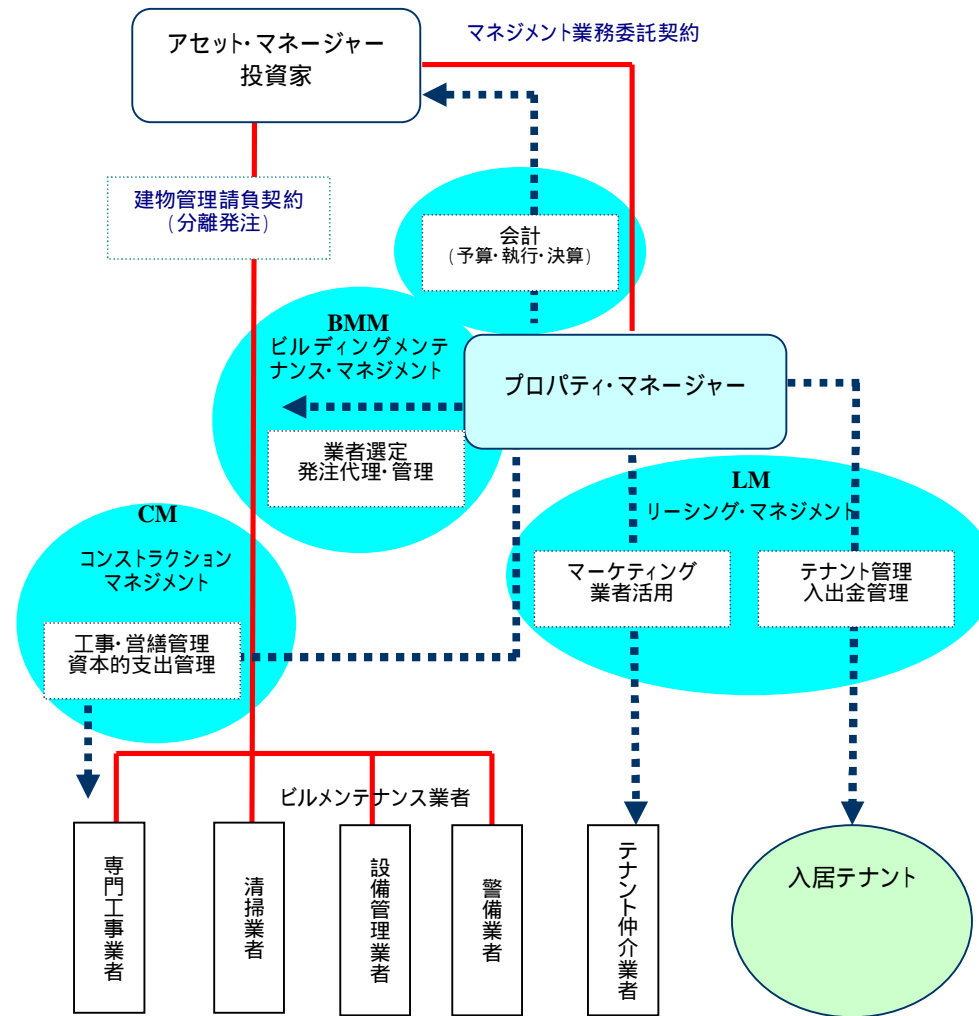
(出所) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所資料などを元にニッセイ基礎研究所が推計

