



代表取締役
井主 晃平氏

自主管理あるいは管理会社を利用している場合のいずれにおいても、経営上様々な課題を抱えているケースがある。そのなかで、ビル経営を総合的に改善していくためのコンサルティングサービスがある。

それはウィザーズコンサルティング（東京都千代田区）が展開している「ビル経営改善コンサルティング」だ。同社が現状のビル経営における収支状況等を審査した上で、コスト削減と収入アップを両立させていく。このサービスを始めた経緯について、代表取締役の井主晃平氏は「自主管理の場合、オーナーがカバーできていないところ

を当社のサービスで補っていき形ですが、管理会社を利用している場合、オーナーが一任しているケースも多くあり、それが経営状況を悪化させていること
もありません。当社ではこれまでもありま
す」と話
す。どう
いうこと
だろう
か。
「管理会
社は日常
の管理費
用に関し
ては、管
理会社間
の競争も
あること
からかな
りコスト
を削減し
ています
が、一方
工事費用
で2〜10
割ほどの
マージン
が発生し
ているケ
ースがあ
ります。また工事

ビル経営の収支を劇的改善！

オーナーのブレインとなる「ビル経営改善コンサルティング」

自体の必要性が疑問視される案件も少なくありません。当社ではこれまでも60棟のビルでこのような事例のコスト削減を実行してきました」
このような賃料回収も全面的に支援することができる。同社ではグルー

そのためには工事内容や項目のチェックを行い無駄を削減していくとともに、管理会社に対しても提案を行っていく。「あまりにもひどい場合は管理会社の変更をお手伝いさせていただきます」（井主氏）という。井主氏は「ビルオーナーで収益向上やコスト削減に悩まれている方は、一度ご相談いただければ無料でビルの経営状況を審査させていただきます。当社のサービスは完全成功報酬型で行っておりますので、初期費用をいただきたくはありません」と話す。

加えて、しばしばある事例は未回収賃料の発生だ。管理会社によってはリーシングを得意としていない事業者も存在する。そうすると、テナントが撤退したときに新しいテナントをつけることが難しくなるため、賃料滞納が発生しても対応しない場合もある。また同社では定期的にセミナーを開催している。このセミナーに参加してサービスの全体像をつかむことも一考だ。同

「かなり特異な事例ですが、あるビルでは未回収の賃料が1億円にまで上っているケースもありました。ふつうは2カ月で3カ月で対応を始めますので、ここまで莫大な額には膨れませんが、そ