



CORPORATE PROFILE
TOKYO BISO GROUP



東京美装興業株式会社 本社
〒160-0023 東京都新宿区西新宿6丁目24番1号 西新宿三井ビルディング TEL 03(5322)2721(代表) FAX 03(5322)2710 URL <http://www.tokyo-biso.co.jp>

グループ会社

東京美装北海道株式会社 東海美装興業株式会社 東美商事株式会社 ゼネコン・サービス株式会社 株式会社日本環境調査研究所
日本科学警備保障株式会社 北海道ビルサービス株式会社 オホーツク美装興業株式会社 株式会社スーパー警備保障 四国警財株式会社



この製品は、FSC®認証材および管理原材料
から作られています。

100%植物性で生分解性に優れた
「植物油インキ」を使用しています。

2020.4

建物・人・生活に やすらぎと 豊かさを 生み出す



私たち東京美装グループは、「建物・人・生活に やすらぎと豊かさを生み出す」を経営理念に掲げ、お客様第一主義をモットーに多様化するお客様ニーズの変化に機敏に対応し、積極的、広角的な事業の展開を進めております。

私たちは、お客様から委託されたオフィスビルをはじめ商業施設、ホテル、病院、学校などの施設管理業務を通じて、建物の安全性の確保を図り、施設内で過ごす人々、施設を訪れる人々が、より快適性を感じていただけるよう、日々努めています。

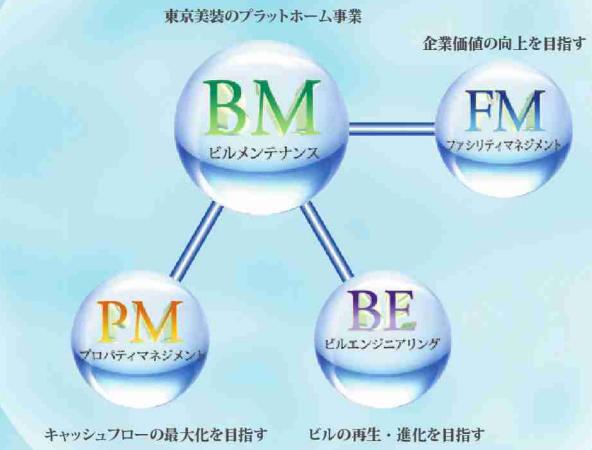
お客様に、より長く、より広く、より深く、寄り添うファシリティ・ライフ・パートナーとして、付加価値のあるサービスを創造し、時代変化の先頭に立ったソリューション企業を目指します。

