

公益社団法人 東京共同住宅協会

ビルメンテナンス を考える！



講師 公益社団法人 東京共同住宅協会

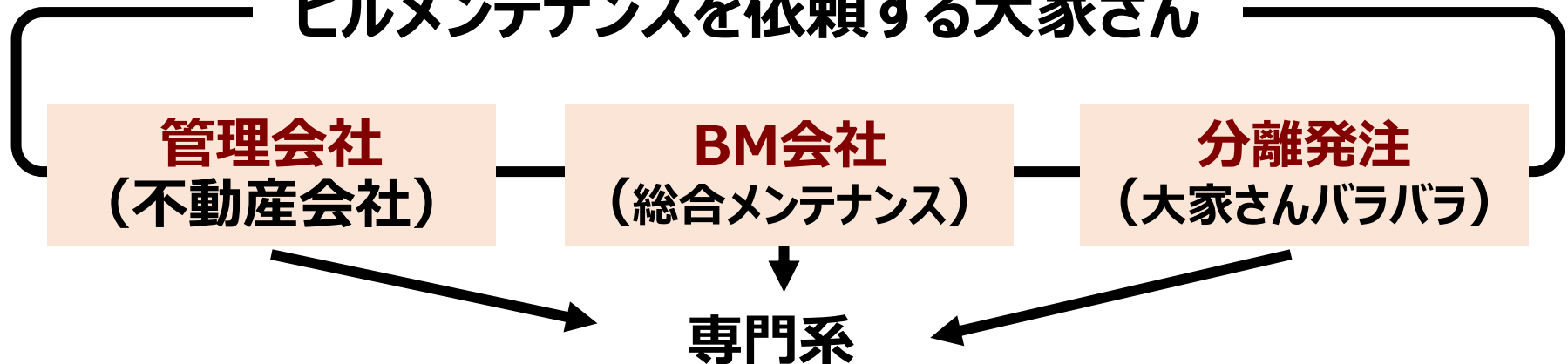
谷崎 憲一

BM管理業界

世の中の集合住宅・賃貸住宅・ビル



ビルメンテナンスを依頼する大家さん



- 日常清掃（共用・室内）
- 定期清掃
- 外壁・高層窓ガラス
- EV保守メンテ
- 排水・給水・ポンプ
- 電気/ガス
- その他設備

大家さんを取り巻くパートナーの方々



大家業は不労所得事業者のように言う人もいるが、あらゆるジャンルの方々とのお付き合いの深い、社長業・管理職のような側面もある

賃貸管理業務は「入居者管理」(PM・ソフト的管理)「建物管理」(BM・ハード的管理)の2つに分類



入居者募集・審査
(リーシング)



賃貸契約
新規・更新



入居者管理



家賃集金
空室保証



入居者管理
(データ管理)



退去立会
敷金精算



鍵の保管
交換



経営分析
修繕提案



クレーム
リクエスト対応

PM系

BM系



エレベーター
保守・点検



日常清掃
定期清掃



給排水設備
ポンプ点検・清掃



定期巡回
パトロール



受水槽、浄化槽
点検・清掃



消防点検



植栽の剪定
敷地内の除草



設備機器
メンテナンス



電球管類の交換
LED提案

あるメンテナンス会社の見積書 参考

様



BM管理 御見積書・仕様書



BM管理（清掃・設備管理）御見積書

9階建
大型物件
住宅・商業混在

お見積り合計金額 金249,400円 税込み金額274,340円/月 (内消費税24,940円)

内容	仕様	数量	単価	金額	回数	年額 (円)	月額 (円)
1. 共用部日常清掃	週7回、1時間程度	1 式	118,000	118,000	12	1,416,000	118,000
2. 共用部定期清掃（床面洗浄）	年4回 ポリッシャー機械洗浄	1 回	33,600	33,600	4	134,400	11,200
3. 共用部定期清掃（屋外階段）	年4回	1 回	20,400	20,400	4	81,600	6,800
4. 共用部定期清掃（灯具清掃）	年2回	1 回	25,200	25,200	2	50,400	4,200
5. 窓ガラス清掃	年4回 内/外	1 回	114,000	114,000	4	456,000	38,000
6. 9階専有部定期清掃	毎月、1時間程度（オーナー事務所特別清掃）	1 回	4,000	4,000	12	48,000	4,000
7. 空調設備フィルター清掃	年2回 室内44ヶ所	1 回	30,000	30,000	2	60,000	5,000
8. 害虫生息調査	年4回 1階～9階共用部、一部専有部	1 回	27,000	27,000	4	108,000	9,000
9. 害虫防除作業	年2回 1階～9階共用部、一部専有部	1 回	20,400	20,400	2	40,800	3,400
10.エレベーター保守点検	独立系フルメンテ、遠隔監視装置付、有人点検4/年	1 式	27,000	27,000	12	324,000	27,000
11.フロアマットリース	1F（2週に1回）、9F（毎月）	1 式	2,100	2,100	12	25,200	2,100
12.消防設備機器点検・総合	各年1回 消防訓練は別途、下記参照	1 回	54,000	54,000	2	108,000	9,000
13.増圧ポンプ点検	年1回 増圧給水設備点検	1 回	32,400	32,400	1	32,400	2,700
14.巡回設備点検	外観目視 ※PMテナント対応・3系統検針別	1 回	9,000	9,000	12	108,000	9,000
● 小計						2,992,800	249,400
● 消費税						299,280	24,940
● 合計						3,292,080	274,340

決済条件 月末締め翌月末支払とします（有効期限 見積提出後 3ヶ月）

本見積の消費税額は請求書の消費税額とは異なる場合がございます

共用部 日常清掃 業務仕様書・見積書

金額/年 (円) ※税別

金額/月 (円) ※税別

1,416,000

118,000

作業頻度 週7日 (月～日) ※祝祭日も実施 (年未年始12/31 ~1/2 を除く)

