



CORPORATE PROFILE  
TOKYO BISO GROUP



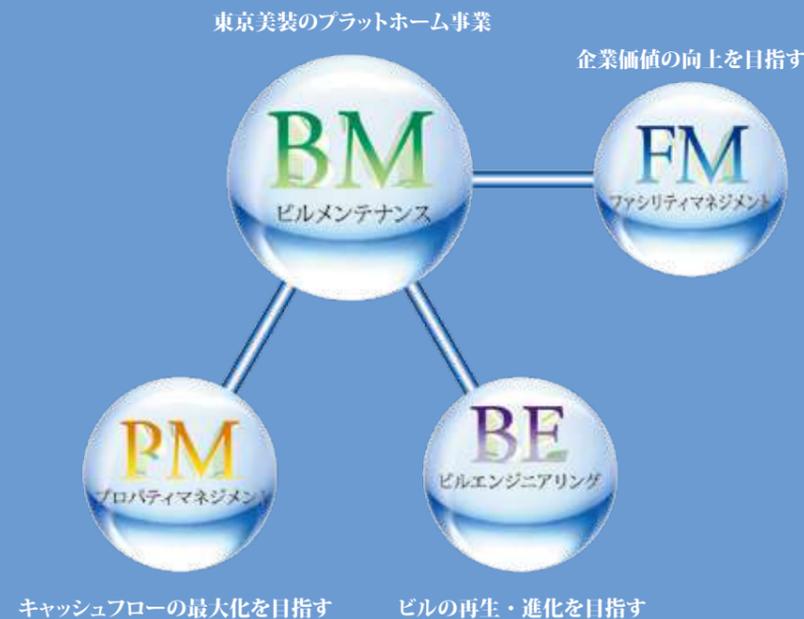
東京美装グループ  
TOKYO BISO GROUP

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



# 快適な環境の創造を通じて 社会に貢献する

## ■事業展開概念図



## INDEX

ご挨拶	2
建築物のライフサイクル	3-4
BM「ビルメンテナンス」	5-6
FM「ファシリティマネジメント」	7-8
PM「プロパティマネジメント」	9-10
BE「ビルエンジニアリング」	11-12
創業者 故 八木祐四郎と『第四の建築行為』	13



東京美装グループ代表 八木 秀 記

私たち東京美装グループは、「快適な環境の創造を通じて、社会に貢献する」ことを経営理念に掲げ、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図っております。

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、学校など施設管理業務を通じて建物の快適性、安全性の確保に努め、施設内で働く人々、施設を訪れる人々が快適性を感じていただけるよう日々努めております。