私たち東京美装グループは、皆様のご期待にお応えし、信頼をいただけるよう、真心のこもった、質の高いサービスを提供できるよう、努力を重ねてまいります。

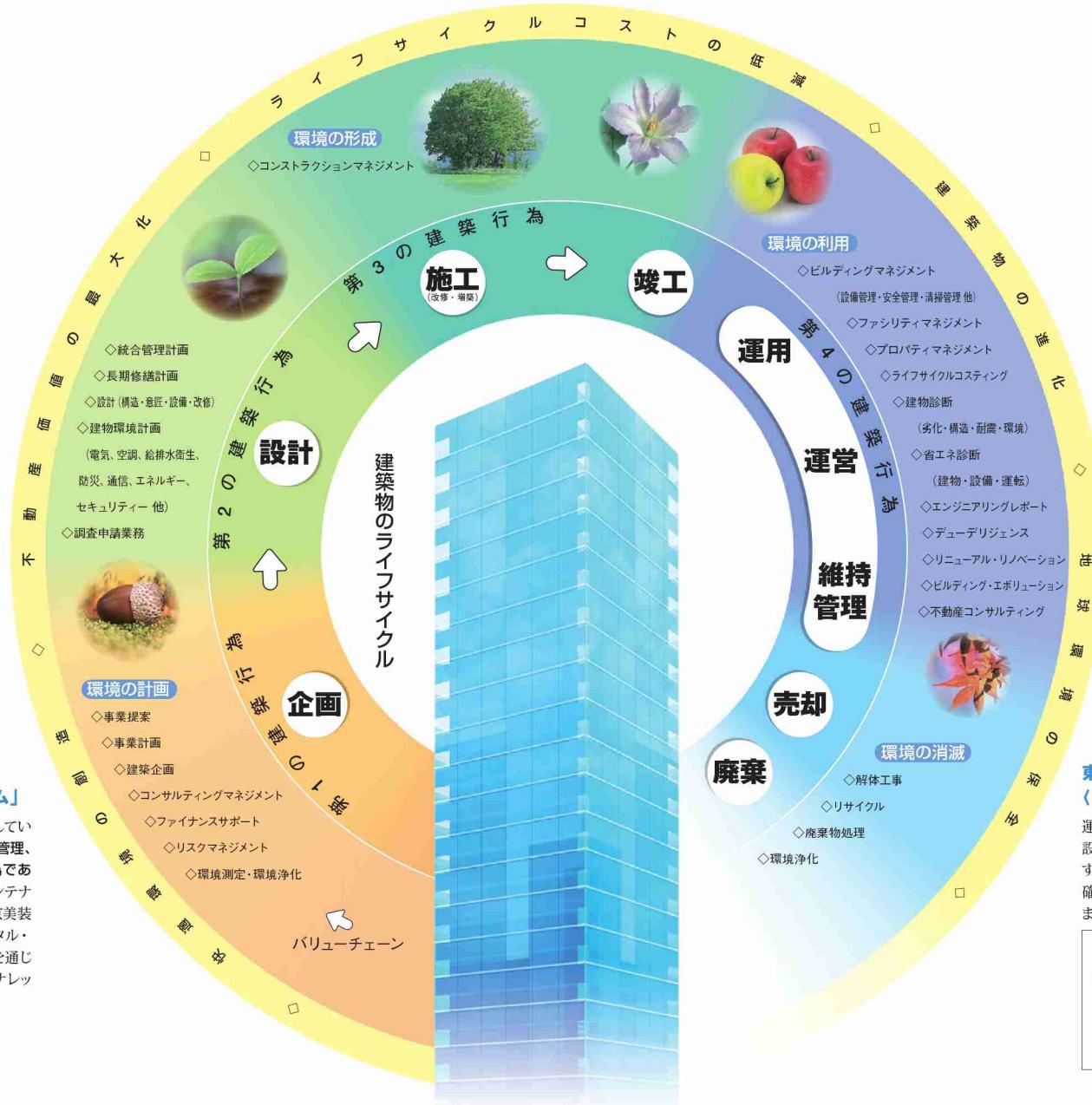
今後とも皆様の変わらぬご支援、ご愛顧をよろしくお願い申し上げます。

東京美装グループ代表
八木秀記

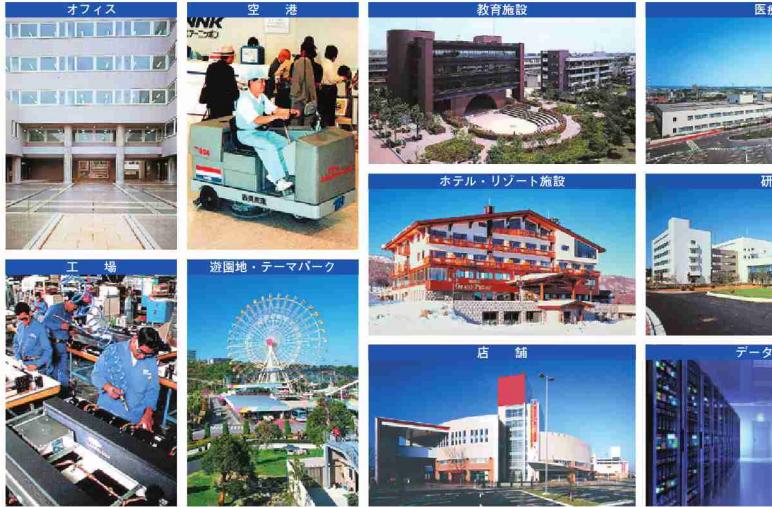
■事業展開概念図



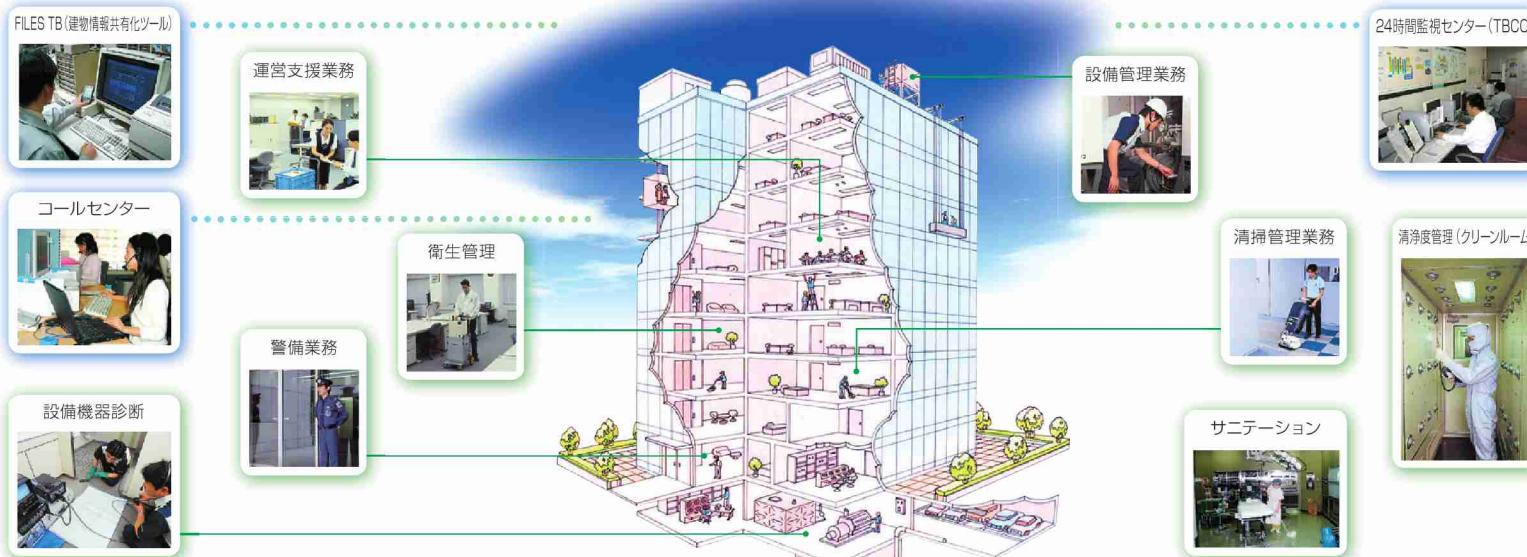
東京美装は建物のライフサイクルを通してあらゆるステージでサポートします



私達は建物に関する全てに責任を持って管理します



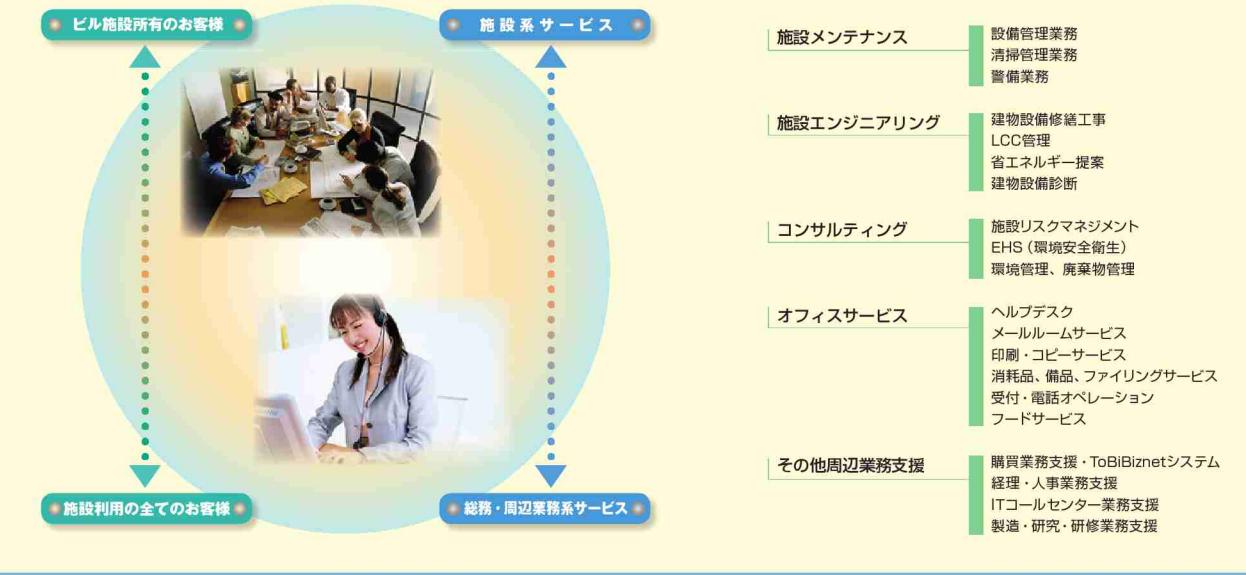
業務範囲	
運営管理業務	テナント対応業務 防火管理業務 各種書類対応業務 日常運転監視業務 設備機器法定点検業務 • 受変電設備点検 • 非常用発電設備点検 • 消防設備点検 • 建築設備点検 • 特殊建築物定期検査 • ボイラー設備点検 • 冷凍機保安調査 • エレベーター点検 • エスカレーター点検 • 立体駐車場点検 • ゴンドラ設備点検 設備機器点検・整備・診断 空調機器設備 自動ドア設備 シッター設備 冷却塔 廊下電池設備 電話設備
設備管理業務	日常清掃業務 定期清掃業務 特別清掃業務 クリーンルーム清掃業務 常駐警備業務 機械警備業務 駐車場管理業務 交通誘導警備業務 雜踏警備業務 ねずみ・害虫防除業務 水質検査業務 貯水槽清掃業務 雜排水槽清掃 給・排水管清掃
清掃管理業務	受付・案内業務 植栽管理業務 ビルに関する全ての商品 パックアップサービス 24時間監視センター(TBCC)
警備業務	24時間監視センター(TBCC)
衛生管理業務	サニテーション
運営支援業務	フィルエフビー(建物情報共有化ツール) 運営支援業務 コールセンター 設備機器診断 警備業務 衛生管理
商品販売業務	
パックアップサービス	



お客様のノンコアビジネスを統合して経営を支援します

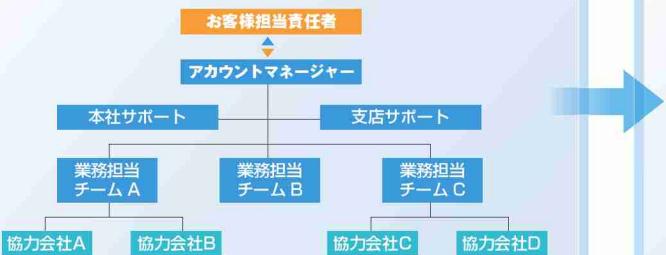
アウトソーシングサービス項目のデザイン

ファシリティマネジメント業務及びすべてのノンコア業務を対象にお客様とともに最良のアウトソーシング範囲を決定して行きます。



窓口の一本化(ワンストップショッピング)

弊社から派遣されるプロのアカウントマネージャー（サービス統括責任者）とスタッフがお客様施設・オフィスに常駐してサービスを提供します。



オーダーメイドの管理ツール

アカウントマネージャーと本社オフィスでは、お客様のアウトソーシング範囲、期待レベルに応じて、管理ツールをオーダーメイドでデザインし、最適なファシリティマネジメントサービスを提供します。

- サービスレベル合意書 (SLA)
- 主要管理項目決定 (KPI)
- 施設利用者満足度調査 (CSS)
- バランススコアカード (BSC)
- 施設データ管理システム (CMMS)
- 現状分析の実施
- リクエストマネジメントシステム (RMS)
- 業務プロセス改善 (シックスシグマ)
- ピルエンジニアリング (診断、リニューアル、省エネ)
- マンスリーレポート
- サービス品質管理 (QMS)
- ベンチマー킹