実施項目 日常清掃、1日1時間を目安に下記の作業場所を、適時汚れ具合を考慮しながら順次行う

法的規制 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第5条
「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」施行規則第4条の5 (特定建築物の場合)

区分	作業場所	部 位	作業項目	作 業 内 容 (手順・方法)
共用部	● 建物まわり (正面・側面・裏面)	床面	除塵等	・箒を用いて拾い掃きを実施 ・石井製作所様側のフェンス内のゴミ回収 (適宜チェック)
			拭く	・モップでウェット拭き
	● 非常階段下駐輪場	床面	除塵等	・箒を用いて拾い掃きを実施
			拭く	・モップでウェット拭きをする
	● 外階段	床面	除塵等	・箒を用いて拾い掃きを実施
			拭く	・モップでウェット拭きをする。
	● 2F星乃珈琲店外階段	床面	除塵等	・箒を用いて拾い掃きを実施
			拭く	・モップでウェット拭き
	● 1階エントランスホール	床面	除塵等	・箒またはハンディクリーナーを使用し丁寧に除塵
		ガラス扉	拭く	・汚れの目立つ部分は、適性洗剤を用いて布タオル等で拭き上げ
		インターホン	拭く	・手垢汚れ等は、布タオル等でウェット拭き又は適性洗剤を用いて拭上げ
		集合ポスト	拭く	・手垢汚れ等は、布タオル等でウェット拭き又は適性洗剤を用いて拭上げ
	● エレベーター	床面	除塵等	・箒を用いて拾い掃きを実施
			拭く	・モップでウェット拭き
	● 非常階段	床面	拭く	・手垢汚れ等は、布タオル等でウェット拭き又は適性洗剤を用いて拭上げ
除塵等			・箒を用いて拾い掃きを実施	
手すり		拭く	・手垢汚れ等は、布タオル等でウェット拭き又は適性洗剤を用いて拭上げ	

報告 「月次報告書」により報告

共用部定期清掃

業務仕様書・見積書 / 床面洗浄（ポリッシャー）

金額/年（円）

134,000

金額/月（円）

11,200

作業頻度 年に4回定期に実施（12月、3月、6月、9月を目安）

実施項目 各階フロア（3～9階）、床面機械洗浄（ポリッシャー）
1. 本仕様は、建物内外の石材、磁器質タイル、コンクリート（モルタル）及び弾性床材の床面洗浄の作業に適用
2. 作業に際しては、関係者と十分協議・調整し、営業等に支障のないように実施、作業場所への立入禁止措置等により危書発生の防止を図る
3. 作業場所周囲において、必要な場合は、養生をして作業する
4. 作業に際し共用部の電気、水道を使用（必要最小限の使用に努める）

法的規制 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第5条
「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」施行規則第4条の5（特定建築物の場合）

作業手順、方法

摘要・留意事項

作業内容

1. 作業場所に人の出入りが予想される場合は、作業表示板、カラーコーン等を設置して、立入禁止措置をとる
2. 必要な場合は、シート等で養生を行う
3. 什器・備品等は、必要に応じて移動する
4. 真空掃除機、ホーキ等を用いて、作業区域の床面の除塵清掃を行う
5. 適性洗剤の水溶液をモップを用いて均一に塗布し、ポリッシャーを使用して洗浄
※洗剤の自動供給型のポリッシャーを使用する場合は、塗布しない
6. ポリッシャーの届かない場所は、ハンドバット等を用いて手作業で洗浄する
7. 洗浄後の汚水は、湿式掃除機（吸水バキューム）、スクイージー等を用いて回収
8. 洗浄後の床面をモップを用いて水拭きする
9. 移動した什器・備品等を原状復帰する
10. 作業表示板、カラコーン、養生資材、清掃機械器具等の片付け
※ポリッシャーに装着するパッド又はブラシは、床材に応じて適切なものを使用する
・塩ビ系…緑又は青パッド
・塩ビ系でエンボス(凹凸) 仕上…ナイロンブラシ
・硬質床材…円形ブラシ

特記事項

※洗剤を使用しない水洗浄の場合は、上記⑤の洗剤の塗布を省略する。また、コンクリート（モルタル）の洗浄の場合、③の作業を省略
床材と使用する洗剤の相性がありますので、
基本的な洗剤を中心に、適時、試しながら
様子を見て、定例的な洗剤を使用します。
テナントの営業時間や諸事情など鑑みて、作業時間を探っていきます。

報告

「作業実施報告書」により報告

共用部定期清掃（屋外階段部） 業務仕様書・見積書 / 総合クリーニング（定期清掃）

金額/年（円）※税別

81,600

金額/月（円）※税別

6,800

作業頻度	年に4回定期に実施	3月、6月、9月、12月
実施項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本仕様は、建物非常階段の段鼻・蹴込板の作業に適用 2. 作業に際しては、関係者と十分協議 調整し、営業等に支障のないように実施（作業場所への立入禁止措置等により危害発生の防止を図る） 3. 作業場所周囲において、必要な場合は、養生をして作業 4. 作業に際し、共用部の電気、水道を使用させていただきます（必要最小限の使用に努める） 	

法的規制 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第5条
「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」施行規則第4条の5（特定建築物の場合）

