

FMコンサルティングビジネスの現状と今後について



2009.02.10

1 . これまでの不動産の変化とFMの変化

2 . 経営環境の激変とFM

- ・リスク発生頻度と経営への影響
- ・手法と具体例

3 . FMに求められること

- ・効率的な資産管理 (ITを活用した事例)
- ・ブランディング戦略

こ れ ま で の 不 動 産 の 変 化 と F M の 変 化



これまでの不動産の変化とFMの変化

～1991年

1992年

2005年

2008年

2009年～

不動産

土地神話

土地有効活用促進

不良債権処理

不動産会計の時価会計化

経済のグローバル化

米型グローバル経済の終焉

法令

減損会計実施

内部統制施行

国際会計
基準対応

金融商品取引法施行

会社法施行

リース会計基準変更

減損強化・
時価会計化

FM

物理的な資産の
保全・運用

不動産の金融商品化

CSRの重視

ファシリティを通じた企業価値の向上

不動産は『実物』から『金融と融合した資産』

会社分割・M & A・自己信託・デリバティブ

証券化・信託受益権取引

土地信託・定借・普通借地・所有権

経営戦略的不動産活用が必要

金融商品取引法・日本版SOX法

マイナス要因の排除

- ・コーポレートガバナンス、法令、社会的規範を遵守する

プラス要因の促進

- ・企業の社会性の確保 CSRを重要事項と捉える
- ・積極的な情報開示、環境への配慮、社会活動への関与

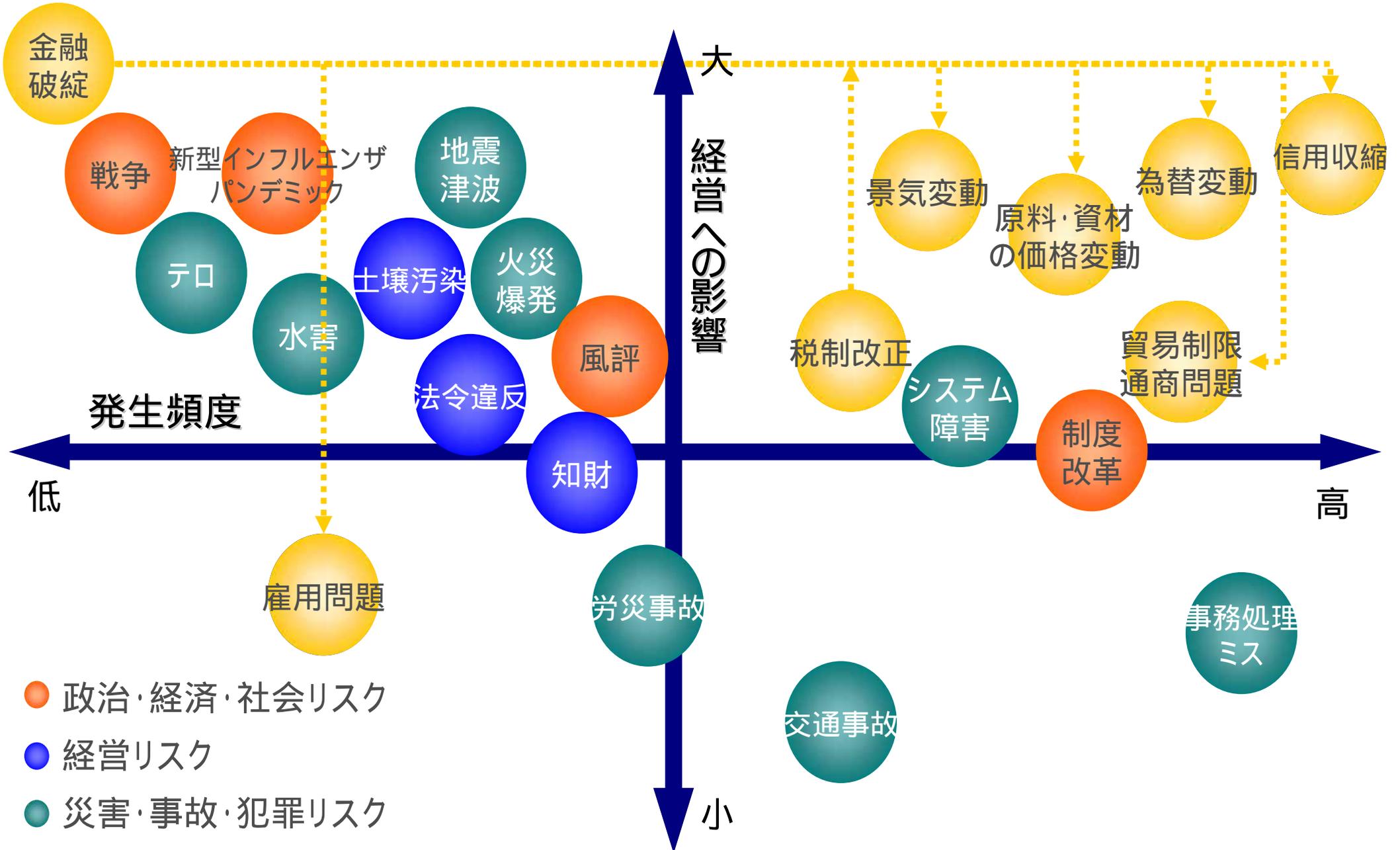
- ・DD(ER)記載事項確認報告
- ・関係図書類現物確認
- ・官公庁への届出

