

2026年5月12日
株式会社西武不動産ビルマネジメント

止めない、壊さない、その先へ 建物の寿命を延ばす施設管理の現場力 ～五感と経験で支える“見えないプロフェッショナル”の仕事～

日本の建物の約半数が築30年を超えるとされる今、「老朽化するインフラをどう維持するか」は、不動産業界のみならず、社会インフラ全体の課題になっています。そこに静かに向き合い続けているのが、施設管理（ビルメンテナンス）の現場です。「故障したら直す仕事」というイメージとは裏腹に、その実態は、五感と長年の経験をもとに“壊れる前に手を打つ”、予防と判断の連続です。

西武不動産ビルマネジメントは、ホスピタリティを基盤に、設備管理・環境衛生・保安警備・受付・ポーター業務までをワンストップで提供し、施設の「安心・安全・快適」を総合的に支えるビルマネジメント会社です。見えないところで建物の寿命を延ばし続ける、その現場の技術力をご紹介します。

建物や設備には、それぞれ異なる寿命があります。外壁、配線、モーター、ポンプ、ベルト、ゴム部品など、同じ建物の中でも、数年単位で交換が必要なものもあれば、十数年、数十年使うものもあります。だからこそ現場では、年度ごとの長期修繕計画を立てながら、どこにいつ手を入れるべきかを見極めていきます。

何もしなければ、設備は想定より早く傷み、結果として大きな更新費用につながります。逆に、適切なタイミングで手を入れることで、機械設備の中には寿命を大きく延ばせるものもあります。施設管理の本質は、故障対応ではなく、「壊さない」「急に止めない」ための先回りにあります。



外壁タイルの浮き、剥がれの点検風景



配電盤の結線状況の確認



ファンベルトの張り、劣化状況の確認

「まだ使えるか、替えるべきか」現場が毎回向き合う“延命と更新”の判断

設備には、導入直後の初期不具合が出やすい時期、安定して稼働する時期、そして摩耗によって故障リスクが再び高まる時期という“ライフサイクル”があります。現場では、この故障リスクの変化を見据えながら、部品交換・部分更新・全体更新のどの判断が最適かを見極めていきます。

現場で最も難しい判断のひとつが、「修理して延命するのか、それとも更新するのか」です。例えば、24時間動き続けているモーターは、部品交換をすれば、もうしばらくの間、動かせるケースは少なくありません。ただし、その設備がすでに長年使われており、仮に今直しても1年後にまた大きな故障リスクがあるなら、一式更新したほうが結果的に合理的な場合もあります。目先の修理費だけでなく、その後の安定稼働、営業への影響、将来のコストまで含めて考えなければならぬからです。

しかも判断材料は、単純な年数だけではありません。物理的な劣化だけでなく、部品供給の終了、法令対応、製品そのものの陳腐化といった“社会的要因も寿命を左右します。まだ動いているから使える、とは限りません。

一方で、すべてのものが延命できるわけでもありません。機械設備は人の手で寿命を伸ばせる余地がありますが、コンクリートの躯体や配線そのものの経年劣化のように、手をかけても根本的には延ばしにくいものもあります。現場では、延命できるものと、更新を前提に備えるべきものを切り分けながら、最適解を探ります。



グランドプリンスホテル高輪でのモーター確認

故障サインは数値やマニュアルには出てこない、現場の五感が拾う“いつもと違う”

設備の異常は、必ずしも目に見える形で現れるとは限りません。現場では、「音が違う」「振動が違う」「においが違う」といった、わずかな変化が重要な兆候になります。巡回の際、担当者は機械の前をただ通り過ぎてはなりません。いつもの運転音か、異常な摩擦音はないか、振動は強くなっていないか、焦げたようなにおいや熱のこもり、開錠時の動きの鈍さはないかといった、さまざまな“違和感”を積み重ねて、不具合の芽を早めに見つけます。

この感覚は、マニュアルだけでは身につけません。現場ではまず「正常な状態」を身体で覚えることが重要となります。正常な音、正常な振動、正常な温度感を知っているからこそ、異常の予兆に気づけます。異常が軽い内に対処できれば、設備を止めずに済む可能性が高まります。そのため、施設管理の新人は、先輩社員について、徹底的に正常な状態と異常な状態を体に叩き込みます。

