

# 事業用ビルの「共益費原価」算定と コストコントロールの実務研究

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

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「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。なかでも「人」「設備」「エネルギー」からなるビル管理コスト「共益費原価」を適正に把握し、削減していくことは必須と言えるでしょう。

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・分析するうえで必要な「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、いかに削減を図るかを、新築大型ビルの原価算定ケーススタディをもとに解説。また空調タイプ別や既存ビルについても解説いたします。

日時 2020年4月21日(火)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 46,200円(1名様につき)  
(消費税及び地方消費税3,200円を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合  
41,800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・コーヒー代を含む

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 めり彦ビル南館6階  
TEL 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止は、お手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560  
※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直しください。  
お問合せ先 ▶ 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

## 参加申込書

### 事業用ビルの「共益費原価」算定とコストコントロールの実務研究

●会社名(フリガナ)	●貴社業種
●所在地(〒 )	●振込予定日( 月 日 ) ●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> ●ご担当者名( )
TEL. ( )	FAX. ( )
●出席者名①(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	
●出席者名②(フリガナ)	●所属部署・役職名
●E-MAIL	

- お申込み方法
  - ・左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証」/請求書/銀行振込用紙)をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名前1枚」と共にお渡し願います。
  - ・開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。
- 参加費のお支払について
  - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
  - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
  - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
  - ・当日現金でのお支払いも可能です。「当日現金支払い希望」欄に印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
  - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名前1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
  - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名/氏名/電話番号/返金先銀行口座(振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560にて必ずご連絡ください。
  - ・返金手数料として2,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
  - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
  - ・会場内は禁煙です。講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
  - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用に関しては周囲へのご配慮を願います。
  - ・ご記入いただいた個人情報は、弊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。
  - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。なお、その際の交通費の払い戻しやキャンセル料の負担はいたしかねますので、予めご了承ください。

## 事業用ビルの「共益費原価」算定とコストコントロールの実務研究

### セミナープログラム

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  
～見直しが迫られる時代に、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

### 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アドバイザーズを設立。08年4月～10年3月、グローバル・ワン不動産投資法人 執行役員。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とってトータルなアドバイスを行なっている。

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。



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