

CORPORATE GUIDE

鹿島建物

## 鹿島建物総合管理株式会社

〒104-0061

東京都中央区銀座6-17-1

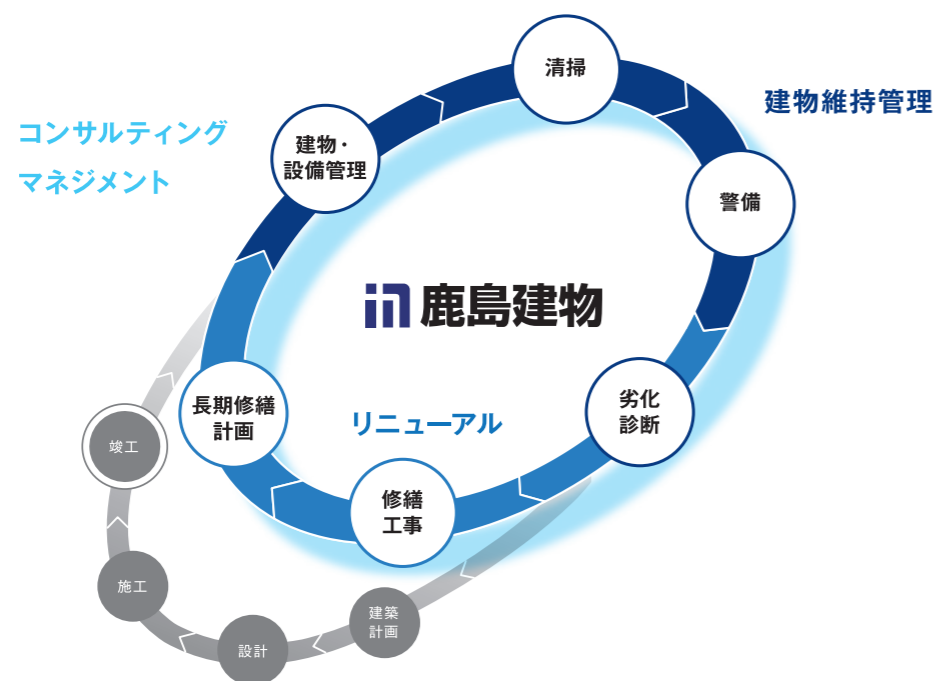
銀座6丁目-SQUARE

TEL. 03-6748-7111 (代表)

<https://www.kajima-tatemono.com/>



# 100年をまもる会社 Building Management



持続可能な経済・社会をめざすうえでは  
建物を永く使い続けることが求められています。  
鹿島建物は、建物の生涯を見据えた総合的なマネジメントで  
これから様々なドラマが待ちうける建物を  
安全・安心・快適に保ち  
さらに時代のニーズに合わせた価値を創造します。

# The BM Partner

## お客様と同じビジョンを見据えて 建物のために、社会の未来のために

鹿島建物では、社員一人ひとりが「建物経営のパートナー」として、建物がその価値を最大限に発揮するためのサービスを提供していきます。建物はお客様の大切な資産であると同時に社会の資産でもあります。建物を未来へつなぐことが、お客様のめざす持続可能な社会づくりへの貢献につながると考えています。

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGsの17の目標のうち、鹿島建物が積極的に取り組む項目

# Heart & Technology

## 建物管理のプロフェッショナル集団として

鹿島グループのノウハウを活かした技術力と、「建物管理はサービス業」という理念にもとづくホスピタリティを兼ね備えた社員が、建物管理サービスを提供します。



## 建物管理システム

### CAFM



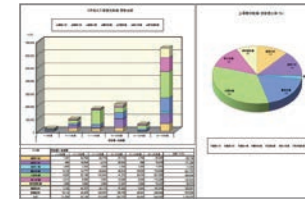
建物の点検結果、不具合などをデータベース化し、一元的に管理・活用するシステムです。不具合内容を入力すると蓄積データから原因と対処法が表示される「CAFM-AIアドバイザー」を実装することで、管理品質の均一化を図っています。

### BIM FM Building Information Modeling



3Dモデルが表示されるBIMデータに設備の属性情報や日々の管理履歴を紐づけることで、建物・設備のリアルタイムな情報を一目で確認することが可能となります。これにより対応の迅速化や管理品質の向上をめざします。

### 長期修繕計画

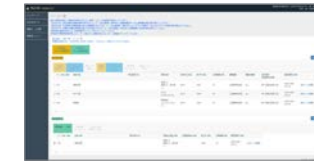


長寿命化をめざす建物に生涯必要とされる修繕・更新費用は、初期の建設工事費の2倍以上といわれています。長期にわたる多額な工事費を予測し、施設の安定稼働と資産価値の維持・向上をサポートします。