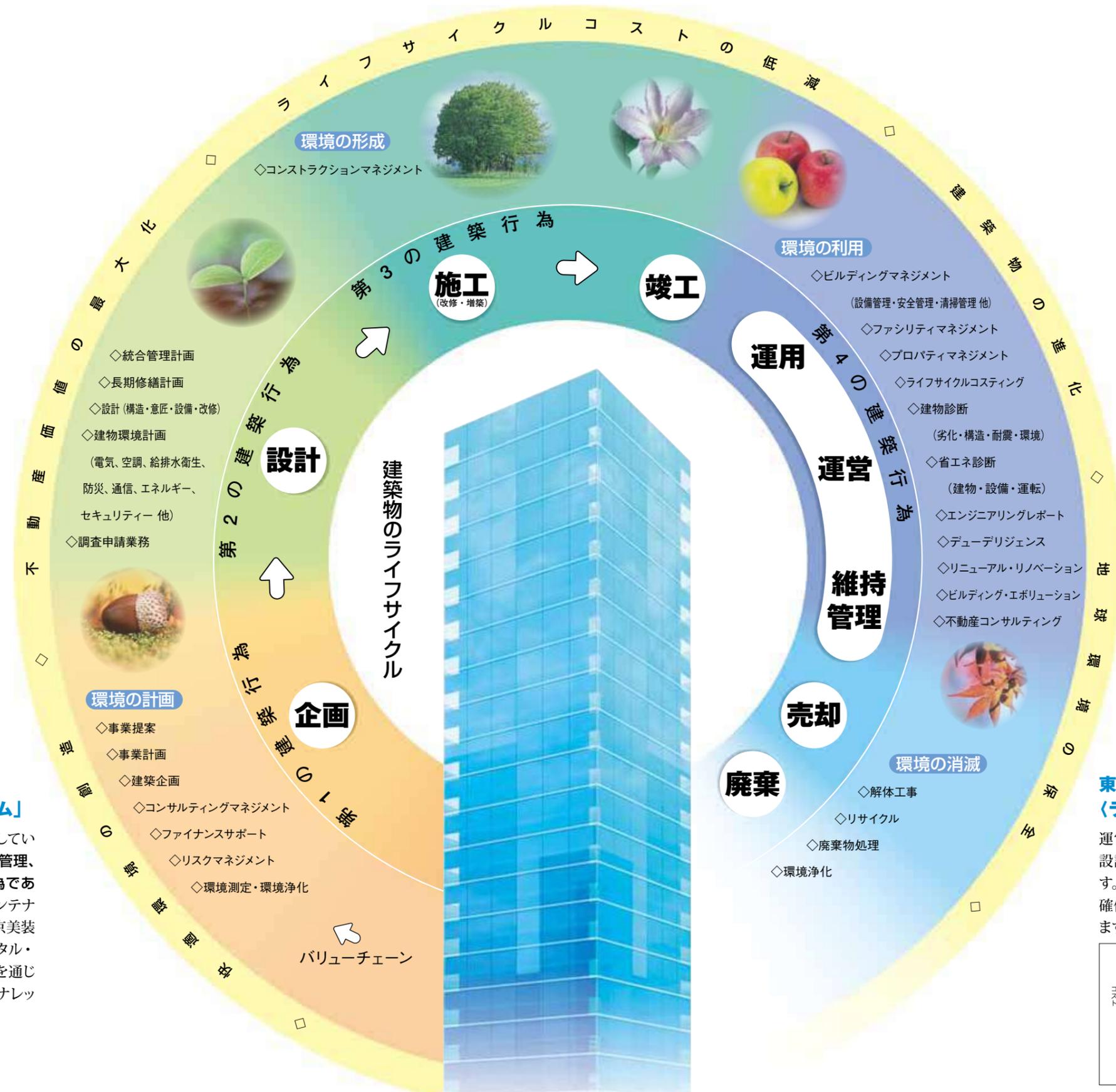
こうした企業活動を通じて社会に貢献するとともに、「お客様に選んでいただける会社」さらには「お客様にとって一番の会社」となるために日々研鑽を重ねております。

「お客様にとって一番の会社」となるために、お客様と進んで接点を持ちコミュニケーションの強化を図り、お客様の感じていること、求めていること等を的確に把握できる体制作り、人材の育成に力を注いでおります。

私たち東京美装グループは、皆様のご期待にお応えし、高い信頼を得られる企業となるように日々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

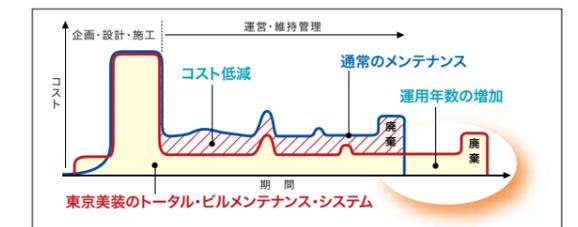


## 東京美装の提案する「トータル・ビルメンテナンス・システム」

東京美装は、建築物の維持管理が単独に存在しているのではなく、「企画、設計、施工、運用・維持管理、そして廃棄にいたるまでの一貫した建築行為である」とのコンセプトのもとに「トータル・ビルメンテナンス・システム」を提案・実行しています。東京美装が長年の実績・ノウハウをもとに開発した「トータル・ビルメンテナンス・システム」は、建物の生涯を通じて、そのプロセス、そのステージにふさわしいナレッジを用いて、ベストのサービスを提供します。

## 東京美装の提案する「ライフサイクルコスト」とは…

運用・維持管理から得られたノウハウを建物の企画・設計・施工の建設プロセスへフィード・フォワードします。統合されたシステムを構成し必要な機能・性能を確保して長寿命化を図り、社会的・経済的効用を高めます。



# 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
設備管理業務	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
シャッター設備	
冷却塔	
蓄電池設備	
電話設備	
清掃管理業務	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
警備業務	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
	雑踏警備業務
衛生管理業務	ねずみ・害虫防除業務
	水質検査業務
	貯水槽清掃業務
	雑排水槽清掃
運営支援業務	給・排水管清掃
	受付・案内業務
商品販売業務	植栽管理業務
	ビルに関する全ての商品
バックアップサービス	24時間監視センター (TBCC)

FILES TB (建物情報共有化ツール)



運営支援業務



コールセンター



衛生管理



警備業務



設備機器診断



設備管理業務



24時間監視センター(TBCC)