経営環境の激変とFM

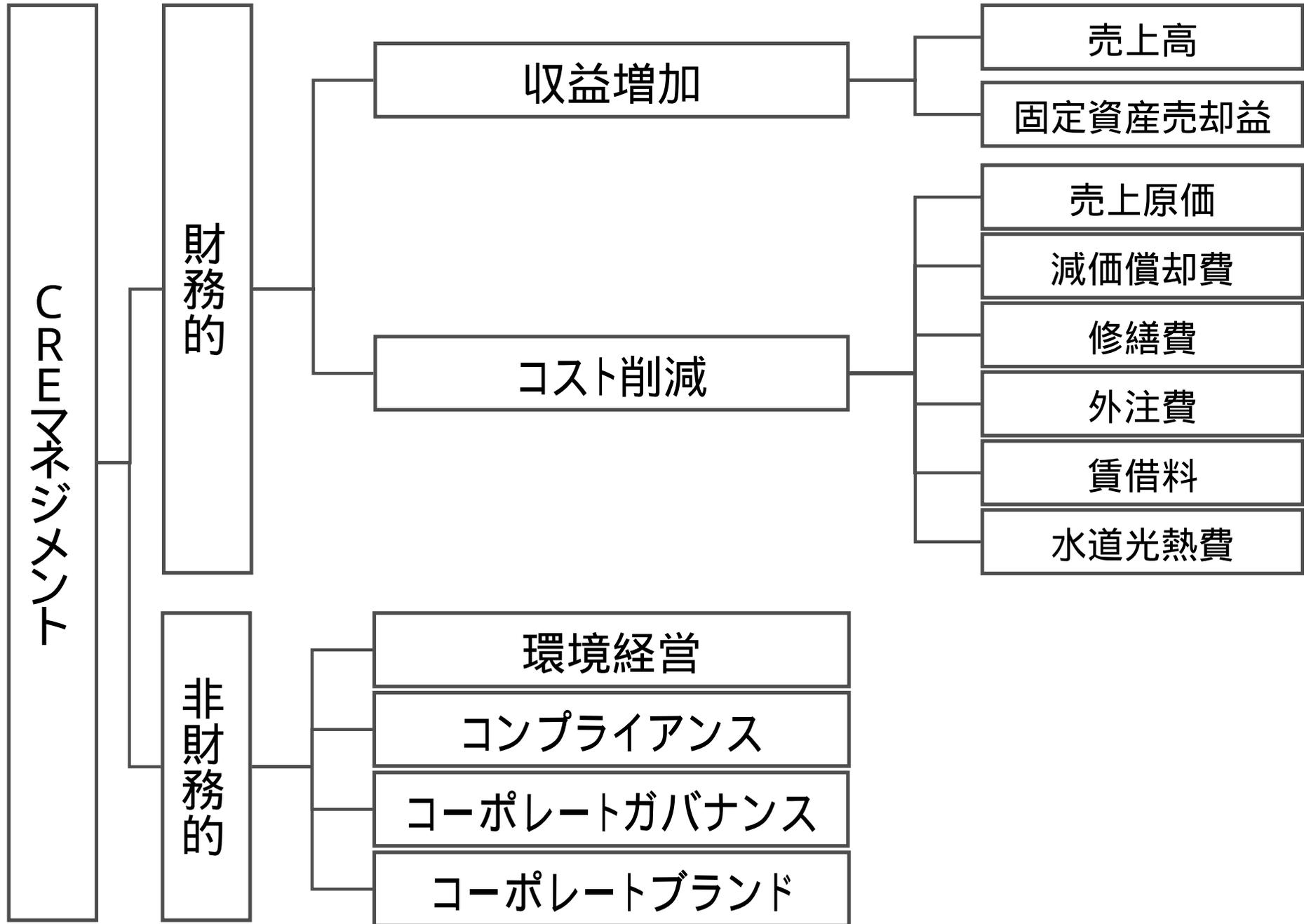


経営環境の激変とFM - リスクの発生頻度と経営への影響

リスクの発生頻度と経営への影響