## 長期修繕計画・建物劣化診断サービス

### KLEAD®

※鹿島建設株式会社が開発したシステムです



鹿島建設のノウハウと当社で蓄積した豊富な維持保全データをもとに開発したLCC算出プログラムです。竣工時のみならず、既存建物の工事履歴を反映させることで、より精度の高い長期修繕計画の作成も可能です。(オンデマンド機能)

## お客様窓口

### コールセンター

インターネット回線で受付を行う「コールセンターシステム」により、専門技術者が24時間365日、お客様の建物を見守ります。また、遠隔監視システムを活用した場合はコールセンターからの遠隔監視が可能となり、緊急時対応の迅速化につながります。



## 建物・設備管理

### 日常管理



設備機器の安定稼働は、毎日の点検作業に支えられています。適切な資格・技術を持った社員が日常点検・記録・保守・修繕を行い、お客様の資産と快適な環境をまもりつづけます。

### 定期点検



建築基準法・電気事業法など、法令で義務付けられている「法定点検」に加え、建築物や設備機器を常に最良の状態に維持する自主的な保守点検を行い、トラブル回避につながります。

## 清掃



建物内の使用頻度・通行頻度等を把握し、定期的なインスペクションにより、エリアの汚染度合いに応じた仕様を提案します。床清掃等の作業には清掃ロボットを導入し、清掃員は利用者の快適性の向上に努めます。

## 警備



警備現場に対する品質評価を行い、現場単位での品質の向上に努めています。また、警備業法上の必須教育に加え、個々のスキルアップを目的とした教育・訓練を受けた社員が業務を遂行しています。

# B M

## BUILDING MANAGEMENT

# 建物総合管理

## 省エネ

### エネルギーマネジメント



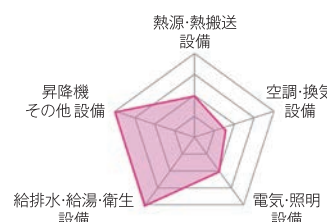
設備管理者による日常的なエネルギー管理や社内専門部署による省エネ診断等を行います。当社が独自に開発したシステム「Ene MASTER®」を活用し省エネ法や各自治体条例への対応サポートも行います。

### エコチューニング



施設の快適性や生産性を確保しつつ、設備機器・システムの適切な運用改善等を行うことをいいます。当社は環境省が推進するエコチューニング事業の認定事業者です。

### 省エネ診断

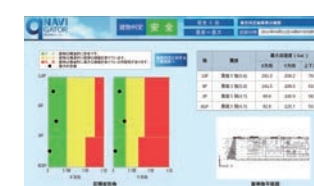


当社では1,000件以上の省エネ診断やエネルギー使用分析評価の実績があります。社内の専門部署が、エネルギーや設備利用の見える化を行い、お客様の施設に合った省エネ対策を計画から実施、検証までワンストップで行います。

## BC

### q-NAVIGATOR®

※株式会社小堀研二研究所が開発したシステムです



加速度センサーで地震時の建物の挙動を計測・推定し、地震後の建物の構造安全度を「安全」「要注意」「危険」の3段階で表示するシステムです。建物所有者・管理者は、建物の安全性をいち早く確認し、迅速な応急対応を行うことができます。

## 建物劣化診断サービス

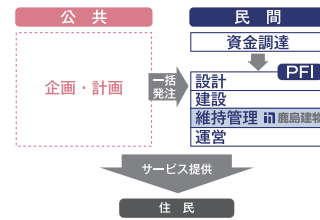


建築・電気設備・衛生設備・空調設備に分けて診断を行い、現状の劣化進行具合を報告します。建物の内外装・設備の機能劣化状態を正確に把握し、修繕計画から修繕工事まで一貫して行います。

## PPP (Public Private Partnership)

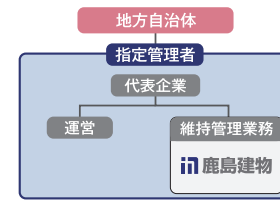
### PFI

Private Finance Initiative



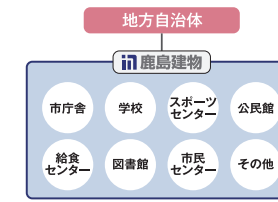
PFIプロジェクトでは、運営や維持管理、修繕のしやすさを想定した設計や施工が、事業全体の効率化とライフサイクルコストの最小化につながります。維持管理、修繕の視点から事業・用途に最適な提案を行います。