作業対象	フロア	作業場所	設置（作業）場所
	非常階段	1～9階	1階機械室

作業内容	No.	作業手順 方法	摘要留意事項
		①	作業場所に人の出入りが予想される場合、作業表示板、カラーコーン等を設置し、立入禁止措置をとる
	②	必要な場合は、シート等で養生を行う	
	③	什器備品等は、必要に応じて移動する	
	④	モップ等を用いて、作業区域の床面等の除塵清掃を行う	
	⑤	適性洗剤の水溶液をモップ等を用いて均一に塗布し、ブラシ等を併用し洗浄	
	⑥	洗浄後の床面等をモップ等を用いて水拭きし、汚水や洗剤の取り残しをなくす	
	⑦	移動した什器・備品等を現状復帰する	
	⑧	作業表示板、カラーコーン、養生資材、清掃機械器具等を片付ける	

特記事項 床材と使用する洗剤の相性がありますので、
基本的な洗剤を中心に、適時、試しながら
様子を見て、定例的な洗剤を使用します。
テナントの営業時間や諸事情など鑑みて、作業時間を探っていきます。

報告 「作業実施報告書」により報告

共用部定期清掃（灯具清掃） 業務仕様書・見積書／総合クリーニング（定期清掃）

金額/年（円）※税別

50,400

金額/月（円）※税別

4,200

1. 本仕様は、建物非常階段・及び屋外共用部の灯具清掃 の作業に適用
2. 作業に際しては、関係者と十分協議・調整し、営業等に支障のないように実施するとともに、作業場所への立入禁止措置等により危害発生の防止を図る
3. 作業場所周囲において、必要な場合は、養生をして作業
4. 作業に際し電気、水道を使用させていただきます。ただし、必要最小限の使用に努める

実施項目
作業頻度

	フロア	作業場所	灯具	台数	備考
灯具外部拭き上げ清掃	非常階段	1～9階	ブラケット	19台	6月（年1回）
	非常階段	1～9階	スポットライト	7台	6月、12月（年2回）
	屋外共用部	1～2階	ダウンライト	11台	6月、12月（年2回）
灯具外部・内部拭き上げ清掃	非常階段	1～9階	ブラケット	19台	6月、12月（年2回）

法的規制

「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第5条
「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」施行規則第4条の5（特定建築物の場合）

作業手順
方法

灯具外部拭き
上げ清掃

No.	作業手順 方法	摘要留意事項
①	作業場所に人の出入りが予想される場合は、作業表示板、カラーコーン等を設置して、立入禁止措置をとる	
②	必要な場合は、シート等で養生を行う	
③	什器・備品等は、必要に応じて移動する	
④	表面をウエス等を用いて水拭きし、除塵する	
⑤	移動した什器・備品等を現状復帰します。	
⑥	作業表示板、カラーコーン、養生資材、清掃機械器具等を片付ける	
①	作業場所に人の出入りが予想される場合は、作業表示板、カラーコーン等を設置して、立入禁止措置をとる	
②	必要な場合は、シート等で養生を行う	
③	什器・備品等は、必要に応じて移動する	
④	ブラケットカバーを外して内側・外側をウエス等を水拭きして除塵する	
⑤	移動した什器・備品等を現状復帰する	
⑥	作業表示板、カラーコーン、養生資材、清掃機械器具等を片付ける	

特記事項

報告

「作業実施報告書」により報告

窓ガラス清掃 業務仕様書・見積書 / 総合クリーニング（定期清掃）

金額/年（円）

456,000

金額/月（円）

38,000

作業頻度 年に4回、定期に実施（12月、3月、6月、9月を目安）

- 実施項目
- 建物各階、表裏、ガラス・カーテンウォール清掃作業
 - 1. 本仕様は、建物内外のガラスの清掃作業に適用
 - 2. 作業に際して、関係者と十分協議・調整し、営業等に支障のないように実施、作業場所への立入禁止措置等により危書発生の防止を図る
 - 3. 作業場所下部において、特に必要な場合は、監視員を配置して作業
 - 4. 脚立、ロープ、プランコ、安全帯、墜落防止器具等は、使用前の点検を励行
 - 5. 作業に際し共用部の電気、水道を使用（必要最小限の使用に努める）

法的規制 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」第5条
「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」施行規則第4条の5（特定建築物の場合）

- 作業内容
作業手順
報告
1. プランコ作業及びゴンドラ作業の場合、作業場所下部に人の出入り及び通行が予想される場合は、作業表示板、カラーコーン等を設置して、立入禁止措置をとる。特に必要な場合は、監視員を配置して作業する
 2. 必要な場合は、シート等で養生を行う、室内の作業の場合、備品等は、必要に応じて移動する
 3. 適性洗剤の水溶液をウォッシャーを用いてガラス面に塗布し、スクイジーで汚水を取り除く
 4. ガラス周りのサッシに水溶液が付着した場合は、布タオル等で清掃する
 5. 移動した備品等を原状復帰する（作業表示板、カラーコーン、養生資材、清掃器具等を片付ける）
- ※室内のガラス面が、動かし難い什器・備品等でふさがっている場合、作業を省略することがある
※作業に際しては、上記一般事項に記載のほか、脚立作業、はしご作業、プランコ作業、及びゴンドラ作業のそれぞれの特性に合わせて、適切な安全対策を講じることとする

BM管理の中で、最も危険な作業となるため、他所で転落事故が発生するなど、なにかあったときに行政指導が入る場合もあります。その結果、作業方法や工程など変更せざるを得ない場合は、再見積もりなどご案内します。現状は、この仕様で問題ありません。

