

# 鹿島建物の マネジメント サービス

2000年代の「不動産証券化」の加速を機に建物経営は  
アウトソーシングをしてプロに任せるスタイルが主流となった。  
これをきっかけにプロパティマネジメントをサービスとして展開する企業が急増する。  
鹿島建物はこれに先駆け常駐設備管理を通して、お客様との信頼関係を構築していくなかで、  
1985年の設立時から建物管理の周辺業務のニーズをいち早くキャッチし、  
独自にマネジメントサービスを確立してきた。



(マネジメント人材に必要なスキルやマネジメントサービスに関連する業務を掲載しています)

**1985** BM 鹿島建設(株)本社の設備管理(ビルディングメンテナンス)を開始

**1990** PM 分譲マンションのPM業務を開始

**2001** CS イースト21の管理運営コンサルを開始

**2003** FM 区分所有・管理運営等のコンサルに進出

**2009** CM 2003 オフィスのPM業務を開始

**2010** RM (株)ピー・エム・スクエアを合併

PM業務の一環としてCM業務を開始

RM方式によるマンション大規模修繕業務を開始

Building Management

Property Management

Consulting

Facility Management

Construction Management

Renovation Management

# 5つのマネジメントサービス

# BM

## 建物総合管理 [ビルディングマネジメント]

鹿島建物は、右の概念図で表したように5つのマネジメントサービスを展開している。PMは事業用不動産や分譲マンション、FMは自社用不動産に対する運營業務であり、それらのリニューアル段階には「プロジェクトマネジメント」が提供される。リニューアルは建物の資産価値向上における重要なポイントであり、建築や工事にかかわるCM(コンストラクションマネジメント)とRM(リノベーションマネジメント)で、より専門的に管理される。また、竣工前の開発・設計段階から管理しやすい設計などを検討していくのがCS(コンサルティングサービス)である。これらの5つのマネジメントサービスが、鹿島建物の基盤業務である中央の「ビルディングメンテナンス」と連携を図ることで、それぞれの建物に最善の形で提供されている。

このように、基盤業務であるビルディングメンテナンスと、それに付随するマネジメント業務を包括したサービスが鹿島建物の総合管理(=ビルディングマネジメント)である。

# CS

### [コンサルティング]

大規模複合施設などの所有区分・管理区分が複雑な建物に対して、管理運営がスムーズに行えるよう、開発・計画段階から参画し遵法性調査、権利調整、設計者との調整などを行う。

テナント管理  
金銭管理

# PM

### [プロパティマネジメント]

オフィス、商業施設といった事業用不動産や分譲マンションの建物維持管理、金銭管理、リーシングなどをビルオーナーに代わって行う。事業用不動産の稼働率を高めて収益を増やしたり、リスクを低減し不動産価値の向上に努める。

プロジェクトマネジメント

### [コンストラクションマネジメント]

店舗や事務所等の新築・リニューアル工事が円滑に進められるよう、発注者の立場で計画・設計施工方法の妥当性を検証する。また、工事が適正に行われるよう施工監理を行う。

## ビルディング メンテナンス

設備管理、清掃、警備などを通して建物の安全性・快適性を維持する。

デューデリジェンス  
ファシリティプログラミング

# FM

### [ファシリティマネジメント]

企業が自社用不動産として所有する建物を経営方針に基づき総合的・戦略的に管理すること。組織体制の整備、IT機器の導入などもFM業務の範囲内である。

プロジェクトマネジメント

### [リノベーションマネジメント]

建物全体のリニューアルに関して診断から修繕計画、工事、アフターケアまで一貫して総合的に対応し、機能向上や価値の向上をめざす。鹿島建物では価格開示方式を活用したマンション大規模修繕を行っている。

# CM/RM

# 建物運営に関わるすべてをワンストップで対応



当社は鹿島建設の100%子会社として1985年に設立された建物管理会社です。建物の設備管理・清掃・警備を主業務としていますが、当初から建物の運営マネジメント業務も行っております。

複合用途の建物や複雑な権利関係が生じる区分所有建物の増加、不動産の証券化や外資系ファンドの進出等や建物スペースの賃貸借事業の運営ニーズの増加等、建物の運営は年々難しくなっています。

こういった建物を、安全・安心な環境を維持しながら効率的に運営していく「建物運営マネジメント」の重要度は増すばかりです。

当社では建物運営のサポートをするPM業務、企業等の所有する建物や事業活動に必要な様々な資産の有効活用をサポートするFM業務、各種リニューアルや修繕工事における発注者の立場のサポートを行うCM/RM業務など、現在多くの建物管理周辺マネジメント業務を行っています。これからも建物を所有するオーナーや利用する多くの人々に対して良好なサービスを提供できるよう日々努めてまいります。



マネジメントサービス本部  
執行役員 副本部長  
宮崎 宣弘