



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 <https://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 株式会社スーパー警備保障 四国管財株式会社 恒完工業株式会社 あさひ建設株式会社 オホーツク美装興業株式会社



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。

2022.6

建物・人・生活に やすらぎと豊かさを生み出す

わたしたちが提供する『快適な環境』によって、
「建物」やそこで過ごす「人」と、建物で人が過ごす「生活」に安らぎが生まれ、
それが広がることで街や地域・社会が豊かになっていく。
これが、わたしたちが社会で実現したいこと～使命～です。

ごあいさつ

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、日々努めております。

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、皆さま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。

今後とも皆さまの変わらぬご支援、ご愛顧をよろしくお願い申し上げます。

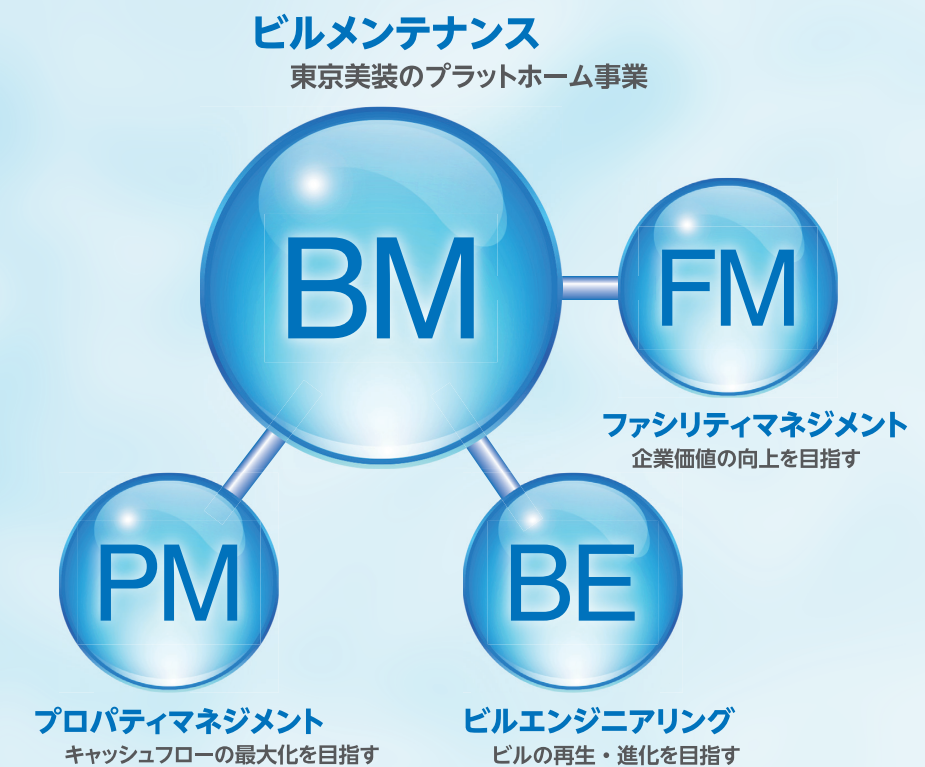


東京美装グループ代表

八木 秀記

わたしたちの事業展開

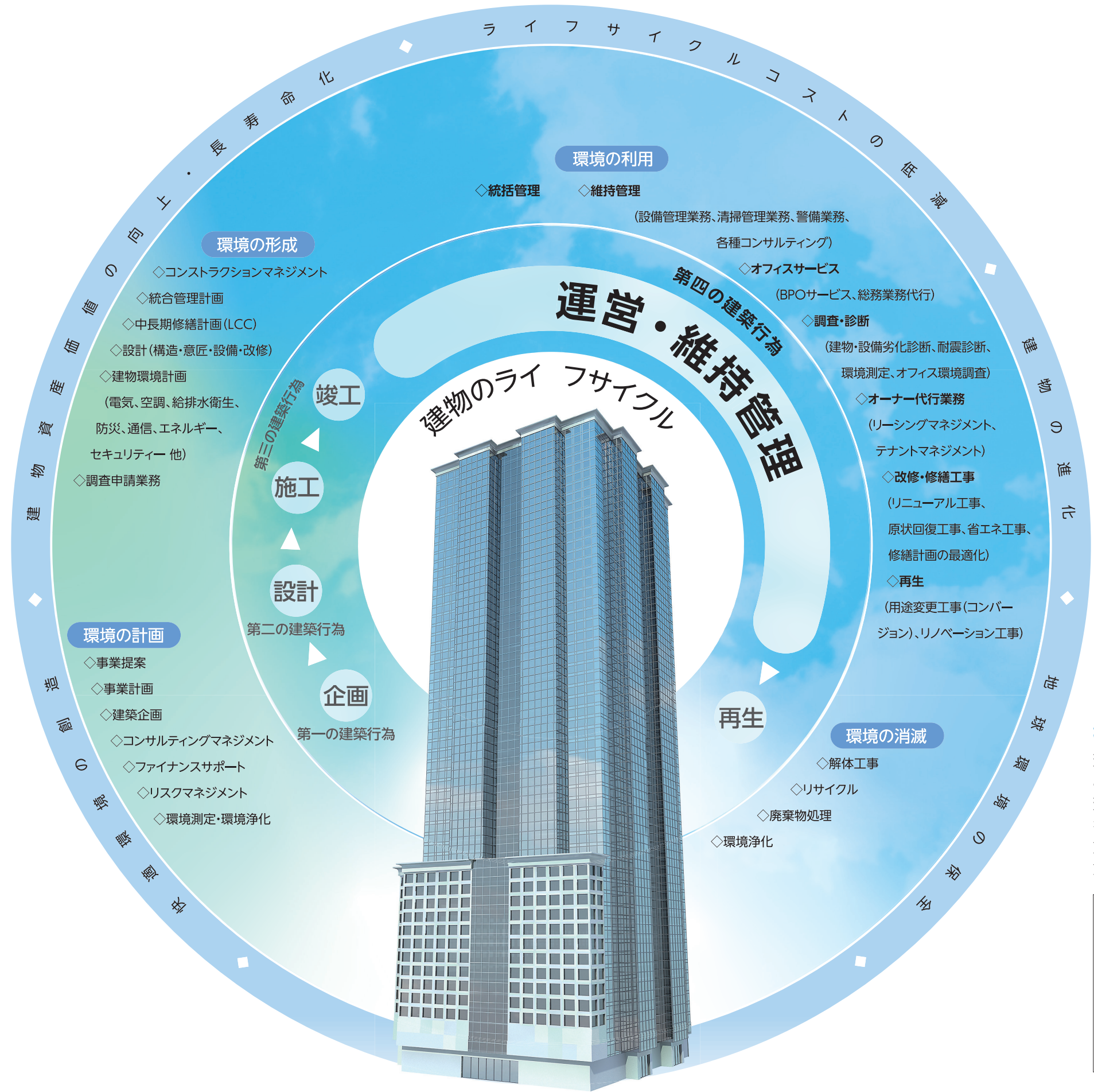
東京美装は、ビルメンテナンスのリーディングカンパニーとして、お客様のニーズにお応えするため、ビルメンテナンスを中心に事業を展開してまいりました。それぞれの事業の強みと、そのシナジーを生かして、東京美装ならではのサービスとソリューションを提供いたします。



Facility
Life
Partner

ハードウェアとしてのファシリティのメンテナンスだけでなく、
ファシリティの所有者、ファシリティの中で過ごす人、
その人々の生活など、ソフトウェア的部分をも支えるサービスを、
常にお客様を想い、提供するパートナーを目指します。

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



東京美装が提供する トータル・ビルメンテナンス・システム

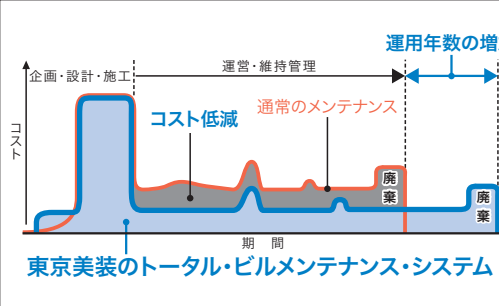
東京美装は、建物の運営・管理が単独に存在しているのではなく、企画、設計、施工、運営・管理、そして廃棄にいたるまでの、建物のライフサイクルの各プロセスを通じて、一貫した管理思想に基づく有機的にトータルなシステムが存在していると考えます。