「作業実施報告書」等により報告



9階専用部定期清掃

業務仕様書・見積書

金額/年 (円) ※税別

金額/月 (円) ※税別

48,000

4,000

作業頻度 月1回 (原則：毎月第三火曜日 13:00～(1時間程度) 清掃員確保の事情により相談する場合がある ※作業員1名

実施項目

9階専用部

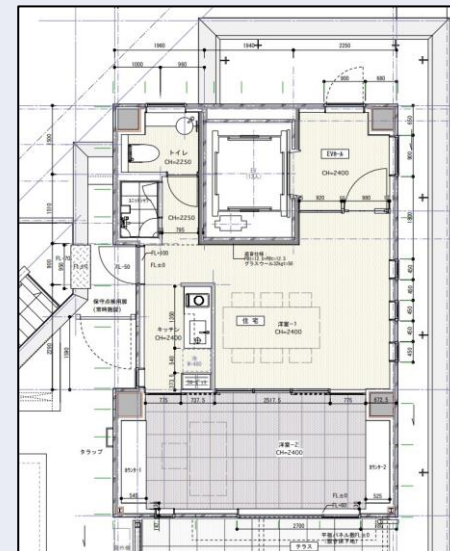
1. 建物内外の各材質の特性に合わせ、最適の清掃資材を使用して作業
2. 作業は、時間帯等に関する事前の協議に基づいて、営業等に支障のないように実施
3. 借用した鍵類は慎重に取扱い、作業遂行のための時間と場所に限り使用
4. 作業に際し専有部の電気、水道を使用 (必要最小限の使用に努める)

※ コンセントの使用場所については、過負荷防止のため、予め特定の箇所をオーナー指定

法的規制 「廃棄物の処理及び清掃に関する法律 第5条
・建築物における衛生的環境の確保に関する法律 施行規則第4条の5 (特定建築物の場合)

作業対象

- 事務室、事務スペース (カーペット)、打ち合わせスペース (フローリング)
自在箒又はダスターモップ等を用いて床の除塵、もしくは真空掃除機で吸塵
デスク・カウンターテーブルの拭き上げる
フロアマットを真空掃除機で清掃
- エントランスホール、エレベーターホール
自在箒又はダスターモップ等を用いて床の除塵、もしくは真空掃除機で吸塵
入口扉拭き (ガラス面はクリーナーを用いて拭き上げ) ● 金属部分を空拭き
- トイレ・シャワー室
自在箒又はダスターモップ等を用いて床の除塵、
もしくは真空掃除機で吸塵。床面をモップでウェット拭きする
汚れの多いときは、適性洗剤を用いて拭く
衛生陶器を適性洗剤を用いて清掃。水栓金具類を空拭き又はウェット拭き
シャワー室内のゴミは1階階段下に移動。
洗面台、洗面器及び周辺の壁面を適性洗剤を用いて清掃。鏡を空拭きする
必要に応じクリーナーを用いて拭き上げる
- システムキッチン、流し台及び周辺を適性洗剤を用いて清掃
日常清掃員が兼務する場合とスポット手配する場合があります。
現状、月1のスポットでの新規採用は金額が小さく、確保が難しいため、
時間帯やタイミングも含めて相談させていただきます。



※掃除機 (家庭用) ・クイックルワイパーフロア用及びシート・トイレ用清掃ブラシ・脚立 (3尺) を使用させていただきます

依頼主が在室時に行うため、現地確認をもって報告に代えさせていただきます

空調設備フィルター清掃

業務仕様書・見積書 / 環境保安全管理（空気環境管理）

金額/年（円）

60,000

金額/月（円）

5,000（3年に1回の点検+2,000はサービス）

作業頻度 年に2回定期的に実施（3月、9月を目安）3年に1回の点検

実施項目

1. 本仕様は、特定建築物又はその他の建築物の一般フィルター（ハニカムネット、不織布フィルター）に適用
2. 作業の日時は、事前に連絡
3. 作業に際し電気、水道を使用させていただきます
4. エアフィルターの修理、交換を要する場合は、別途費用がかかる

法的規制

- ・「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」第4条、同法施行令第2条（特定建築物に該当する場合）
- ・「空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準」

作業対象

名称	規格、容量等	数量	設置（作業）場所
室内機	-	44箇所	3～9階

作業内容

作業手順

- (1) 空調機本体（空調室内機または空気調和機）からエアフィルターを取り外す
※エアフィルターには個別の記号・番号等を付して、識別
※予備品がある場合は、予備品を取り付けます。
 - (2) 所定の場所で、電気掃除機、ブラシ等を用いて除塵 ※汚れが著しい場合は、水、洗浄剤を用いて洗浄
 - (3) 洗浄したフィルターは、よく乾燥させる
 - (4) 空調室内機については、パネル（吸込口、吹出口部分）を簡易清掃
 - (5) 所定のエアフィルターを空調機本体に取付け
 - (6) 空調機を運転し、異様な音・振動等の有無確認
 - (7) 当該空調機に異常のないことを確認
2. 作業上の留意点
- (1) 必要な場合は、養生をして作業する
 - (2) 高所作業となる場合は、安全管理に留意し、安全防護を図って作業する
 - (3) 電気、水の使用は、必要最小限とする

概要・留意事項

特記事項

※特定建築物に施設される空気調和設備は、法的規制欄に掲げる「空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準」（平成15年3月25日付けの厚生労働省告示第119号）により、点検・精掃・取替え等の措置について規制を受けます。※中高性能フィルターの洗浄は、専門業者への委託にて別途申し受ける