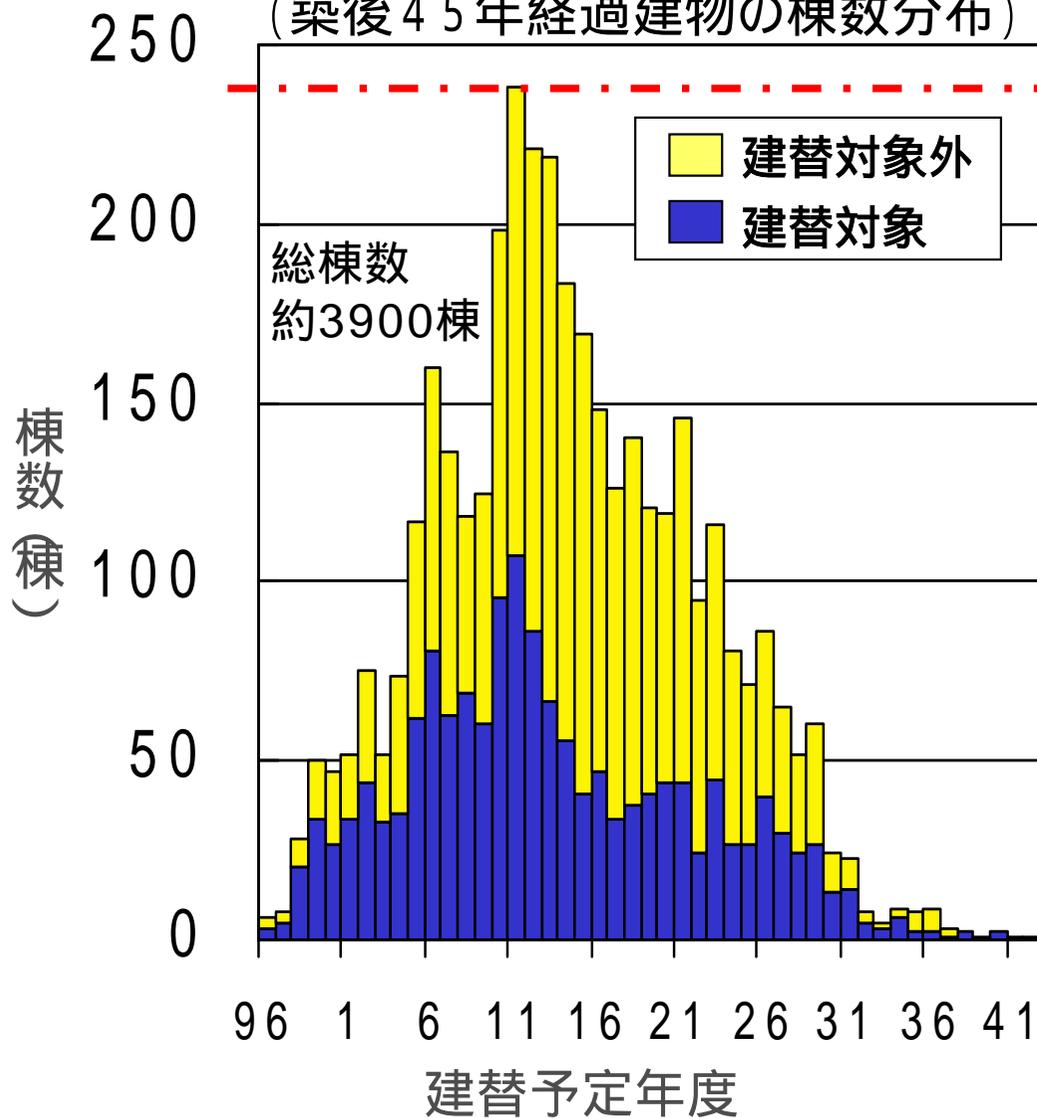
- 政治・経済・社会リスク
- 経営リスク
- 災害・事故・犯罪リスク
- グローバル政治・経済・社会リスク