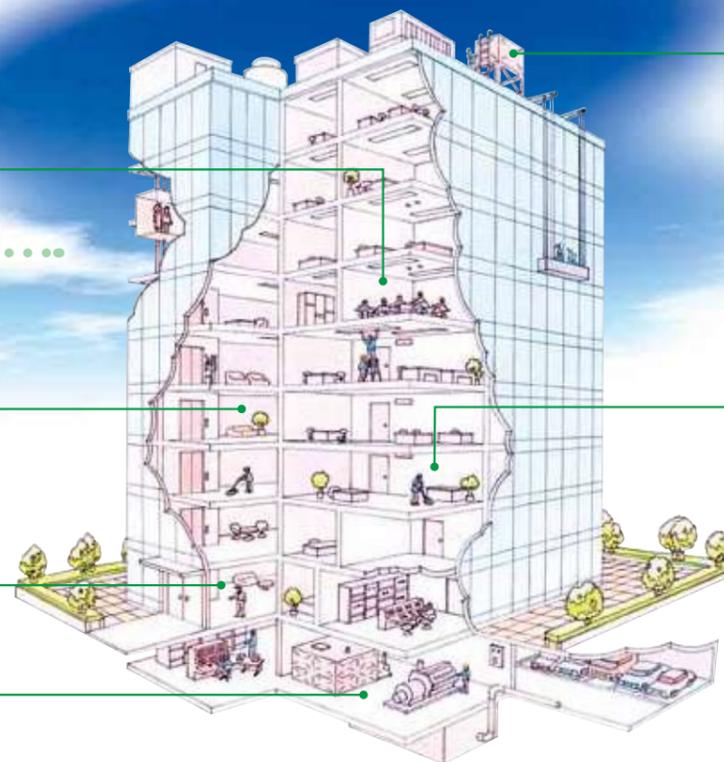
清掃管理業務



清浄度管理 (クリーンルーム)



サニテーション



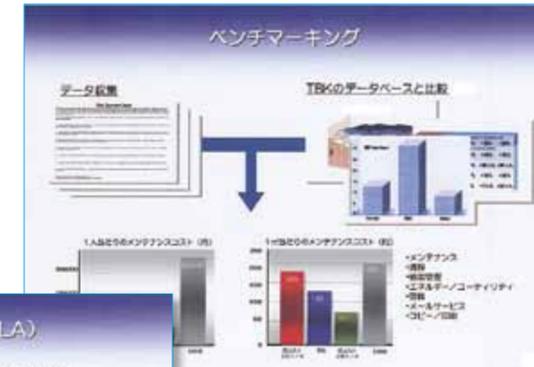
# お客様のノンコアビジネスを統合して経営を支援します

## 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。



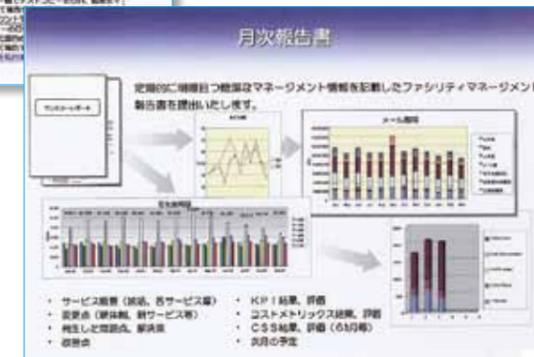
- 施設メンテナンス**
  - 設備管理業務
  - 清掃管理業務
  - 警備業務
- 施設エンジニアリング**
  - 建物設備修繕工事
  - LCC管理
  - 省エネルギー提案
  - 建物設備診断
- コンサルティング**
  - 施設リスクマネジメント
  - EHS (環境安全衛生)
  - 環境管理、廃棄物管理
- オフィスサービス**
  - ヘルプデスク
  - メールルームサービス
  - 印刷・コピーサービス
  - 消耗品、備品、ファイリングサービス
  - 受付・電話オペレーション
  - フードサービス
- その他周辺業務支援**
  - 購買業務支援・ToBiBiznetシステム
  - 経理・人事業務支援
  - ITコールセンター業務支援
  - 製造・研究・研修業務支援



**サービスレベル合意書 (SLA)**

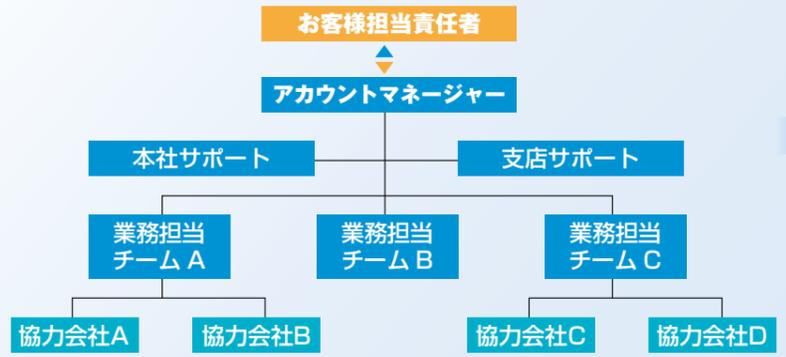
SLAとは、サービスのレベルを具体的に表したもので、お客様と当社の間で合意した上で決められるものです。