この長年の実績と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、建物のライフサイクルを通じて、そのステージに最適なサービスを提供します。

最適なコストで、建物をまもり育てる

建物の維持管理に関する技術・ノウハウを、しっかりと企画、設計、施工の各プロセスに生かすことで、建物の運用年数の増加を図り、社会的・経済的効用を高めます。

東京美装は、お客様の大切な財産をまもり、多くの方々に快適な環境を提供し続けます。



私たちはお客様のニーズに即 応した最適なサービスを提供します

サービスメニュー

統括管理業務	施設維持管理における全体マネジメント業務	警備業務	施設警備業務(常駐警備・機械警備) 駐車場管理業務 交通誘導警備業務
設備管理業務	電気設備管理 空調設備管理 給排水衛生設備管理 消防設備管理 建築設備管理 建築物環境衛生管理	各種コンサルティング	建物維持管理運営における助言全般 開発・計画段階における維持管理計画策定 設計段階における維持管理観点からの助言
清掃管理業務	日常清掃 定期清掃 特別清掃	その他業務	植栽管理 廃棄物管理 受付・案内 メール・館内配送 ヘルプデスク 資材販売



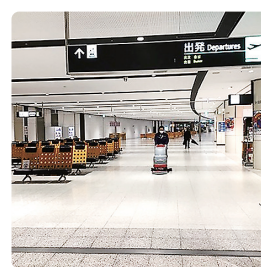
オフィス



商業施設



エンターテインメント施設



空港

日本国内のあらゆる地域で様々な用途の施設・建物を管理・運営
そこで培った経験・ノウハウ・技術を集約し、より魅力的なサービスを提供