# 証券化不動産の新鑑定基準に基づく収支項目

運営収益		運営費用	
(a)貸室賃料収入	(f)その他収入	(i)維持管理費	(j)水道光熱費
事務室賃料	看板賃料	運営管理業務費	電気料金
店舗賃料	ショーケース賃料	事務管理費	水道料金
店舗歩合賃料	施設利用料	電話料金	ガス料金
住宅賃料	設備利用料	その他統括管理業務費	地域熱供給料金
倉庫賃料	備品利用料	日常清掃業務費	その他水道光熱費
ロッカー賃料	その他付帯施設利用料	定期清掃業務費	(k)修繕費
(b)共益費収入	アンテナ設置料	水槽清掃業務費	修理・補修費
事務所共益費	自動販売機設置料	その他清掃業務費	年度計画修繕費
店舗共益費	看板設置料	環境測定業務費	必要発生時修繕費
住宅共益費	公衆電話設置料	昆虫等の防除業務費	その他修繕費
倉庫共益費	地代	植栽管理業務費	(l)PMフィー
その他共益費	貸室会議室使用料	塵芥処理業務費	(m)テナント募集費用等
(d)水道光熱費収入	その他使用料	その他環境衛生業務費	営業活動費
電気使用料	管球交換費用	常駐設備員業務費	広告宣伝費
水道使用料	セキュリティーカード発行費用	巡回点検業務費	契約更新手数料
上水使用料	看板作成料	その他設備日常運転監視業務費	リーシング・マネージメント・フィー
中水使用料	専用部清掃費	電気設備保守点検費	(n)公租公課
下水使用料	通信端末設置電力料	空調設備保守点検業務費	固定資産税、都市計画税
ガス使用料	その他付帯収入	給排水設備保守点検業務費	(o)損害保険料
時間外空調使用料	礼金(事務所、店舗、住宅、駐車場、倉庫、看板)	消防設備保守点検業務費	火災保険料
個別空調使用料	更新料(事務所、店舗、住宅、駐車場、倉庫、看板)	昇降機設備保守点検業務費	賠償責任保険料
冷水使用料	その他賃料	自動扉保守点検業務費	(p)その他費用
温水使用料	敷金・保証金償却収入	中央監視装置点検業務費	建物賃借料
蒸気使用料	期限前解約違約金	機械式駐車場保守点検業務費	駐車場賃借料
空調使用料	遅延損害金	その他設備保守点検費	支払地代
その他光熱費使用料	その他解約金・損害金等収入	法定検査・報告業務費	電波障害対策費
(e)駐車場収入	その他収入	その他検査・報告業務費	その他環境対策費
駐車場賃料		常駐警備員業務費	道路占用使用料
バイク置場賃料		機械警備システム業務費	有線放送使用料
駐輪場賃料		その他警備業務費	CATV使用料
駐車場共益費		駐車場運営業務費	その他施設利用料
時間貸駐車場収入		備品・消耗品費(購入)	(q)一時金の運用益
駐車場使用券売上		備品・消耗品費(リース・レンタル)	受取利息
バイク置場使用料		その他備品・消耗品費	(r)資本的支出
駐輪場使用料		管理組合管理費	修理・補修費
		その他保守管理費	年度計画修繕費
			必要発生時修繕費
			その他修繕費

(出所) 社団法人日本不動産鑑定協会「証券化対象不動産の価格に冠する鑑定評価の実務指針(案)」より

# ビルメンテナンスの位置づけと方向性



(出所)スペース・G・ネットコンサルティングの協力を基にニッセイ基礎研究所が作成

## BM業界の課題

- ビルメンテナンスからビルメンテナンス・マネジメントへ
- ビルオーナー、AM、PM会社に対抗できる(信頼される)ノウハウと能力の獲得
- ビルメンテナンスに求められる機能  
ビル管理コストの削減と品質向上、説明能力の強化と改善提案、データベース管理(管理・修繕履歴の整備など)
- ビルメンテナンス・マネジメント業としての意識の確立を = オーナー側の視点を持つ  
改善提案、証券化不動産鑑定基準への対応(新収支項目への対応)、長期的に信頼されるBMへ
- インフラ整備の必要性と基礎的能力の向上  
コストの把握、コスト低減能力アップ
- 最後に: 現在は賃料収入上昇でコスト削減圧力の少ない時期。受託金額上昇努力を。同時にコスト把握・削減可能性努力を進めつつ再び訪れる厳しいコスト削減圧力への準備を