

ビルコスト
把握と
削減実務を
習得!

総合ユニコム 不動産マネジメントセミナーのご案内

事業用ビル経営者・管理者の必須実務知識を習得!

ビルの収益維持・向上に重要な、管理コストをいかに把握しコントロールしていくのか

事業用ビルの[共益費原価]算定と コスト削減の実務研究

「人」「設備」「エネルギー」からなるビル管理コスト=「共益費原価」をいかに把握し、削減していくか...

いまやビル経営・管理上、支出圧縮こそが収益向上の重要実務になっている。

コスト削減の時代に把握すべき「共益費」の構造と算出手法をみながら

適正値の評価分析、コストコントロール手法を徹底研究!

ご 案 内

ビルの経営において、安定した収益を確保するためには「いかに支出を抑えるか」は変わることのない重要なテーマとなっています。

しかし、「ビルの支出」とは言うものの、ビルの規模、ハードの特性、管理体制、メンテナンスへの取り組み、また管理者の教育も含めたマネジメント力と実務知識なくしては、支出を把握することはできず、コスト削減も困難と言わざるをえません。

本セミナーでは、ビルの共益費の適正値を把握・分析するうえで、「設備管理費」「警備費」「清掃費」「維持管理費」「水光熱費」などの原価算定とコントロール手法を学ぶとともに、コスト見直しを図る場合の視点・留意点などを検証してまいります。さらにこうした管理コストを理解したうえで、いかにコスト削減を図るかを、空調タイプ別、新築大型ビル、既存ビルのケーススタディをもとに、削減手法の実務も学んでまいります。事業用ビルの経営に携わるアセットマネジャー、プロパティマネジャー、ビルメンテナンスなど、不動産関連事業者様の業務上の必須スキル習得のセミナーとしてご案内申し上げます。

お願い: ダイレクトメールの送付先変更または中止をご希望の方は、お手数ですが封筒ラベルに要件をご記入の上、総合ユニコム(株)企画事業部までFAXにてご連絡下さい。

セミナー参加申込書

事業用ビルの[共益費原価]算定と コスト削減の実務研究

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●参加費振込予定日 月 日 (担当者名)	
●所在地(〒)	
TEL ()	FAX ()
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職
●E-mailアドレス	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職
●E-mailアドレス	

日 時 2016年10月17日(月)13:00~17:00

会 場 アイビーホール
東京都渋谷区渋谷4-4-25
TEL 03-3409-8181

※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参 加 費 41,040円(1名様につき)
(消費税及び地方消費税3,040円を含む)
●同一申込書にて2名様以上参加の場合
38,880円(1名様につき)

(消費税及び地方消費税2,880円を含む)
※テキスト・コピー代を含む

主 催 総合ユニコム株式会社

Property
management

〒104-0031
東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6階
TEL. 03-3563-0025(代表)

ホームページアドレス <http://www.sogo-unicom.co.jp>
※ホームページでは、総合ユニコムの出版物・セミナーのご案内をしております。

お申し込み方法

フリーダイヤルFAX番号 0120-05-2560
左記のFAXが通じない場合は、03-3564-2560におかけ直し下さい。
総合ユニコム株式会社 企画事業部 TEL03-3563-0099(直通)

- 「参加申込書」が到着次第、参加者宛に「セミナー参加証」「請求書」「銀行振込用紙」をお送りいたします。「セミナー参加証」は開催当日に忘れずにお持ち下さり、受付にご提示をお願いいたします。
- 参加費は、セミナー開催日の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに下記指定銀行の口座にお振込み願います。振込手数料は貴社にてご負担願います。