サービス項目	サービスレベル	注記
1. 設備の点検・点検結果の報告	毎月1回、点検結果を報告書にて報告する。	点検結果が異常を指摘する場合は、24時間以内に対応する。
2. エネルギー消費量の削減	エネルギー消費量を削減し、省エネルギーを実現する。	削減率を毎月報告する。
3. 設備の故障対応	設備の故障発生から修理完了までの時間を短縮する。	緊急対応は24時間対応とする。
4. 清掃業務の実施	指定されたエリアを定期的に清掃する。	清掃の頻度と範囲を毎月報告する。
5. 廃棄物の処理	指定された廃棄物を定期的に処理する。	処理の頻度と方法を毎月報告する。
6. 印刷・コピーサービスの提供	印刷・コピーサービスを提供する。	サービス時間と料金を毎月報告する。
7. ヘルプデスクの対応	ヘルプデスクに問い合わせがあった場合、24時間以内に対応する。	緊急対応は15分以内に対応する。
8. 受付・電話オペレーション	受付・電話オペレーションを提供する。	サービス時間と料金を毎月報告する。
9. その他周辺業務支援	購買業務支援、経理・人事業務支援、ITコールセンター業務支援、製造・研究・研修業務支援を提供する。	支援の範囲と料金を毎月報告する。



### ◆ 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)
- ビ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)
- ベンチマーキング

### ◆ 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、エクイティの増大に繋がっていることを証明することが出来るサービスです。

# 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



企画	開業前		開業時	開業後			リニューアル
<b>企画</b> ● 商圈調査 ● 基本計画 ・基本コンセプト策定 ・プレリーシング、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 ● 行政確認 ● 設計、工事業者選定	<b>リーシングマネジメント</b> ● 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	<b>内装監理</b> ● 各種資料作成 ・内装設計、施工指針書 ・工事区分表 ・各種テナント提出書類 ・テナント区画図面 ・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	<b>開業プロデュース</b> ● 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 ● 渉外 ● 搬入調整 ● プレ、グランドオープン ● オープン販促	<b>リーシングマネジメント</b> ● 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 ● 賃料等滞納時督促 ● 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	<b>ファシリティマネジメント</b> ● 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 <b>コンストラクションマネジメント</b> ● 改修計画立案 ● 工事監理 ● コストコントロール、施工管理 <b>セールスプロモーション</b> ● 年間販促計画 ● ホームページ、チラシ ● 装飾、イベント	<b>アカウントティング</b> ● バジェット作成 ● 入出金管理 ● 売上金管理 <b>渉外</b> ● 関係諸官庁対応 ● 自治会、商店会等対応 ● 近隣対応 <b>レポートイング</b> ● マンスリーレポート ● テナント売上日報、月報	<b>リニューアル</b> ● 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