報告

後日、作業報告書を提出

害虫生息調査

業務仕様書・見積書 / 環境保全管理（ねずみ・昆虫等防除）

金額/年（円）※税別

108,000

金額/月（円）※税別

9,000

作業頻度	年に4回定期に実施	2月、7月、9月、11月
作業内容	<p>定期に、建物全体について、統一的に実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 目視調査：虫体、糞、ローチスポット（排泄物や吐物で汚れていて悪臭のする場所）、卵鞘、脱皮殻等の有無を調査 ● 聞き取り調査：各区域の利用者及び建物管理のご担当者等から、ゴキブリ・コバエ等の生息状況（姿を見た、糞があった、死骸を片付けた等の状況）について調査） ※関係者にアンケート用紙を配布して回答を頂くことがある ● トラップ調査：ゴキブリおよびコバエ等の分布状況とおおよその密度を推定するため、粘着トラップを配置して捕獲調査 ※トラップは、当初は作業対象・設置（作業）場所中心に、設置いたし、目視調査及び聞き取り調査で確認された生息場所に追加設置 ● 生息環境調査：清掃、整理整頓、食物の管理、ごみ・残菜の保管の各状況について調査し、ゴキブリ・コバエ等のの生息環境の適否を判断 ● 施設設備調査：建物内の各部（天井と壁の隙間・割れ目、食器棚やカウンターと壁・床との隙間、厨房機器の下部の構造等）において、ゴキブリおよびコバエ等の発生、 生息に適した場所が存在していないかどうかの調査 <p>害虫生息調査の結果、防除作業（薬剤散布等）を必要とする場合は、別途、見積り提案する</p>	

法的規制

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」第4条及び同法施行令第2条（建築物環境衛生管理基準）、
同法施行規則第4条の5第2項（清掃及びねずみ等の防除）
「空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準」（平成15年3月25日厚生労働省告示第119号）

実施項目

規格・容量等

数量

キブリ・蚊・チュバエ・ネズミ等、書虫の生息調査

年4回／2月、7月、9月、11月
※時期については適時相談

設置(作業)場所

共用部

エントランス・外部階段下物置スペース、機械室

5階

1階

トイレ、バックヤード

6階

2階

トイレ、厨房

7階

3階

トイレ、給湯室、E Vホール

8階

4階

トイレ、E Vホール

9階

トイレ、給湯室、E Vホール

トイレ、キッチン、E Vホール

特記事項

※東京都に所在する特定建築物では、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行細則」の規定により、生息状況調査を毎月1回、実施義務

報告

作業報告書は防除作業実施時に提出

害虫防除作業 業務仕様書・見積書 / 環境保全管理（ねずみ・昆虫等防除）

金額/年（円）※税別

40,800

金額/月（円）※税別

3,400

作業頻度 年に2回定期に実施（5月、8月を目安）

実施項目 害虫防除作業：ゴキブリ・蚊・チョウバエ・ネズミ
 1. 本仕様は、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」が定める特定建築物に適用（その他の建築物で自主的に実施する場合にも適用）
 2. 作業は、事前に作業計画を策定し、日程を調整する
 3. 薬剤の使用に際しては、建築物の使用者・利用者の事故防止を図るため、チラシ等の掲示又は配布により、注意を呼びかける
 4. 作業方法により食品・食器類等の整理又は養生をお願いする場合は、事前に連絡する

法的規制 「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」第4条及び同法施行令第2条（建築物環境衛生管理基準）、同法施行規則第4条の5第2項（清掃及びねずみ等の防除）
 「空気調和設備等の維持管理及び清掃等に係る技術上の基準」（平成15年8月25日厚生労働省告示第119号）

作業対象 共用部 エントランス、1階EV入口周り、2階EVホール及び専用外階段、外階段、屋上外部踊り場、外階段下物置スペース、機械室
 9階 トイレ、キッチン、EVホール

処理方法 及び使用薬剤	処理方法	処理内容	主な使用薬剤	
処理方法 及び使用薬剤	①トリートメント	スプレー（残留噴霧） ペインティング（残留塗布）	フェニトロチオン、ジクロロポス、クロルピリホスメチル、 ダイアジノン、プロピタンホス	<ul style="list-style-type: none"> ● 薬剤は、厚生労働省認可並びに薬事法上の承認を受けた人書に安全性の高いものを使用 ● 散布量は伝染病予防法施行規則による殺虫剤散布基準量に基づいて実施 ✓ ※薬剤に対する抵抗性がみられる場合、また発生状況により薬剤を変更（使用薬剤・処理方法は左記から変更する事がある）
	②U V L法	超微粒子噴霧	プロピタンホス、ベルメトリン	
	③エアゾール		ベルメトリン、フタルスリン	
	④ベイティング	毒餌処理	ホウ酸、ヒドラメチルノン、トリクロルホン	
	⑤ベイバリゼーション	燻蒸処理	ジクロロポス	

特記事項

- 施工は、上記の薬剤を使用し、噴霧器にて昆虫等の生息場、歩行路などに帯状又は全面に散布し、散布後、昆虫等が死滅するように実施。また、異常な発生、施工困難なところは、U V L法のブラッシング効果を利用し、有機リン系殺虫剤を用いて死滅させる
- 効果判定は、5月散布の場合は7月に、8月散布は9月に防除効果の調査を行う。効果判定において万一、生息数減少等の効果が認められない場合は、必要に応じて再度作業を行う。ただし、上記の施工方法以外の原因による場合は別途見積もり提案となる
- 9階を除く専有部の防除作業は別途（生息調査により必要と判断した場合は 別途ご提案）

飲食店が入居しているため、経年によりゴキブリやネズミの発生が今後認められることがあり、都度、捕獲機の設置やオゾン装置による対処など、別途ご案内することがあります。

報告 すみやかに作業報告書を提出する

エレベーター保守点検

業務仕様書・見積書 / 設備管理業務

金額/年 (円) ※税別		金額/月 (円) ※税別			
324,000		27,000			
EV概要 (対象)	名称	規格・容量等	数量	設置 (作業) 場所	
	TRI CROSS	日立	1台	EV	
契約形態	FM契約		警備	遠隔監視装置付	
法的規制	建築基準法 第8条 第12条				
作業頻度	フルメンテナンス・毎月 (年12回)		実施時期	1 2月, 3月, 6月, 9月 (内年次点検 1回/年)	
	◇点検作業は、独立系メンテナンス技術員が実施 遠隔監視装置設置、3か月に1回訪問点検実施				
	※詳細については、別添「独立系メンテナンス会社の仕様書」の通りとする				
作業内容 実施時期	有人点検：年4回 法定点検：年1回 「昇降機等定期検査報告書」、 定期検査成績表」、 検査表」をもって報告する				
	※詳細については、別添「コスモメンテナンス仕様書」に記載の通りとする				