教育施設



宿泊施設



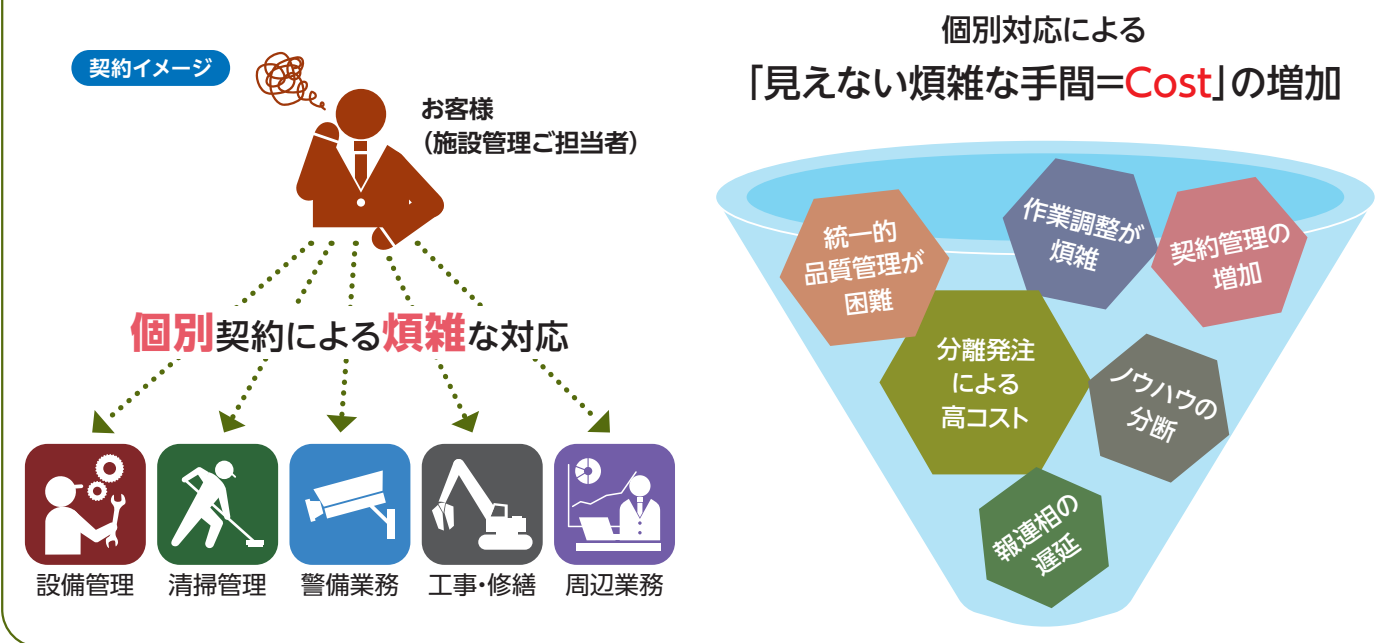
研究所・工場



医療機関

維持管理に関するさまざまなお悩みを「統括管理方式」の導入により解消

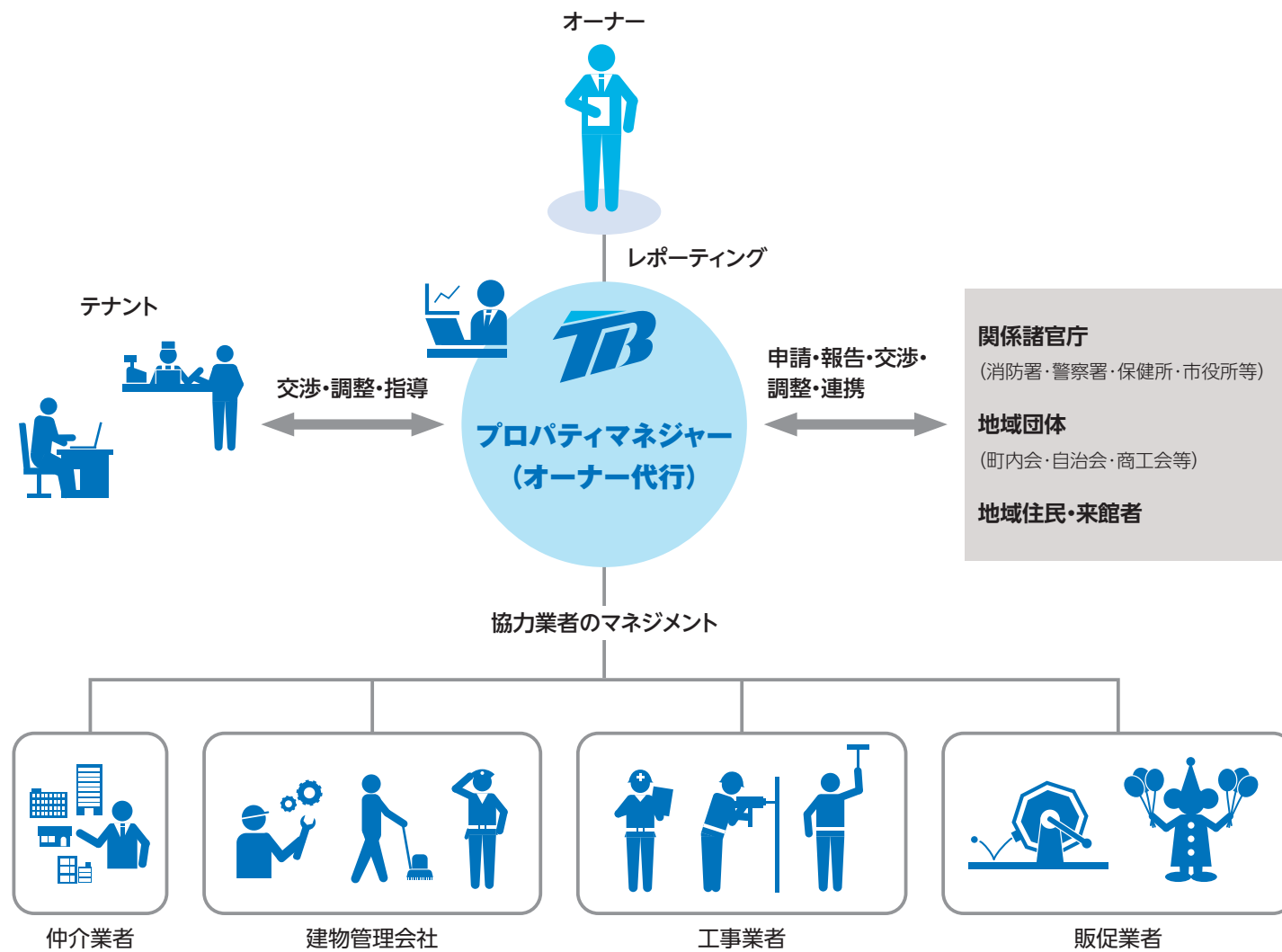
分離発注方式



統括管理方式



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



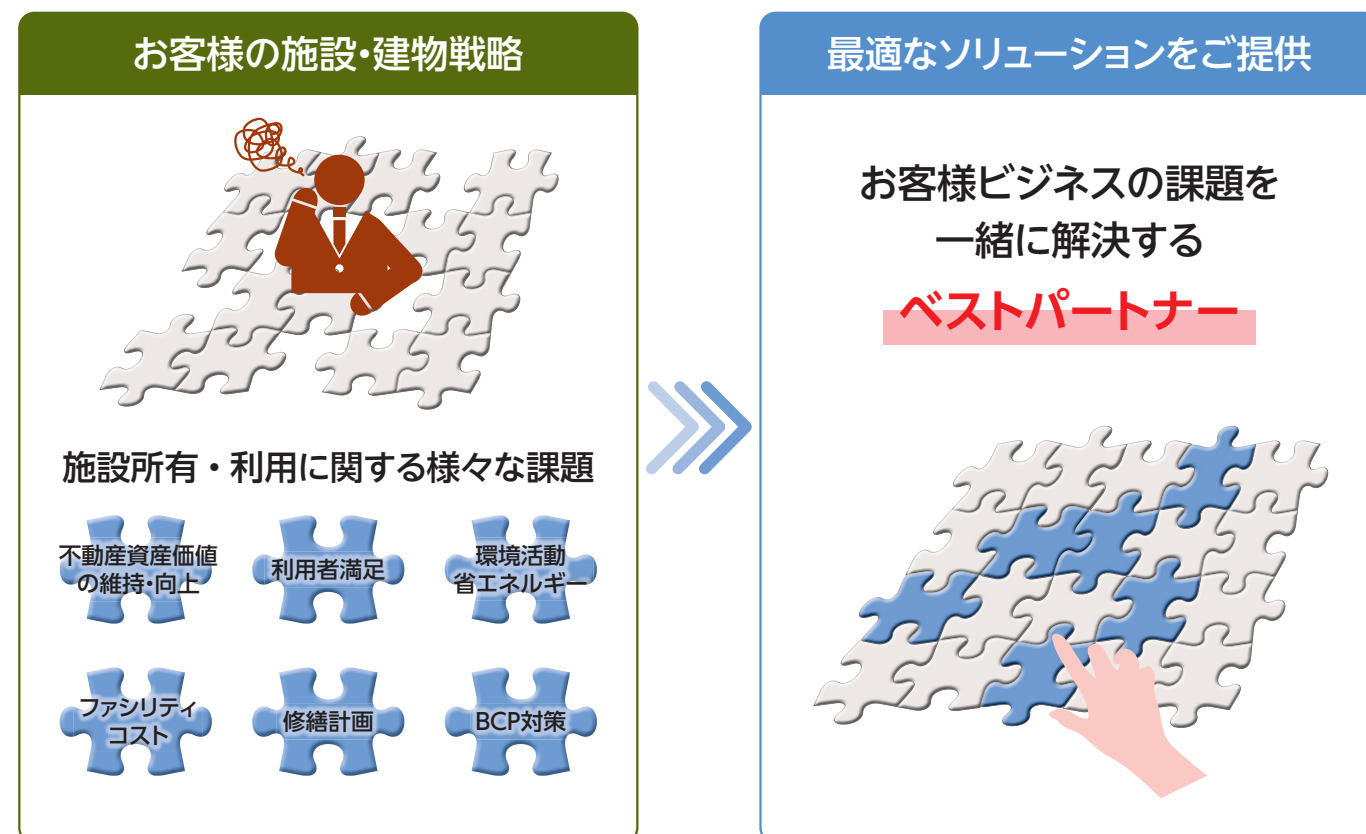
クライアントの多種多様な課題とニーズに応えるために
最適なサービスメニューをアレンジ、創出