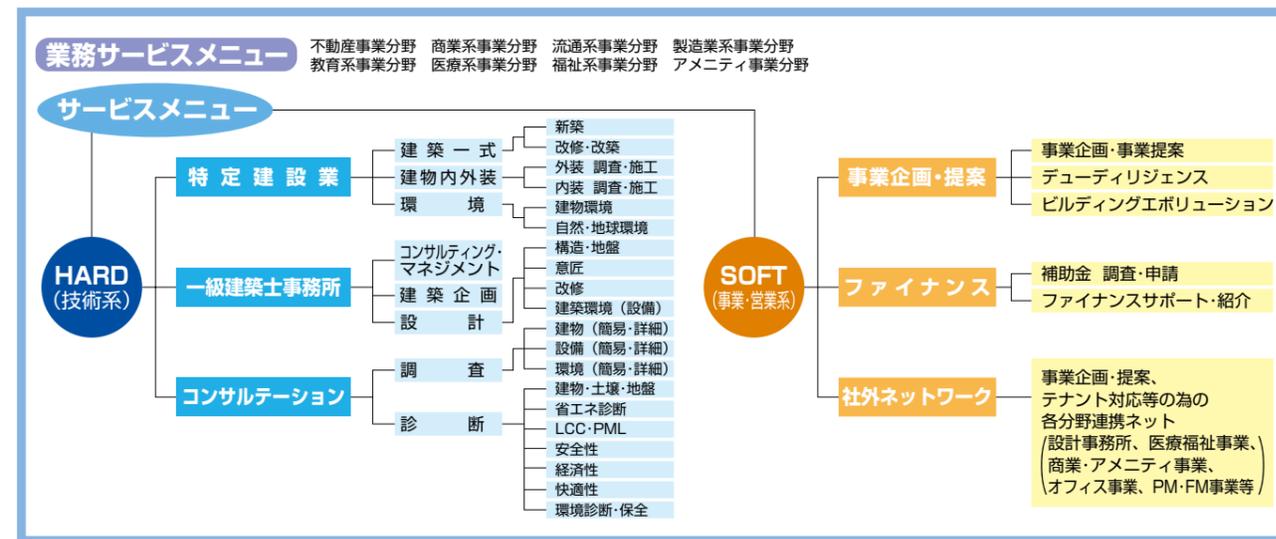
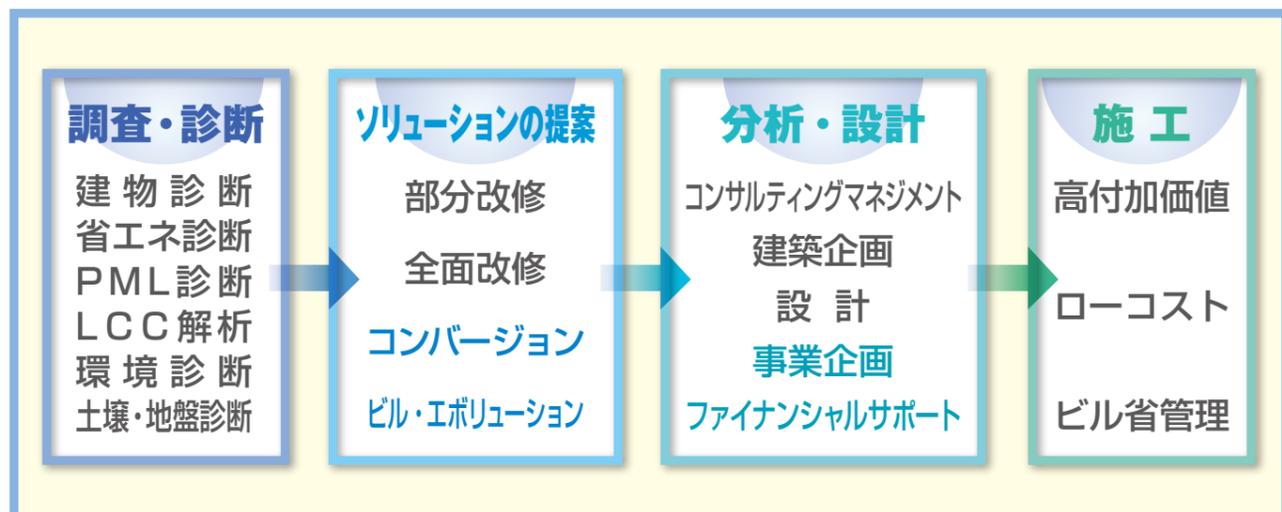
50年近くにわたる経験・技術力と、世界規模の管理実績が集約された東京美装エンジニアリングワークステーション。専門のスタッフが、お客様の建物、管理運営システムをあらゆる角度から分析。最善のプランを企画・設計し、具体的かつ目に見える数値等でご提案します。

#### 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



## ● 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）
  - 藍綬褒章「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(株)の創業者八木祐四郎は、代表取締役会長、(社)全国ビルメンテナンス協会会長、(財)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、第三が建設で、従来はこの第三の段階で建築行為は完結されてきました。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(社)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、日本の市場に適應するよう工夫・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実行する業務ですが、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。



## 「プライバシーマーク」「ISO14001」「ISO27001」の認証取得。

### プライバシーマーク登録証

登録番号 25000106 (01)号  
認証登録事業所 東京美装興業(株)



### ISO14001 マネジメントシステム登録証

登録認証番号 JQA-EM4368  
規格 ISO14001:2004/JISQ14001:2004  
認証登録事業所 東京美装興業(株) 本社



### ISO27001 マネジメントシステム登録証

登録認証番号 JQA-IM0914  
規格 ISO/IEC27001:2013/JISQ27001:2014  
登録活動範囲 社内情報システムの運用・保守及びサーバーの監視  
認証登録事業所 東京美装興業(株) 情報システム部

