

コストマネジメント

わが国では、高度経済成長期に集中投資した道路、河川、公営住宅等の社会資本ストックが今後急速に老朽化することが予想されています。これに対し国では、長寿命化計画を策定し、点検から補修・更新に至る予防保全等、戦略的な維持管理を行い、安全・安心の確保と中長期的なトータルコストの低減を図るという政策を掲げています。スクラップアンドビルドの時代からストック型社会への転換が図られる中、民間の賃貸マンションや事務所、商業施設等においても、コンクリートや建設資材の品質改良により、建物の長寿命化が進むと考えられます。

建物の建設から解体されるまでに要する費用をライフサイクルコスト（LCC）といいます。ライフサイクルコストには、建設費等（企画・設計、建設費）のほか、水道光熱費、点検・保守・清掃費などの維持管理費用、修繕・更新費用、税金・保険費用、解体撤去費用などが含まれます。一般的に、ライフサイクルコストは初期投資した建設費等の3～5倍にもなるといわれており、今後建物の長寿命化が進むに従いライフサイクルコストの重要性はさらに高まっていくと考えられます。建物の企画・設計の段階では、建設費等に目が向きがちですが、竣工後のランニングコストを含めたライフサイクルコストの低減をも見据えて中長期的な視点で計画することが重要となります。

例えば、長寿命・高耐久の資材・設備機器を導入することにより、中長期的に修繕・更新コストを抑制することができるかもしれません。また、定期的に外壁コンクリートや屋上の防水層の劣化診断を実施し劣化予防の早期修繕を実施することで、ライフサイクルコストの低減が図れるでしょう。修繕・更新工事では事前審査等により価格・品質の優れた業者を選別することによりコスト低減が図れるでしょう。さらに、水道光熱費の低減のための施策としては、例えば、省電力の照明器具の設置、蓄熱式空調の導入、主開閉器（電子ブレーカー）の導入、外気冷房・温度設定・間欠運転など空調の効率的な運転管理などが挙げられます。

上記のライフサイクルコストは計画的に積み立てることが必要となりますが、これらの費用を賄う原資は建物を賃貸して得られる賃料収入等または建物において行う事業から得られる事業収入となります。そこで、多くの費用をかける場合は、それに見合うだけの賃料収入（又は事業収入）が中長期的に得られるという見通しが立つことが重要です。中長期的な収支計画を立てる際には、現時点での賃料相場等の把握に加え、地域の人口推移や地域の発展・衰退の動向をもとに将来的に賃料収入等がどのように変動するかについて可能な範囲で予測を立てることが望ましいでしょう。