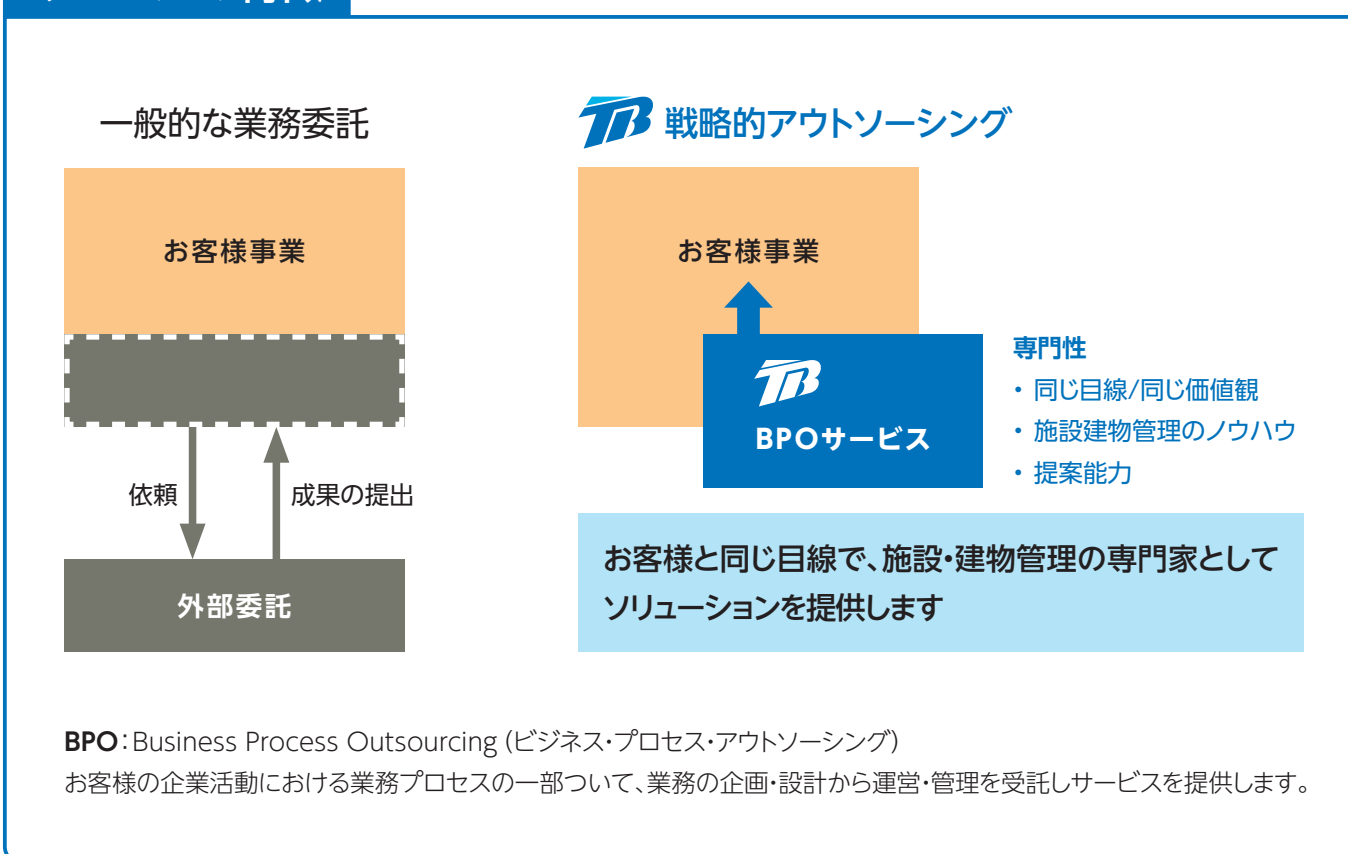
企 画		設 計		建 設		開業・運営管理			建 替						
企 画		開業前		開業時		開業後			リニューアル						
企 画		リーシングマネジメント		内装監理		開業プロデュース		リーシングマネジメント テナントマネジメント		ファシリティマネジメント		アカウンティング		リニューアル	
● 商圏調査 ● 基本計画 ・ 基本コンセプト策定 ・ プレリーシング、分析 ・ MD計画 ・ フロア構成、ゾーニング計画 ・ サイン計画 ・ 投資、事業収支計画 ● 行政確認 ● 設計、工事業者選定		● リーシング条件の提案、ツール作成 ・ 契約形態 ・ 経済条件 ・ 工事区分 ・ その他経費 ・ 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		● 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		● 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		● 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 ● 賃料等経済条件調整 ● 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		● 管理メニューの最適化、コストコントロール ● エネルギーコスト削減計画立案 ● BM業者コントロール ● 設備改修、入替等のコスト抑制及び延命化のための計画立案		● バジェット作成 ● 入出金管理 ● 売上金管理		● 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	
								コンストラクションマネジメント				レポーティング			
								● 改修計画立案 ● 工事監理 ● コストコントロール、施工管理							
								セールスプロモーション							
								● 年間販促計画 ● ホームページ、チラシ ● 装飾、イベント							