修繕費の平準化(具体例)

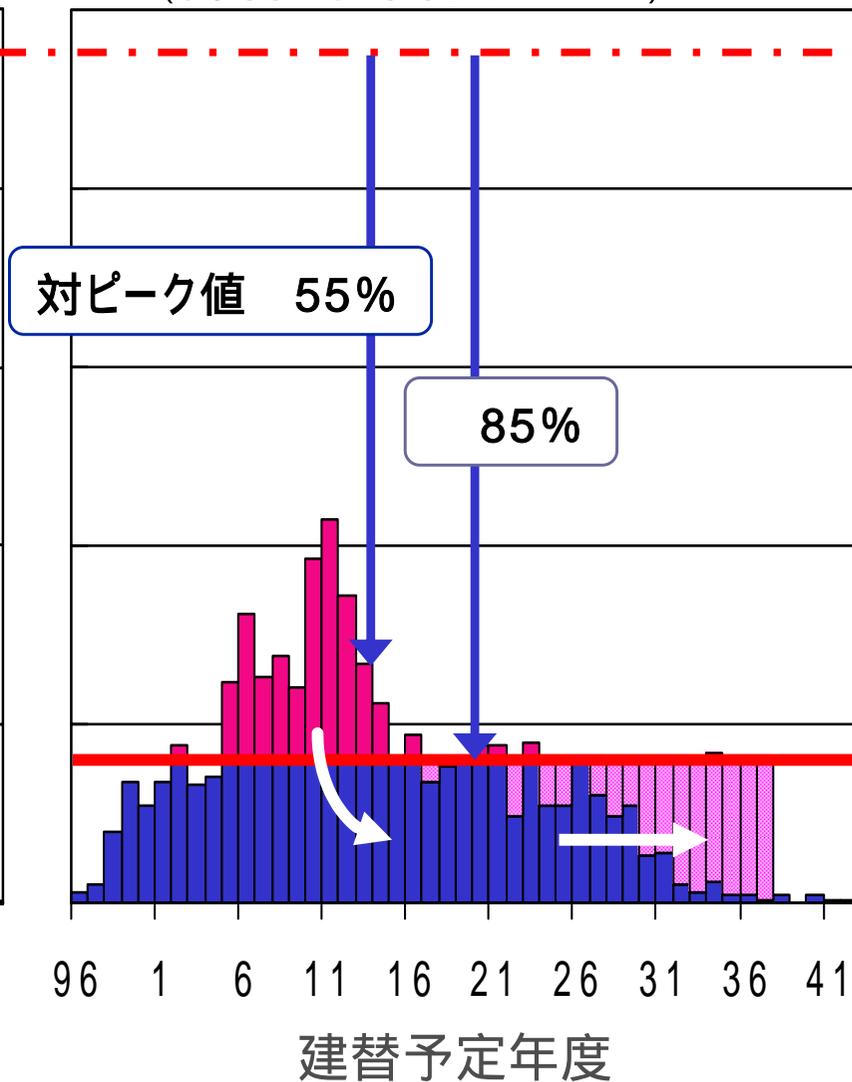
建替対象の絞り込み

