

三者立会い

三者立会いとは

“三者立会い”とは、投資家・PM担当者・施工担当者にて現地の確認を行いながら問題点について話し合い、改善に向けての提案・合意までをスムーズに行うために有効な方法です。

三者立会いの必要性

従来であればPM担当者・施工担当者にて現地の確認を行い、問題の発見から改善策の実行に伴うコストを算出した上で投資家へ提案することが多く、作業の停滞や再調整などによる時間のロスがありました。問題点の発見から改善案の合意・対策実施までをスムーズに行える“三者立会い”の実施は、提案までの様々なロスを軽減されるだけでなく、三者それぞれにメリットがあります。

三者立会いにおける各自のメリット



1. 投資家（建物所有者）

現地を確認して頂きながら施工業者より問題点の説明を行いますので、現状を十分ご理解頂いた上で、改善対策案をお聞き頂けます。懸念事項や必要コストなどの詳細も確認して頂き、納得がいくまで検討して頂けることから、依頼後の不安を感じるリスクの軽減にもなります。



2. 建物管理会社（PM担当者）

投資家に対し現地で直接ご説明する為、現況の理解を深めて頂き易くなるだけでなく、建物に対しての考えや予算等を知る事が出来ます。施工担当者より投資家へ説明して頂くことで、誤認識や伝え漏れを防ぐ他、投資家と一緒に確認する為、作業工程や懸念事項の情報共有が可能です。



3. 施工会社（施工担当者）

決定権者である投資家へ施工担当者から工事内容の説明を直接行い、投資家からの疑問や代替案の依頼に即座に対応することで、信頼して任せて頂く事が出来、依頼主の求めている要望の確認にもなります。想定される懸念事項も直接説明出来る為、工事着工後のトラブル防止にも効果的です。

三者立会いの効果・まとめ

三者立成いは投資家・PM担当者・施工担当者のそれぞれにメリットがあるだけでなく、問題の発見から対策実行までをスムーズに行うことで、最終的に空室ロスを軽減させる効果をもたらします。参加する各自が、事前の調査や分析を十分に行うことで充実した意見交換の場となり、信頼関係の構築の手段としても大変有効です。