お客様の施設・建物運営の戦略目標と一緒に達成します

これまでの施設・建物管理の実績から「ベストプラクティス」をご提供



サービスの特徴



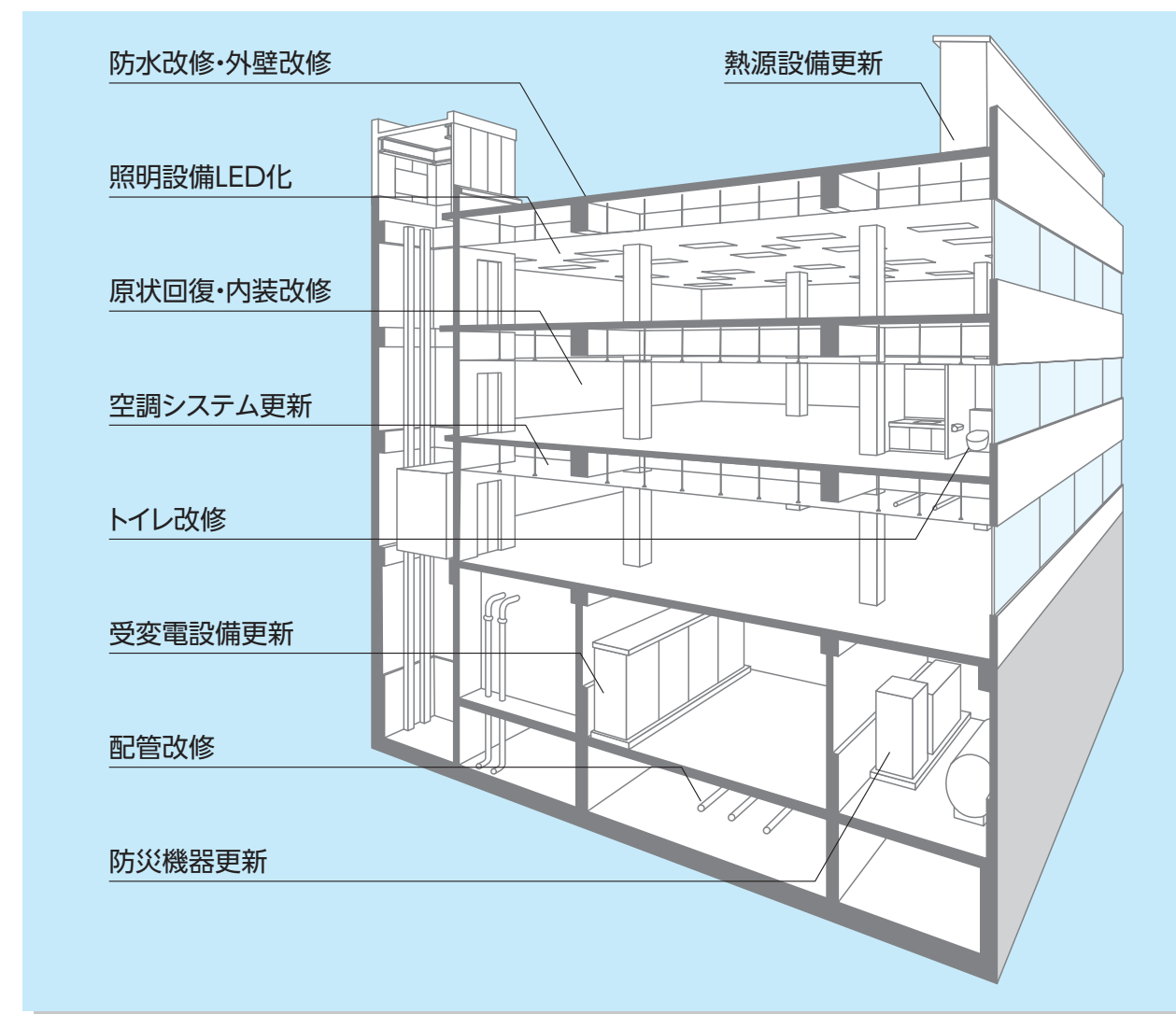
ファシリティマネジメント ▶ 施設・建物 運営に関する**戦略的アウトソーシング**