近年は振動や温度をデータで監視する仕組みも増えてきましたが、すべての建物、すべての設備に導入されているわけではありません。当社がサポートする多くの建物は建築してから年月が経っている古い建物も多く、後付けで高度な監視体制を整えるには大きな投資が必要です。だからこそ今なお、現場で培われた感覚が重要な役割を果たしています。



モーター軸受け部の異音確認

壊れてからでは遅い 予防保全が設備の寿命を大きく変える

施設管理の現場では、予防保全と言われる、「壊れたら直す」よりも「壊れる前に手を打つ」ことが重視されています。例えばモーターのブラシのように、一定期間の運転で摩耗が進む部品は、完全に機能を失ってから交換するのではなく、少し早めに交換することで、その後の運転を安定させることができます。実際に、想定寿命の手前で部品交換を行い、さらに長く使い続けられたケースが多くあります。

考え方は人間の健康管理に近いと言えます。早期発見・早期対応であれば、手当ても小さくて済みます。しかし不調を放置し、重症化してから対応すれば、治療範囲も費用も大きくなります。設備も同じです。だからこそ、現場では、故障という結果が出る前に、どこまで先回りできるかが問われています。ただし、そこには常に予算の壁があります。「あと2年は動くはずだから、もう少し使いたい」という判断も、施設側にとっては当然の選択です。現場はその間に、故障した場合に営業上どんな影響が出るのか、今やるべき理由は何かを丁寧に伝え、計画的な修繕につなげていきます。

「部品がないけど止められない！」ときこそ現場力が試される

施設管理の難しさは、故障を直す技術だけではなく、「営業を止められない」という制約の中で、どう復旧まで持ちこたえるかに、現場の職人技があります。大型設備では、新品への交換に長い納期がかかることがあります。部品もすぐに手に入るとは限りません。そんな時、現場では、事業所間で遊休部品を探したり、協力会社の在庫をあったりと、スケールメリットも駆使したあらゆるネットワークを使って部材をかき集めます。

中には、既製品が見つからず、協力企業の手でたどって町工場が必要部品を製作してもらい、通常なら数カ月かかるところを数日につないだ、というケースもあります。もしそれが飲食施設やホテルであれば、設備停止はそのまま営業停止につながります。単に“直す”のではなく、“営業を止めないために何をするか”を考え抜く発想と行動力こそ、施設管理の裏側にある技術です。

24時間稼働の施設ほど、調整力が鍵になる

オフィスビルであれば、夜間や休日に工事ができる場合がありますが、ホテルや商業施設のように長時間稼働する建物では、工事の難しさが一段上がります。修繕には、音が出るものやにおいが発生するものもあります。そのため、利用者がいる時間帯にはできない作業も多く、だからといって十分な停止時間を確保できるとも限りません。現場は、施設の運営側や関係各所と細かく連携しながら、どの時間なら可能か、仮復旧でどこまで営業を守れるか、どの順番で作業すべきかを詰めていく必要があります。

施設管理において重要なのは、技術だけではなく調整力でもあります。営業を守る、利用者への影響を抑える、その上で安全も品質も確保する、現場では日々その難しいバランスを取り続けています。



社内での調整会議

継承される職人技と進化する現場 施設管理のこれから

こうした判断や感覚は、すべてを言葉や数値に置き換えられるものではありません。だからこそ今、技術継承が大きな課題になっています。施設管理は、一般的に一人前になるまで 10 年ほどかかるとも言われており、設備の知識だけでなく、経験の蓄積そのものが価値になる仕事でもあります。正常と異常の違いを身体で覚え、数え切れない現場を経験して初めて身につく技術があるため、ベテランが持つ「異常の前兆を読む力」や「営業を止めない判断力」を、どう次世代へ手渡すか、現場では、よりよい方法はないかと試行錯誤が続いています。

一方で、現場は昔のままではありません。人手不足や高齢化が進む中で、検針や受付、各種事務処理のデジタル化・効率化が進み、AI の活用も広がり始めています。どれだけ技術が進んでも、現場で最後に求められるのは「この設備をどう守るか」「この営業をどう止めないか」を考える人の判断。特に、老朽化が進む既存建物が増えていくこれからは、データだけで割り切れない局面も多くなることが予想されます。