### 指定管理



全国での豊富な管理実績を活かし、用途に応じた綿密な事業計画を策定します。自治体の指針にもとづいて、利用者サービスの向上と管理経費の縮減を提案します。

### 包括管理



自治体が保有する複数の公共施設をまとめて管理する手法です。管理情報が一元化され、業務の効率化、管理品質の均一化につながります。また、自治体ごとの課題に応じた付加サービスを提案します。

## マネジメント／コンサルティング

### PM

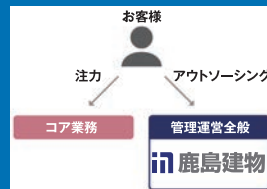
プロパティマネジメント



お客様に代わり、テナント誘致・管理、ビル運営全般、収益管理等を行います。稼働率アップによる収支の安定を図るとともに、良好な建物環境を構築し、資産価値の維持・向上を図ります。

### FM代行

ファシリティマネジメント



お客様の不動産・経営資産(ファシリティ)の運営を、FMの専門会社の視点から代行します。お客様にはコア業務に注力できるメリットに加え、ファシリティの効果的・効率的な運用を提案・提供します。

### 管理運営コンサルティング



大規模なビル、権利関係が複雑な区分所有建物、複合用途の建物(商業・住宅・事務所等)の管理運営をスムーズに行えるよう開発・計画段階から、運営計画を策定します。

## リニューアル

### リニューアル工事



蓄積してきたノウハウ・データを活かし、診断から修繕計画、工事、アフターケアまで一貫した体制で行います。建物の予防保全を行うことで、快適な環境を保ち、資産価値の向上につなげます。

### 耐震補強工事



耐震診断から耐震補強計画の提案と施工を行います。「居ながら工事」で、耐震・免震・制震リニューアルなどを提供します。

### マンション大規模修繕(RM方式)



発注者である管理組合と専門工事会社の間に当社が入り、工事価格を開示する方法です。これにより工事費用の最適化・透明化を図り、最大の費用対効果をめざします。

## 教育

### 研修センター

社員の実技教育と資格取得支援のための研修センターを設立しました。即時対応訓練とトラブルシューティングの研修に注力し、柔軟な発想と十分な知識を身につけた技術者を育成しています。



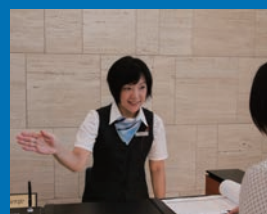
### PM/CM

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



複数店舗や事務所等の新築・改修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します。また、工事が適正に行われるよう施工監理を行います。

### マンション管理



マンションは、区分所有者が組合を作って管理運営にあたります。当社はマンションの運営方針策定や組合の会計事務をサポートし、より良い生活環境と快適性を提供します。

### 区分所有コンサルティング



複数の所有者がいる区分所有建物は複雑な権利関係の調整が必要です。当社はこの分野のエキスパートとして建物の開発・計画時から管理運営方法についてサポートします。

## 品質

Nadiss®

オリジナル



自然災害発生時に、災害情報(公共機関)を鹿島建物の管理担当者にメールで自動発信する当社独自開発システムです。その後の対応状況も登録することで、当社内でのタイムリーな情報共有を可能とし、適切な判断と対応の迅速化をめざします。

ISO



認証範囲については「会社概要」をご参照ください

品質管理・品質保証のための国際標準モデルISO9001を取得。管理体制の強化や、お客様の意見・評価の聴取、内部監査などによる品質マネジメントシステムの改善を行い、社員の意識を高め、継続的なサービス向上を図っています。

プライバシーマーク



建物管理業務では、執務空間での設備点検や清掃作業に加え、個人情報を取り扱うケースがあります。情報セキュリティの体制を強化するために一般財団法人日本情報経済社会推進協会より、プライバシーマークの付与認定を受けています。

院内清掃業務基準



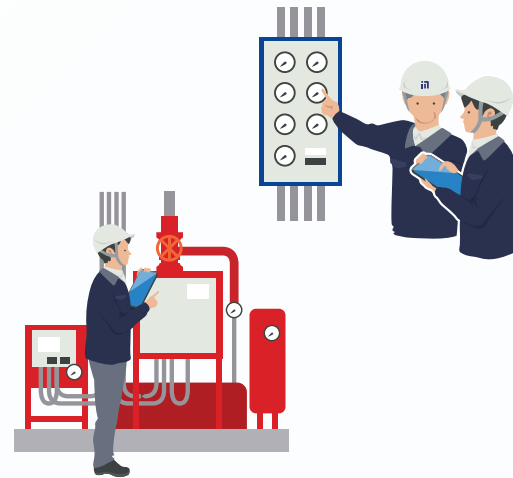
厚生労働省の定める院内清掃業務基準をクリアしていることを示す一般財団法人医療関連サービス振興会の「院内清掃サービス」のマークを取得しています。