フロアマットリース

業務仕様書・見積書 / 交換手配業務

金額/年 (円)		金額/月 (円)			
25,200		2,100			
対象	名称	規格・容量等	数量	設置場所	
	吸水吸油マット	7 5 × 9 0	1	1 階エレベーター前	
	ハイグレードマット	7 5 × 9 0	1	9 階エレベーター前	
交換頻度	1 階エレベーター前設置マット：2週に1 回交換 9 階エレベーター前設置マット：月 1 回交換				
特記事項					
報告	交換時、納品書を提出				

消防設備機器点検・総合点検

業務仕様書・見積書 / 総合設備管理（防災設備）

金額/年（円）※税別

108,000

金額/月（円）※税別

9,000

作業頻度 年に1回定期に実施（機器点検：1年以内ごとに1回／9月を目安 機器総合点検：1年以内ごとに1回／3月を目安

実施項目 「消防法」及び同法施行規則並びに消防庁告示に定めるところに従う（消防庁告示に定める点検基準に従い、「点検票」記載の項目について実施）
 1. 点検に際しては、関係者と十分協議・調整し、営業に支障のないように実施するとともに、危害発生の防止を図る
 2. 点検は有資格者が行う。ただし、業務を限定して補助者を使用することがある
 3. 点検終了後は、電源電圧の確認、スイッチ類の位置、バルブの開閉、収納状態等を再確認することにより原状回復する
 4. 関連法規（消防法や条例等が変更した場合、経年により追加必要項目があった場合は、都度、見積り別途提案する

法的規制 「消防法」第17条、第17条の3の3、同法施行令別表第一、同法施行規則第31条の6

作業対象	名称	規格, 容量等	設置(作業)場所	建物用途
	消防用設備	KDP2-40A2'2A	TRI CROSS	16項イ

点検対象設備等	設備等の名称	設備等の名称
	消火器、簡易消火用具	避難器具
	連結送水管	誘導灯及び誘導標識
	自動火災報知設備	配線
	非常警報器具及び設備	

特記事項 消防法施行規則第31条の6 施行令「別表第一」に掲げる防火対象物の区分により、点検結果の報告期間次のとおり
 ①特定防一火対象物 1年に1回
 ②非特定防火対象物 3年に1回
 点検結果の報告：消防法施行規則第31条の6の定めにより、消防長または消防署長へ報告義務があり、指摘項目が発生した場合は、速やかに是正見積もりを提出する

報告 消防庁告示に定める「点検票」により、後日、すみやかに提出する

増圧ポンプ点検 業務仕様書・見積書 / 総合設備管理（給水設備）

金額/年（円）※税別

金額/月（円）※税別

32,400

2,700

作業頻度 年に1回定期的に実施（断水点検） 9月を目安とする

実施項目
 1. 本仕様は、給水管に直結する増圧給水設備（装置）に適用
 2. 作業は、事前に日程を調整して実施、機器の運転を停止する場合は、事前にご相談のうえ実施
 3. 作業時に機器の異常を発見した場合は、機能維持に必要な応急措置を行います。
 ただし、部品・部材の交換を要する補修または修理、機器等の移設、設備の改修等については、ご依頼により別途対応、補修用塗料は消耗品扱いとする

法的規制 東京都：給本条例施行規程第8条の二（1年以内ごとに1回、定期に点検する。）※その他、各自治体の条例による

作業対象	名称	規格・容量等	数量	設置（作業）場所
	直結増圧給水ポンプ	KDP2-40A2'2A	1基	1階機械室

点検整備の内容/作業内容（該当する点検項目を実施）		区分	点検項目	点検整備項目
全体	外観	ポンプ	本体	汚れ、発錆の有無を点検します。発錆箇所は補修
			軸封部	・メカールシールの水漏れの有無を点検
	据付状態	電動機	軸受部	・過熱、異音の有無を点検します。
			本体	・過熱、汚れ、発錆有無点検汚れは清掃し、発錆箇所は補修
	振動、異音	・異常な振動、騒音の有無を点検	軸受部	・過熱、異音の有無を点検
	電圧、電流	・規定値または定格値内にあるかどうか測定	圧力タンク	・規定封入圧力を確認し、不足の場合は補充
	運転圧力	・流入圧力、吐出圧力を測定	付属	弁類・配管継手
絶縁抵抗	・測定（1. OM Ω以上あること）	・仕切弁、逆止弁が正常に開閉するか確認		

動作確認 圧力センサー、フロートスイッチ、圧力計・連成計、冷却用電磁弁、逆流防止装置

区分	点検項目	点検整備項目
制御盤	ディップスイッチ	・設定が正しいか確認。
	データ設定	・設定値が正しいか確認。
	スイッチ作動点検	・切替スイッチ等が正常に作動するか確認
	表示	・表示灯、リモコンが正常に表示するか確認
	配線	・配線の損傷、端子部、コネクタ部の緩み・変色の有無を点検
運転制御	始動・停止圧力	・測定確認
	少量水停止動作	・正常に停止することを確認
	自動交互運転	・正常に切替わることを確認
	警報発報	・正常に発報することを確認
	故障代替運転	・正常に切替わることを確認
遠隔監視システム	流入圧力低下、復帰動作	・正常に動作することを確認
		・正常に発報することを確認