施設管理の現場は、表からは見えませんが、その裏側では、建物の寿命を延ばし、利用者の日常を止めないために、五感と経験、計画と工夫を総動員した仕事が行われています。“何も起きない日常”を守ること。そこに、施設管理という仕事の本当の価値があります。

数字で見る西武不動産ビルマネジメントの現場力

- 運営年数：1983 年創業で 40 年超の知見
- 保有資格：ビルマネジメント関連の 51 種の資格を持つ技術者が計 566 名在籍（2025 年 4 月 1 日現在）
- グループ基盤：西武不動産グループ「不動産事業 4 社体制」の一翼を担う
 - ホテル ザ・プリンスギャラリー東京紀尾井町、ザ・プリンスパークタワー東京、ザ・プリンス軽井沢、ザ・プリンス京都宝ヶ池、グランドプリンスホテル高輪、グランドプリンスホテル広島ほか 17 事業所のプリンスホテル、ザ・ホテル青龍京都清水など
 - オフィスビル 東京ガーデンテラス紀尾井町、ダイヤゲート池袋 東長崎西武ビル、西武鉄道ビル、西武第二ビル、西武バス本社ビル
 - 駅巡回・バス 西武鉄道、西武バスほか、
 - 商業施設 軽井沢・プリンスショッピングプラザ、新横浜ペペ、西武入間ペペ、西武飯能ステーションビル、グランエミオ所沢、エミテラス所沢、マクセルアクアパーク品川ほか
 - 公共施設 中野区文化施設
 - ゴルフ場 久爾カントリークラブ、西武園ゴルフ場ほか

西武不動産ビルマネジメントにおける「ビルマネジメント」とは

空間の価値を、技術とホスピタリティで支える。

予防保全の技術力と、ホテル出自のホスピタリティ。

オフィスビル、商業施設、都市型ホテル、リゾートまで。

建物の価値を守り育て、長く選ばれる空間へと導くビルマネジメントを提供します。

当社の業務は、設備管理、環境衛生、保安警備、建物の維持・保全・修繕を通じて、施設を利用する方々の日常を支えることにあります。建物も年月とともに老朽化していくため、専門知識に基づいた継続的な管理と、資産価値を維持・向上させるための戦略的な提案が不可欠です。その根幹を支えているのは、人が持つ技術と経験です。AI の進展により職種の内訳が変化する中であっても、現場に根差した当社の技術は代替の難しい価値を持つものであると考えています。

■株式会社西武不動産ビルマネジメントについて

当社はホスピタリティを基盤に、設備管理・環境衛生・保安警備・受付・ポーター業務をワンストップで提供し、施設の安心・安全・快適性を総合的に支えるビルマネジメント会社です。社内には 51 種の専門資格を持つ技術者が居り、高度な設備管理、清掃・警備を含む総合対応、来訪者対応まで含めたフロント機能により、施設価値と利用者満足の向上に寄与しています。西武不動産グループの「不動産事業 4 社体制」の一翼として、開発・保有・運営・管理までの一貫体制を担い、資産価値最大化と運営効率化に貢献。老朽化対策、防災・法令遵守、快適性向上ニーズの高まりを背景に、総合ビルマネジメントへの社会的需要が増す中、当社は多様な施設で培ったノウハウと高品質サービスを強みに、今後はグループ外施設へも価値提供を拡大し、新たな価値創造に取り組みます。

会社名：株式会社西武不動産ビルマネジメント

住所：東京都豊島区東池袋 3-1-5 サンシャインシティプリンスホテル 2F

設立：1983年9月1日

資本金：3,000万円

従業員数：566名（2025年4月1日現在）

事業内容：総合ビルマネジメント事業（施設・設備管理事業、環境衛生事業、保安警備事業）

H P：<https://www.seiburealestate-bm.jp/>

株式会社西武不動産ビルマネジメント 広報事務局

担当：奥山

Email：sbm_pract@seibugroup.jp

TEL：03-5924-6399 FAX：03-5924-6377