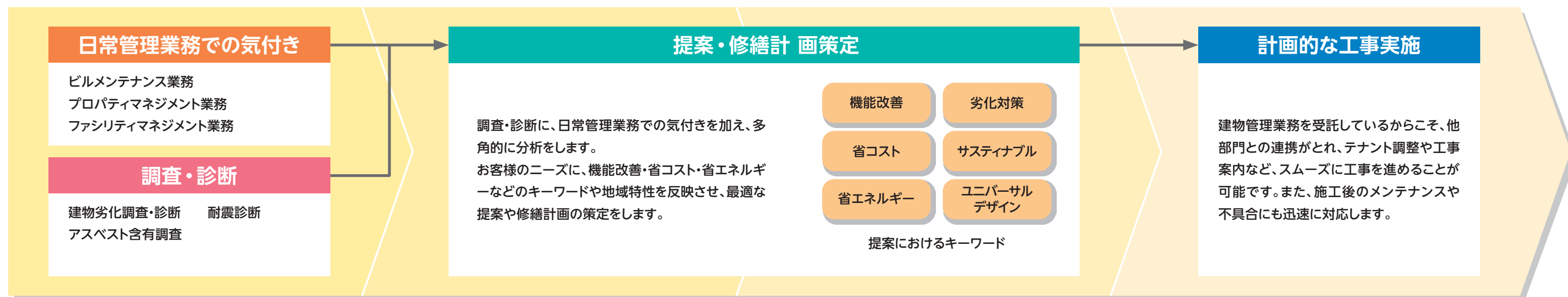
新たな風を吹き込み、建物の 資産価値を高めます



工事実績



ビルメンテナンス部門との連携により、お客様の建物にとって最適なソリューションをご提供いたします



東京美装グループネットワーク

東京美装グループは日本全国にネットワークを有し、地域に合わせたお客様のニーズにきめ細かく対応いたします。

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
- (財)日本オリンピック委員会会長
- (社)全国ビルメンテナンス協会会長
- 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)
- 監経褒章「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

2001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、1998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、第三が建設で、従来はこの第三の段階で建築行為は完結されていました。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、1982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。お客様と取決めした仕様書に基づき作業を忠実にを行う維持管理業務 (BM) に、FMとしてのビジネスモデルを融合させることで、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・運営が実現できます。

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。