時記事項 遠隔監視システム付の場合、監視センターで常時ポンプを監視・異常発報を受信したときは、緊急出動して点検し、必要な措置を実施
 報告 後日、すみやかに報告書を提出

巡回設備点検

業務仕様書・見積書

※テナント対応 (PM関連) 別途

金額/年 (円)

金額/月 (円)

108,000

9,000

作業頻度

年に12回定期に実施 (適時、日常清掃や定期清掃、その他の状況確認時に合わせて行う)

実施項目

点検時に設備・機器の異常を発見した場合は、機能維持に必要な応急措置を行います
ただし、部品、部材の交換を要する補修、メーカー等に依頼する修理、機器等の移設、設備の改修等については、ご依頼により別途対応
【別途対応事項】
①部品、部材、管球類 (ランプ) の費用 ② 補修、修理に要する費用 ③その他、月例点検、6ヶ月点検業務外で要する費用

作業内容

巡回設備点検

1 点検対象設備・機器 (次の設備・機器のうち該当するもの)

(1) 給水設備 (貯水措及び付属機器、ポンプ、自動制御盤、配管・バルブ、その他)

(2) 排水設備 (排水槽及び付属機器、ポンプ、自動制御盤、配管・バルブ、衛生設備)

(3) 空調設備 (室内機、室外機、冷却塔、循環ポンプ、給排気ファン、その他)

(4) 電気設備 (分電盤、照明器具、スイッチ、コンセント)

(5) 建物付帯設備 (外壁、雨水縦管、内部造作、防災設備、その他)

2 点検項目の概要

A点検 (月例点検) 上記設備機器に応じて外観、取付状況、機能確認、過熱、異音、振動、漏れ、詰まり、発錆、汚れ、臭気、ひび割れ等の目視点検

B点検 (6ヶ月点検) 上記設備機器のうち、データを必要とするものについては付属の計器又は計測器を用いて電圧、電流、絶縁抵抗、圧力を測定、警報装置等については機能を確認

別途、
PM会社見積り

■ テナント対応

テナントからの一次窓口業務、テナントからの工事、サインの掲示等に関する届出や承認申請の窓口、各種点検・清掃実施、日時の調整
連絡対応等は、PM会社が担う

■ オーナー様への定期報告

による定例会は設けない、都度、BM関連の用件等があれば、担当者に対応する

定例会の役割は、PM会社が担う

オーナー様からのリクエスト等があれば、に伝える (一元管理)

■ 検針業務

PM会社が担う

電気メーター (電灯の使用量・動力の使用量) ・水道メーターの指示値を目視にて計量 (毎月定期実施)

オーナー様からご指示を受けた按分表に基づき請求書を作成し、各テナント様へ請求書を発行

■ 緊急対応

● 設備等のトラブルが発生した場合、必要に応じ点検実施会社または関係各所と連携しての対応 (緊急出動費、交通費、部材費等が発生)

● 事故・事件等緊急を要する場合は、及びPM会社が適時連携の上、オーナー様へ緊急連絡

報告

点検作業報告書により報告

● ● 様

今回のご案内は、BM管理とPM系管理がセットでになります。

社内で、入居者様のリクエスト履歴、滞納履歴、部屋ごとの工事履歴、外壁等の工事履歴まで、物件に関する情報を一元管理



- テナントクレーム・リクエスト対応
- 掲示物・案内状作成
- 履歴データ入力（基本情報～修繕履歴）
- 原状回復・手配・退去立会・保証金清算

- 緊急対応・現地調査、
- 見積・工程表作成、施工手配・確認、アフター
- 新規契約・重説・館内のしおり
- 審査、調査、保証会社、保険手配

- 更新手続き
- 査定・リーシング（募集）
- 問題解決・提案・手配・戦略
- BMサポート

TRI CROSS 様

PM系管理料 **月次00,000円**（消費税00,000円含）

新規契約時手数料	成約賃料の1ヵ月分★
更新契約時手数料	更新後賃料の0.5ヵ月分★

メンテナンス費上昇・・・墨田区25世帯マンションの事例

項目	2019年2月			
	分離発注先	オーナー契約金額	BM社営業利益	利益率
設備遠隔監視 (24h)	144,000	180,000	36,000	20.0%
消防設備機器点検 (年2)	6,000	8,500	2,500	29.4%
増圧ポンプ点検 (年2)	38,400	49,920	11,520	23.1%
EV保守メンテ (4回/年)	456,000	556,320	100,320	18.0%
マット交換 (月2)	96,000	108,000	12,000	11.1%
日常清掃 (週3)	420,000	546,000	126,000	23.1%
定期清掃 (6回/年)	360,000	468,000	108,000	23.1%
特別高圧洗浄 (年2)	64,000	83,200	19,200	23.1%
除草・植栽剪定 (年2)	120,000	144,000	24,000	16.7%
24時間設備遠隔監視	108,000	144,000	36,000	25.0%
合計 (年間)	1,812,400	2,287,940	475,540	20.8%



2021年2月			
分離発注先	オーナー契約金額	BM社営業利益	利益率
144,000	180,000	36,000	20.0%
8,000	8,500	500	5.9%
42,240	49,920	7,680	15.4%
456,000	556,320	100,320	18.0%
100,800	112,800	12,000	10.6%
432,000	546,000	114,000	20.9%
420,000	468,000	48,000	10.3%
76,000	83,200	7,200	8.7%
120,000	144,000	24,000	16.7%
108,000	144,000	36,000	25.0%
1,907,040	2,292,740	385,700	16.8%