経営支援の証明

多彩な管理ツールを駆使したサービス提供によって

FMコストパフォーマンスの向上

お客様のコアビジネスへのリソース集中

FMを通じての省エネ・人材活用等

社会的役割の推進

等についてこれらをお客様の期待以上のレベルで達成すると同時に、お客様の経営の支援、エクイティーの増大に繋がっていることを証明することができるサービスです。

不動産価値の最大化を追求し事業用不動産の最適経営を目指します

業界のリーディングカンパニーとしてメンテナンス、ファシリティマネジメントからビル・エボリューションまで
 全国1,000棟を超える実績とノウハウを駆使して事業用不動産の最適経営を行います



オーナー

リーシングマネジメント Leasing Management

- 賃料収入の最大化
- 高稼働率の維持
- 優良テナント誘致

テナントマネジメント Tenant Management

- 優良テナントの長期間入居
- クレーム・リクエスト等の適正な対応
- 未収発生時の迅速かつ的確な対応



テナント

ファシリティマネジメント Facility Management

- ミニマムコストの実現
- 施設の最適維持

コンストラクションマネジメント Construction Management

- 効率的再投資の実現
- 快適空間創造による付加価値向上
- 施設の延命化

企画	開業前	開業時	開業後	リニューアル
企画 <ul style="list-style-type: none"> ● 商圏調査 ● 基本計画 ・基本コンセプト策定 ・ブレーリーシング、分析 ・MD計画 ・フロア構成、ゾーニング計画 ・サイン計画 ・投資、事業収支計画 ● 行政認可 ● 設計、工事業者選定 	リーシングマネジメント 内装監理 <ul style="list-style-type: none"> ● 募集条件の提案 ● 契約書雛形作成 ● 募集要項、パンフレット等作成 ● 募集情報発信 ● 問い合わせ、内覧、申込み対応 ● 信用調査 ● 契約条件調整、契約締結補助 内装監理 <ul style="list-style-type: none"> ● 各種資料作成 ● 施設環境計画 ● 工事区分表 ● 各種テナント提出書類 ● テナント区分図面 ● 設計説明会資料 ● 基本スケジュール ● 設計、施工説明会開催 ● 設計、施工調整、管理 	開業プロデュース <ul style="list-style-type: none"> ● BM、販促業者選定 ● 施設環境計画 ● 管理システム立案 ● 館内規則等作成 ● 開業説明会開催 ● 涉外 ● 搬入調整 ● プレ、グランドオープン ● オープン販促 	リーシングマネジメント <ul style="list-style-type: none"> ● 入居対応 ● クレーム、リクエスト対応 ● 各種作業、イベント等対応調整 ● 営業状況ヒヤリング、指導 ● 費料等滞納時督促 ● 減額要請時等対応 ● テナント間、近隣等とのトラブル対応 ● 解約対応 ● テナント会事務局 ファシリティマネジメント <ul style="list-style-type: none"> ● 施設管理の品質及び、コストコントロール ● エネルギーコスト削減計画立案 ● 関係諸官庁対応 ● 工事監理 ● コストコントロール、施工管理 アカウンティング <ul style="list-style-type: none"> ● バジェット作成 ● 入出金管理 ● 売上金管理 セールスプロモーション <ul style="list-style-type: none"> ● 年間販促計画 ● ホームページ、チラシ ● 装飾、イベント レポート <ul style="list-style-type: none"> ● マンスリーレポート ● テナント売上日報、月報 	リニューアル <ul style="list-style-type: none"> ● 企画 ● 既存テナント移動調整、交渉 ● リーシングマネジメント ● 内装監理 ● 開業プロデュース

建築物の価値を高め新しい息吹を吹き込みます

省資源・省エネルギー空間の 創造とビルの再生

東京美装は、古いビルに新しい息吹を吹き込み、付加価値の向上、快適空間の創造など、環境の視点と経営の視点から、“より効果的” “より生産性の高い” “より快適な” ビルへと再生、さらに進化させます。