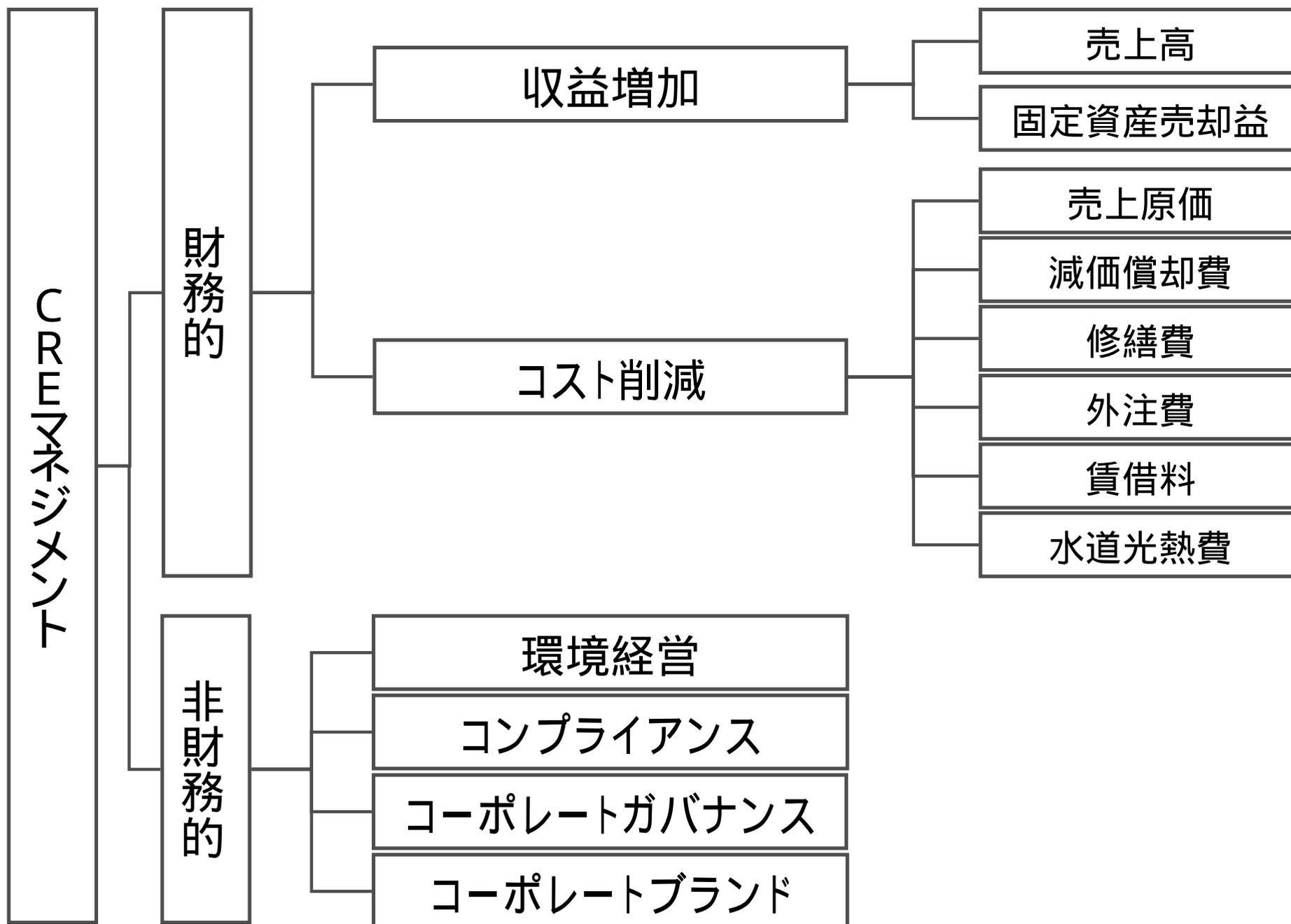
(築後45年経過建物の棟数分布)