協力会社5%値上

オーナー金額変わらず

BM会社が吸収

2023年6月 さらに協力会社・原価上昇						
分離発注先	現状維持の場合	BM社営業利益	利益率	見直し金額	BM社営業利益	利益率
158,400	180,000	21,600	12.0%	198,000	39,600	22.0%
10,000	8,500	-1,500	-17.6%	11,000	1,000	11.8%
44,500	49,920	5,420	10.9%	53,400	8,900	17.8%
456,000	556,320	100,320	18.0%	556,320	100,320	18.0%
96,000	112,800	16,800	14.9%	105,600	9,600	8.5%
660,000	546,000	-114,000	-20.9%	792,000	132,000	24.2%
552,000	468,000	-84,000	-17.9%	662,400	110,400	23.6%
84,000	83,200	-800	-1.0%	96,600	12,600	15.1%
135,000	144,000	9,000	6.3%	168,750	33,750	23.4%
108,000	144,000	36,000	25.0%	135,000	27,000	18.8%
2,303,900	2,292,740	-11,160	-0.5%	2,779,070	475,170	20.7%

是正

協力会社20%値上

BM会社赤字

月額4万円up
(21%値上げ)

自主管理vs委託・・・日常清掃の考え方

A

自主管理
直接雇用



大家さん

直接雇用



清掃員

B

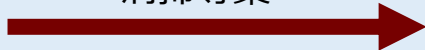
自主管理
分離発注



大家さん

清掃專業

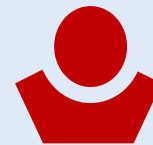
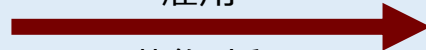
分離発注



清掃会社

雇用

募集・採用



清掃員

C

PM/BM
分離



大家さん

BM会社

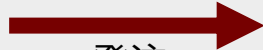
委託



BM会社

清掃專業

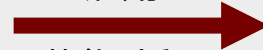
発注



清掃会社

雇用

募集・採用



清掃員

D

委託管理
大手系



大家さん

PM会社

委託



PM会社

BM会社

委託



BM会社

清掃專業

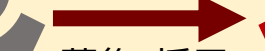
発注



清掃会社

雇用

募集・採用



清掃員

E

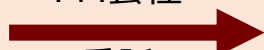
委託
進化系



大家さん

PM会社

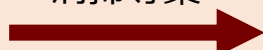
委託



PM会社・内製化

清掃專業

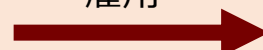
発注



清掃会社

雇用

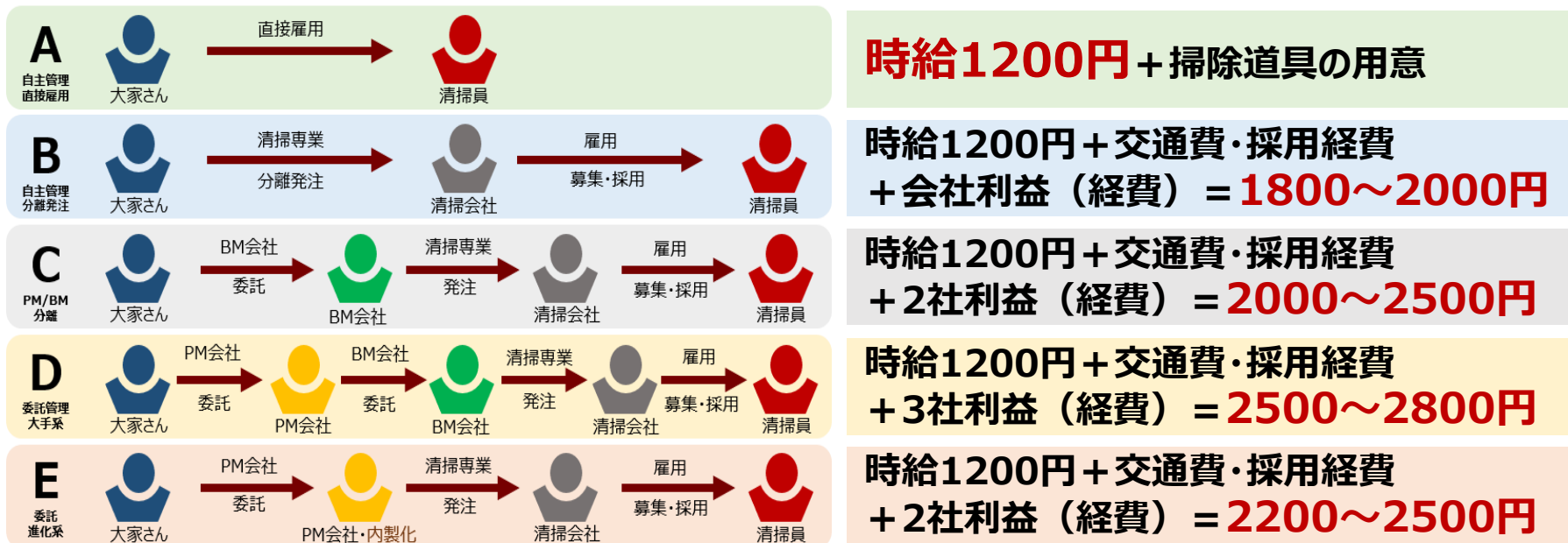
募集・採用



清掃員

クオリティ・パフォーマンス高い清掃スタイル、自分に合ったところを探る

例えば、清掃費用の違い



採用経費・社会保障・労災・労基・雇用リスク
クオリティ（清掃員の質）・バックアップ体制
清掃状況チェック・指導責任体制など勘案する

自主管理は直接雇用のため、
ハズレの場合、労使トラブル、欠勤時の問題がある

**最後まで
ご視聴ありがとうございます**



**公益社団法人東京共同住宅協会は、
大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です**

**相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますので
ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。**

☎03-3400-8620

「大家さん大学」チャンネル登録といいね！も どうぞ宜しくお願い致します



いつでもどこでも学べるニュートラルな講座です。