ニーズ対応図る

2017管理会社ランキング
飛躍に向けた各社の取り組みを読む

不動産業界が変化の兆しを見せる中で、管理業界においても各社独自の取り組みを進めている。特に人材確保・育成、また事業の多角化は各社共通のテーマだ。それらの取り組みを見つつ、明日のビル管理業界に焦点を当てた。

新たな動きが散見
業界どう変わるか

ビル管理業界においては、いくつかの課題が指摘されている。

その最たるひとつは少子高齢化・人口減少による「人材不足」だ。ビル管理業界に限らず、サービス業をはじめとして様々な業界でこの問題は顕在化している。あるビル管理会社は技術系の人材の採用に向けて採用活動を続けているが「メーカーなどとの取り合いになり、厳しい状況だ」と打ち明ける。

日本では生産年齢人口が1995年をピークに減少を続けており、この傾向は今後も続くことが予想される。人口減少も歯止めがかからない。すでに日本全体では人口減少へと転じていて、「人が集中している」と指摘される首都・東京においても2025年にピークを迎えると言われている。

〈19面につづく〉

住商ビルマネージメント

業容拡大でビル管理の新しいスタンダード構築へ

ビルサービス事業部長
IT・技術管理室長
戸田　哉氏

住友商事（東京都中央区）では昨年9月末に物流施設の単独開発となる「SOSiLA習志野茜浜Ⅲ」が竣工し、ビル・レジデンス、商業施設に続く第四の柱が生まれました。グループ会社の当社ではこれまでのビル管理のノウハウを生かして、今年より物流施設のプロパティマネジメントに参入しました。住友商事のビル事業部の傘下に当社およびエス・シー・ビルサービス（東京都中央区）、エス・シー・ビルサービス西日本（大阪市中央区）、住商インテリアインターナショナル（東京都中央区）が四社一体となり、サービスの拡充、提供を進めてきました。一方、これまでのビル管理に加えて新しい事業もスタートしています。多様なニーズに応えていくことで当社の管理ノウハウの向上にも貢献し、クライアントの多様なニーズに更に応えていくことができると考えています。物流施設の管理はビル管理と類似しているところもありますが、一方でまったく異なる部分を要求される場面もあります。たとえば専有部分です。オフィスビルではテナントが責任を持つ部分となりますが、物流施設では専門設備が導入されているケースも多く、それらの遵法性と安全性確保を確認していくことも求められるケースがあります。また大型のトラックが敷地内を何台も往来しますので、それらの運行の管理を行うのも業務の一環となります。これらの経験はこれまでのビル管理では得られなかったものであるとともに、当社の業務の幅を広め、新しいソリューションの提案につながるものと考えています。また大規模ビルと中小ビルのオーナー様とではニーズも異なりますので、当社の事業投資会社であるエス・シー・ビルサービスおよびエス・シー・ビルサービス西日本の両社でも単独でビル管理を担える体制（BM統括業務）を築いていきます。今後テナント側の目線に立った管理を提供していき、ビル管理の新しいスタンダードをつくっていきたいと考えています。

▲「SOSiLA横浜港北」