**東京美装
エンジニアリング
ワークステーション**

50年近くにわたる経験・技術力と、世界規模の管理実績が集約された東京美装エンジニアリングワークステーション。専門のスタッフが、お客様の建物・管理運営システムをあらゆる角度から分析。最善のプランを企画・設計し、具体的かつ目に見える数値等でご提案します。

具体的な項目について
最善のBEを提案

- 劣化対策
- 設備改修
省エネルギー
- ランニングコスト低減
- 快適空間提供
環境浄化
- 耐震性能向上
- ライフサイクルコスト省力化

ビル・エボリューション

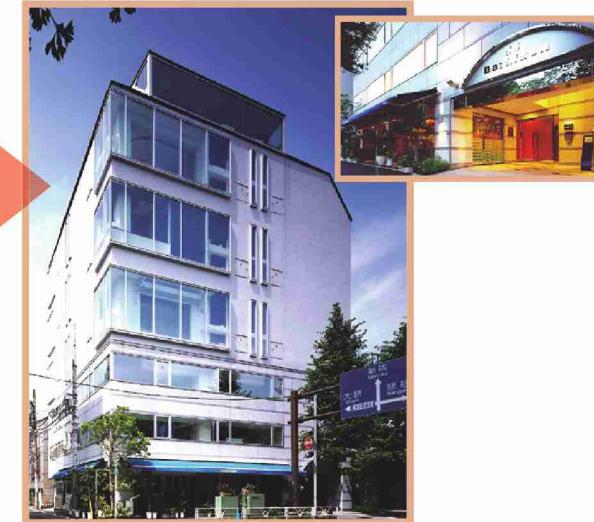
資産価値の向上

事業収益性の向上

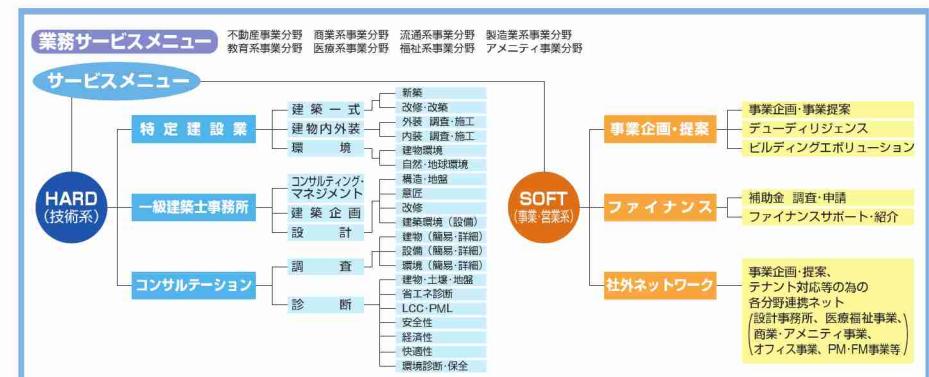
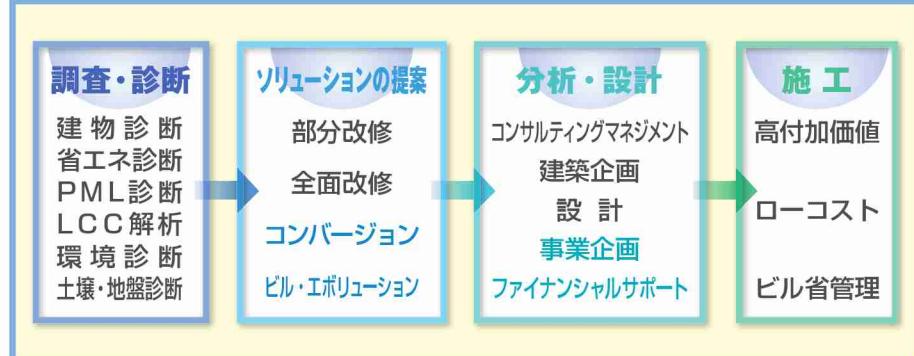
快適性