延命策による平準化

(抑制・平準化イメージ)





水道光熱費の削減(エネルギー管理コンサルティング)

エネルギー
管理計画書



BAS / BEMSを
有効利用したエネ
ルギー管理支援

性能検証
計画書

計測データ解析支援

運用改善施策立案支援

報告書作成支援

FMデータ管理支援

エネルギー消費量 / CO₂発生量の予測と
実際の比較検討

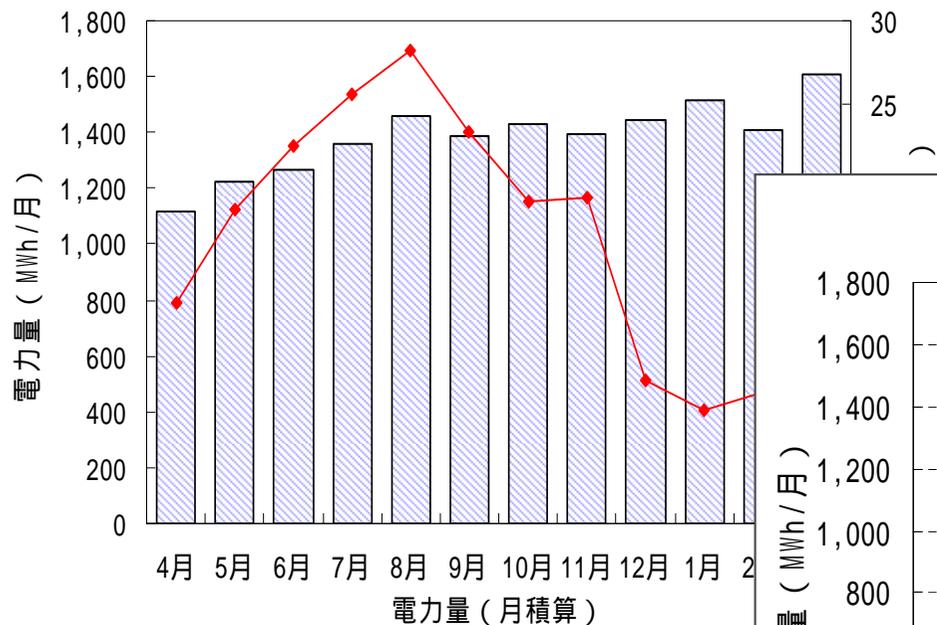
運転管理者の育成支援

運用段階における性能検証

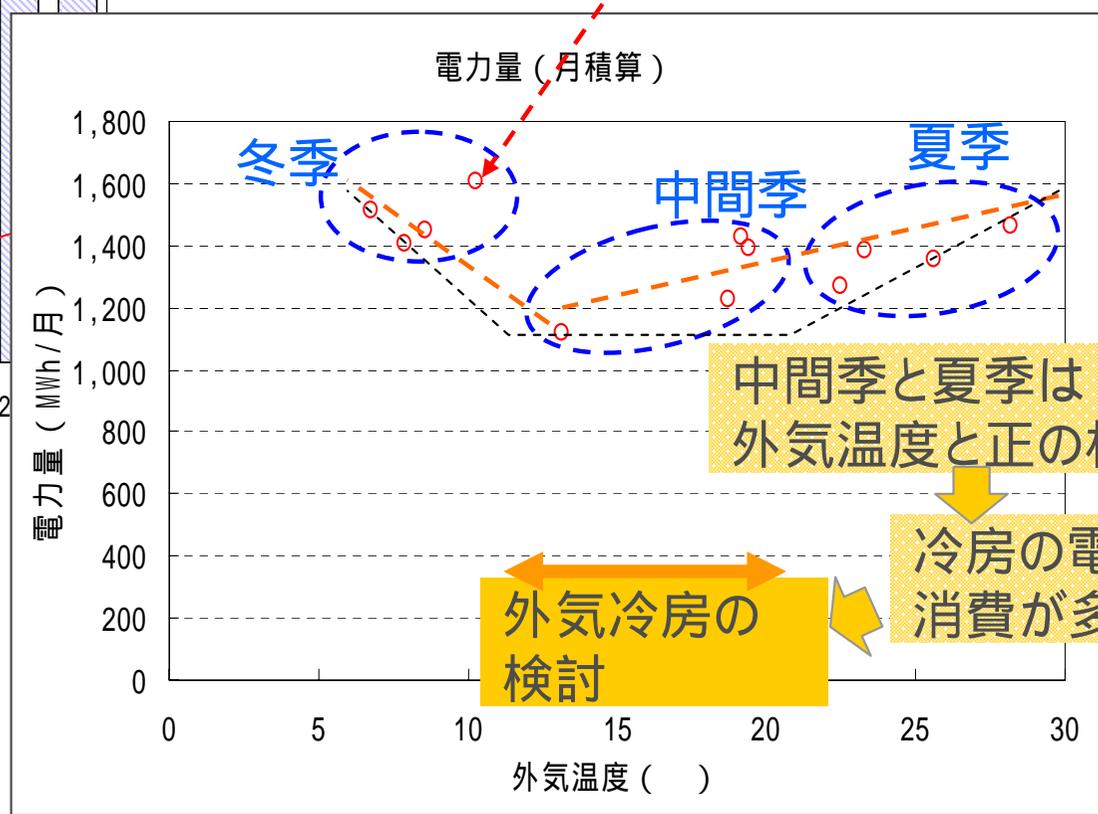
FMツール導入支援

水道光熱費の削減(エネルギー管理コンサルティング)