*振込先 みずほ銀行 銀座支店 普通預金 No.2360120
口座名 総合ユニコム株式会社

- セミナー開催日(講座開始日)の3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までにお振込みが間に合わない場合は、恐縮ですが事務局(TEL.03-3563-0099)までお振込日をご連絡下さい。
- お申込みが開催日直前の場合、もしくは「参加証」「請求書」等の到着が開催日直前の場合は、会場受付にて現金でのお支払いとなります。当日現金でのお支払いが難しい場合はお振込予定日を事務局までお知らせ下さい。
- 申し込まれた方が参加できない場合は、代理の方にご出席いただいて結構です。ただし、キャンセルの場合は、開催日3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)までに必ず事務局にFAXにてご連絡下さい。ご入金額より返金手数料2,000円(1件当たり)を申し受けます。なお、開催日2営業日前以降のキャンセルにつきましては、参加費全額をキャンセル料として申し受けます(その場合、原則としてセミナーの当日配布資料をご送付いたします)。
- お席は、受付順に当方に指定させていただきます。
- セミナー会場内は禁煙とさせていただきます。また、講演内容の録音・録画、講演中のパソコン・携帯電話のご使用は、固くお断りいたします。
- ご記入いただきました個人情報、当社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
- 主催者及び講師等の諸般の事情により、講師の変更やセミナーを中止させていただく場合がございます。その際には、お申し込み時にご記入いただいた連絡先へ、事務局から連絡をさせていただきます。

事業用ビルの「共益費原価」算定とコスト削減の実務研究

セミナープログラム&タイムスケジュール

13:00~17:00 (※途中休憩を挟んでまいります。)

I. 事業用ビル管理をめぐる課題とコストコントロールの重要性

- (1) ビル経営を取り巻く経営環境の変化
～見直し迫られる時代に、NOIをいかに高めるか
- (2) ビル経営におけるコストコントロール
～共益費原価(=管理コスト)コントロールの意義
- (3) コストコントロールにおける
アセットマネジメント・プロパティマネジメントの役割

II. コストコントロールを行なうための共益費原価項目の基本理解

- (1) 共益費の原価項目分類手法
- (2) コストコントロールに適した分類方法
- (3) コストコントロールを行なうために必要な知識

III. 共益費適正値の算定方法と評価分析、コストコントロールの手法

- (1) 共益費原価の算定
○算定のタイミング、算定の方法、収支項目の分類
- (2) 対象ビルの与件整理(算定方法解説のための事例ビルを設定)
- (3) 設備管理要員費の原価算定とコストコントロール
- (4) 警備費の原価算定とコストコントロール
- (5) 清掃費の原価算定とコストコントロール
○日常・定期清掃、特別清掃、ガラス清掃、ゴミ処理費等の算定
- (6) 維持管理費の原価算定とコストコントロール
○保守費、整備費、修繕費の算定
- (7) 水道・光熱費の原価算定とコストコントロール
○電気料、水道料、ガス料、その他エネルギーコストの算定

IV. ケーススタディにみるコスト削減の実務ポイント

- (1) 空調タイプの異なるビルの管理コスト
○DHCビルの管理コストの特徴
○個別空調ビルの共益費原価
- (2) 既存ビルのコスト削減の考え方
- (3) 新築大型ビルの最新コスト削減の実際

V. 質疑応答

講師プロフィール



齊藤 利雄 (さいとう としお)
株式会社PMアドバイザーズ
取締役社長

1979年早稲田大学社会科学部卒業。同年森ビル(株)入社。管理部にて共益費原価、予算管理、エネルギー管理等の業務に従事。86年(株)日本インテリジェントビルシステムズ設立と同時に同社へ出向、オフィスビルやリゾート等の企画・開発、管理運営等のコンサルティング業務に従事(94年から2年間は米国ゲンスラー社と合併で設立した(株)インターナショナルデザインイクスチェンジにてファシリティマネジメント等の業務に従事)。2003年11月、グローバル・アライアンス・リアルティ(株)入社。調査部長、不動産運用第1部長として不動産の管理運営、不動産投資等の助言業務に従事。06年6月、(株)PMアドバイザーズ設立、ビル管理やプロパティマネジメント業務の最適運用を追求し、ビル所有者やマネジメントの担当者にトータルなアドバイスを行なう。08年4月、グローバル・ワン不動産投資法人の執行役員に就任。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。



<http://www.sogo-unicom.co.jp>

「共益費とは」

建物の維持管理・運営のためのコスト

共用部の維持管理費・光熱費、空調料金
(指定時間内)、管理会社費用等であるが、
ビルにより異なる。

事業用ビルのキャッシュフローを
最大化するには

