

2020
10・19

月4回
月曜日発行

第1170号

週刊ビル経営

発行所 (株)ビル経営研究所
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEL 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料 30,000円(税込)
KAMEOKA NEWS AGENCY CORPS
亀岡大郎取材班グループ

ソーコに学ぶ ビル経営



イーソーコ総合研究所
代表取締役 出村 亜希子
奈良女子大学大学院修了後CM
会社を経て現職。一級建築士、
宅建士。「倉庫ドクター」とし
て建築面からオーナー支援に取り
組む。

「能」とい
うことに
なりま
す。建
築的に
言え
ば、デ
ザイン
性な
でも含
め「同
等品に
変更し
たりし
てコス
トを抑
える試
みもい
いか
もし
せん。
高ス
ペック
ダウン
を含む
機能、
高変
更をし
たりし
てコス
トを抑
えるも
のです。
いと知
恵を絞
ります
。VEと
コスト
ダウン
(C
D)の両
面から
考
えて
いま
す。こ
の場合
のVEは
、機能
・品質
的な
VEは、
機能・
品質な
らば、
デザ
イン
性な
ま
で、工
法を
変更
した
り安
価な
別メ
ーカ
ーの
同等
品に
変
更し
たり
し
てコ
スト
を
抑
え
る
試
み
も
い
か
も
し
れ
な
い
で
す。
C
D
は
、
不
要
な
機
能
、
高
ス
ペ
ッ
ク
ダ
ウ
ン
を
含
む
機
能
、
高
変
更
を
し
た
り
し
て
コ
ス
ト
を
抑
え
る
も
の
で
す。
い
ず
れ
も
コ
ス
ト
の
抑
制
に
つ
な
が
り
ま
す
が
、
全
体
の
バ
ラ
ン
ス
の
な
か
で
金
額
や
機
能
な
ど
を
お
客
様
に
十
分
説
明
し
、
優
先
順
位
を
見
極
め
な
が
ら
、
採
用
の
可
否
を
判
断
し
て
い
く
こ
と
に
な
り
ま
す。
私
た
ち
が
手
掛
け
た
オ
フィ
ス
改
装
案
件
で
、
既
存
の
パ
ー
テ
ィ
シ
ョ
ン
を
再
利
用
し
て
壁
を
つ
く
っ
た
も
の
が
あ
り
ま
す。
レ
イ
ア
ウ
ト
を
変
更
す
る
の
に
、
既
存
の
パ
ー
テ
ィ
シ
ョ
ン
を
解
体
し
、
新
し
い
レ
イ
ア
ウ
ト
に
合
わ
せ
て
再
組
立
を
行
い
ま
し
た。
そ
の
パ
ー
テ
ィ
シ
ョ
ン
の
一
部
に
ボ
ー
ド
を
貼
り
、
ク
ロ
ス
を
貼
っ
て
仕
上
げ
ま
し
た。
見
た
目
は
新
し
く
作
っ
た
壁
と
変
わ
り
ま
せ
ん。
通
常
で
あ
れ
ば
廃
棄
と
な
る
パ
ー
テ
ィ
シ
ョ
ン
の
廃
材
を
減
ら
し
な
が
ら
、
コ
ス
ト
を
大
幅
に
抑
え
て
改
装
で
き
て
、
お
客
様
に
喜
ん
で
い
た
だ
き
ま
し
た。
こ
の
案
件
で
は
、
他
に
も
さ
ま
ま
な
V
E
案
、
C
D
案
を
採
用
し
ま
し
た。
V
E
の
概
念
が
実
践
で
き
た
案
件
で
あ
っ
た
と
思
い
ま
す。

バリューエンジニア
リング(Value Engineerin
g=VE)とい
う言葉がありま
す。ある製品や
サービスを構築
する際、その
「価値」を最大
化して提供する
という概念で
す。

第30回「バリューエンジニアリングという考え方」

提供するもの
の価値を大きく
して「価値」は
さほど難しくは
ありません。ど
んどんコストを
かけ、価格を上
げていけばいい
のです。しかし
価格を上げたと
ころで、お客様
はそれを評価す
るでしょうか。
実際に製品を購
入したりサービ
スを受けたりす
るお客様が何を
求めているのか。
価値とするのか。
その判断は容易
ではありません
せん。
VEにおける「
価値」を一言で
いえば、「機能
にか

コストを抑えよう
という考え方、建
築においてもよ
く使われます。
品質を保ちな
がらコストダ
ウンを図ること
が、ひいては物
件の価値を高
めることにな
ります。
予算ありきで
設計をはじめ
て設計を済ま
した。この案
件では、他
にもさまざま
なVE案、CD
案を採用しま
した。VEの概
念が実践でき
た案件であ
ったと思
います。