省エネルギーの実現

ライフサイクルコストの低減



● 最善の解決法を導く【東京美装エンジニアリングワークステーション】のフロー



創業者 故 八木祐四郎と『第四の建築行為』



創業者 故 八木祐四郎のプロフィール
■ 東京美装興業株式会社 代表取締役【設立～平成13年9月まで会長（社長含む）】
■ (財)日本オリンピック委員会会長【平成11年4月～平成13年9月】
■ (社)全国ビルメンテナンス協会会長【平成2年6月～平成4年10月】
■ 東京オリンピック、日本万国博覧会、札幌オリンピック等のBM事業で貢献
■ 長野オリンピック、シドニーオリンピック（日本代表選手団団長）
■ 経営褒章「環境衛生向上に寄与した功績により」「競技スポーツ向上の功績により」
■ 文部大臣よりスポーツ功労者顕彰受賞

平成13年に他界しました東京美装興業㈱の創業者八木祐四郎は、代表取締役会長、(財)全国ビルメンテナンス協会会長、(社)日本オリンピック委員会会長の要職に付き、戦後の代表的な行事に自ら参加して『人との絆を大切に』を信条として精力的に社会に貢献してまいりました。特に、平成10年2月、国民に感動を与えた『長野オリンピック』においては、金メダル五個の獲得など、史上最高の成績を残し、日本代表選手団団長として大きな責任を果たし『無常の満足を感じた』と社史に記しております。当社の発展だけではなく常に『社会貢献』を視野に入れながら会社を運営してまいりました。

このように広範囲な活動を行ってまいりました八木祐四郎が社業で最も力を入れたのが『第四の建築行為』についての研究開発でした。一連の建築プロセスは、第一が事業企画、第二が設計、第三が建設、従来はこの第三の段階で建築行為は完結していました。しかし、建築行為の本来の目的は、利用者のためにあるものであり、利用者にとって、竣工後の建築物の運営、維持管理が最も重要で、今後の建築プロセスにおけるこの段階を『第四の建築行為』として重視することを、昭和57年秋日本建築学会の講演で発表しました。建築関係の学者の皆様をはじめ、多くの方々から大きな反響がありました。

この『第四の建築行為』の理論は、その後も多くのスタッフが先端企業のケーススタディ等の研究を続け、日本の市場に適応するよう工夫・改善をし、現在のファシリティマネジメント(FM)としてのビジネスモデルを確立しました。その結果短期間に多くのお客様から弊社のFM業務に関して高い評価をいただいております。従前の維持管理業務(BM)は、お客様と取決めした仕様書に基づき作業を忠実に行う業務ですが、FMはランニングコスト全てをマネジメントして長期施設運営費の立案を行い、費用効率を含め、統合的な企画・管理・運営を実現する業務です。

最も効果的な施設運営は、維持管理業務の機械化、法的整備業務費の適正化、人材活用効率の最適化、ランニングコストを注視した運営計画、費用効率のためのデータ化が必要です。当社は、どのような場面・段階からでもご提案できるよう、BMプロ集団、ITシステムチーム、一級建築士、電気主任技術者、エネルギー管理士、機械整備管理者、ファシリティマネージャー等の専門技術グループを形成しております。是非とも弊社にご提案の機会をいただけますようお願い申し上げます。



東京美装グループネットワーク

東京美装興業株式会社

東京地区

商業マネジメント支店
アーバン商業支店
東京第一支店
信濃町出張所
東京第二支店
東京第三支店

品川営業所
東京FM支店
西新宿営業所
三田営業所
城南営業所

関東・甲信越地区

千葉支店
浦安出張所
神奈川支店
湘南出張所

北関東支店
茨城営業所
長野出張所
宇都宮出張所
つくば出張所

東北地区

東北支店
盛岡営業所

山形出張所
福島出張所

関西地区

関西支店
九州営業所

広島出張所

東京美装北海道株式会社

北海道ビルサービス株式会社

オホーツク美装興業株式会社

ゼネコン・サービス株式会社

東海美装興業株式会社

SK 四国管財株式会社

日本環境調査研究所

東美商事株式会社

日本科学警備保障株式会社

スーパー警備保障