# ADVANTAGE

## 鹿島建物の強み

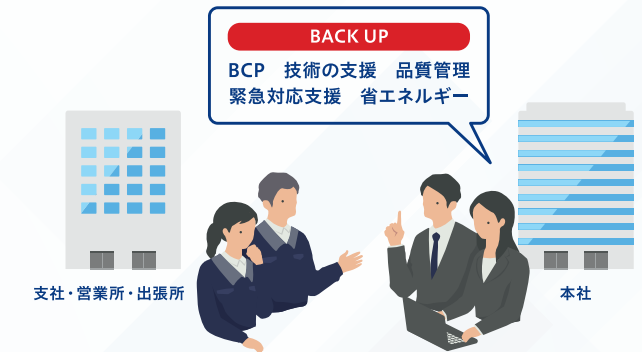
### 技術力

当社の研修センターは各種設備の実機を備えています。大規模管理現場での経験をもつベテラン社員が講師となり、設備を動かしながら実践に即した研修を行っています。建築系の講習も取り入れ、建物の構造への理解を深めることで、技術力の向上に努め、質の高いサービスを提供します。



### 専門ノウハウ

省エネ提案や大規模修繕工事などの専門的知識・技術が必要とするサービスは、本社専門部署と支社・営業所・出張所が一体となって提供します。また、管理品質と技術力の向上を図るため、本社専門部署が全国の好事例や緊急対応事例を収集し共有する体制を構築しています。



### 全国展開

全国主要都市31カ所に支社・営業所・出張所を設置し、全国各地で対応可能な体制を整えています。また、24時間365日稼働するコールセンターと各物件担当者が連携し、迅速かつ的確に対応します。



### 鹿島グループ

鹿島建設を中心に国内・海外の関係会社約260社で構成され、企画・計画から竣工後の維持管理までを鹿島グループ内で対応します。時代とともに変化するお客様のニーズに対し、グループ各社と連携し最適な提案を行います。



### 実績 2,700棟以上\*

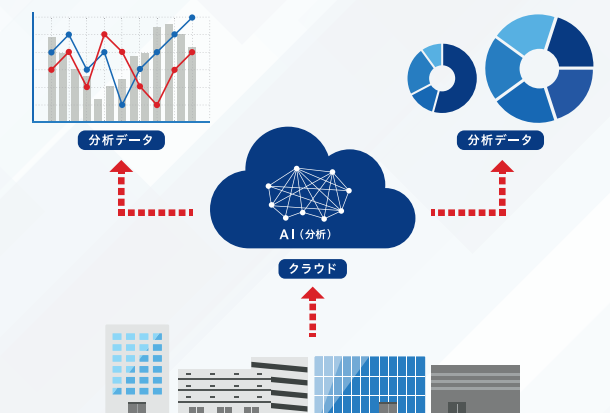
全国に2,700棟以上の管理実績があります。オフィスだけでなく、物流施設や生産工場、研究施設、データセンターなど高い専門性が必要な管理実績も豊富です。レポートごとに特化した部署を設置し、確実な管理運営につなげています。

※2021年2月現在



### データ活用

建物に関わるあらゆる情報を蓄積する、「CAFM」のデータ蓄積量は業界トップクラスを誇ります。現在は、建物の中央監視装置やIoTセンサーで取得した大量のデータをクラウドに収集し、AIでの分析を行うことで、設備の最適運転や省エネによるランニングコストの削減などをめざしています。





```
modifier_ob.select=1  
modifier_ob.select=1  
bpy.context.scene.objects.active = modifier_ob  
print("Selected" + str(modifier_ob)) # modifier ob is the active ob  
#mirror_ob.select = 0
```

# NEXT STAGE

当社は、一つひとつの建物における修繕履歴や、お客様の要望など様々な情報を「デジタルデータ」として蓄積することにこだわりをもってきました。この膨大なデータを、ITツールを駆使して分析・活用することでお客様にとって価値あるサービスの創出に挑戦していきます。

建物管理 × ITで描く未来



```
elif_operat  
mirror_mod.use_x = 0  
mirror_mod.use_y = False  
mirror_mod.use_z = True  
#selection at the end back the deselected mirror modiiar-obje
```