

LCCを細かく管理し経営安定化



▲「黒龍芝公園ビル」

黒龍堂

黒龍堂（東京都港

区）はライフサイクル

コスト（以下LCC）

を取り入れた修繕計画

を立案している。

「LCCを取り入れ

た当初は、出上がった

表をただ眺めるだけ

で実際にはほとんど使
っていませんでした。

そこで、いかにLCC

を活用するかという視

点で見直しを行い、内

容を作り変えました」

（間中氏）

実用的なLCC作成

に当たり、最初に見直

したのは管理内容をビ

ルの箇所ごとに細
かく区切る事であ
る。

LCCを作成す

る場合にありがち

なのは、管理の単位を

細かく分類すること

だ。この場合、例えば

外壁やトイレなどは導

入してから次の交換時

期が全て同時にやって

来ると仮定するため、

部分的な破損やテナン

トの入退去などで交換

時期がずれてしまっ

と、実態を反映したも

のでなくなってしまう。

そこで、同社ではビ

ルの各フロア、各スベ

ース単位でLCCを計

算。さらに空調や水道

配管、外壁などの複数

のフロアにまたがる箇
所についても個別にL
CCを算出している。

さらに、途中で改修

を行った場合はその実

績を当該箇所のデータ

に記入し、LCCを随

時更新できるようにし

ている。こうしてLCC

を見直すことで、年

度ごとにかかる修繕費

を高い精度で把握する

ことができるという。

「当社ではLCCを

元に算出した年度ごと

の修繕費を元に大規模

な改修を行うため、修

繕費が多くなる年は、

前年度ないしは翌年度

にかけて施工すること

で、毎年の修繕費を平

準化し、経営の効率化

を図っています」



貸ビル事業部 課長
間中 昭司氏