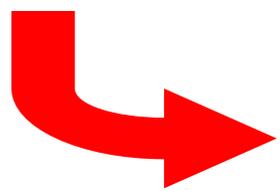
月別電力消費量の評価事例



月別のピークは3月
 大容量機器の増設？
 次年度はピーク更新のおそれ



月別の棒グラフから、
 散布図にする



中間季と夏季は
 外気温度と正の相関

外気冷房の
 検討

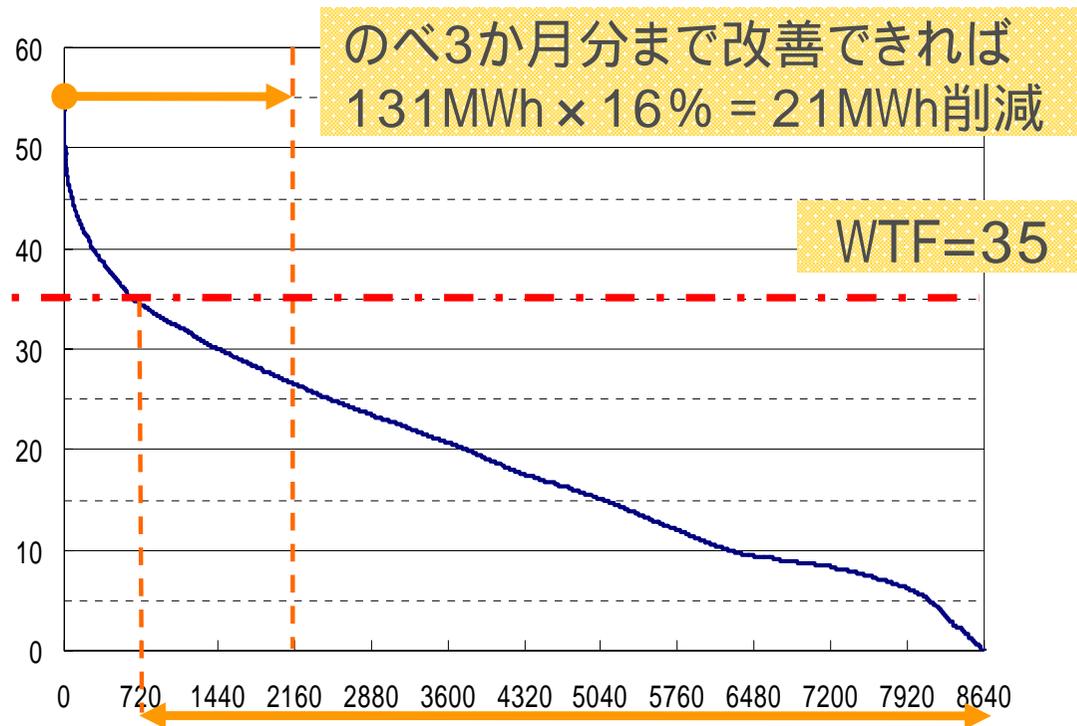
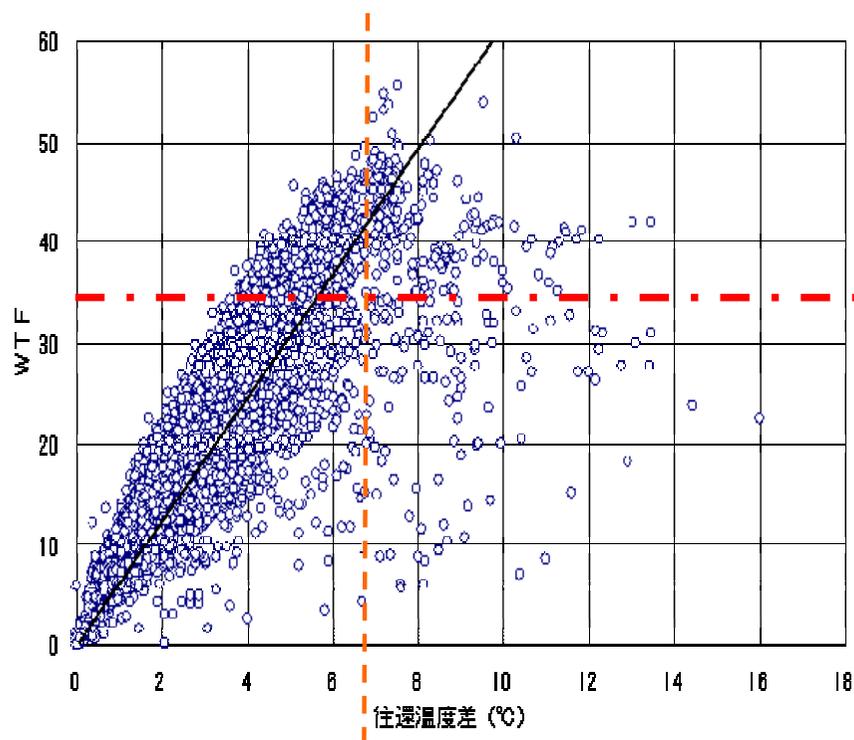
冷房の電力
 消費が多い

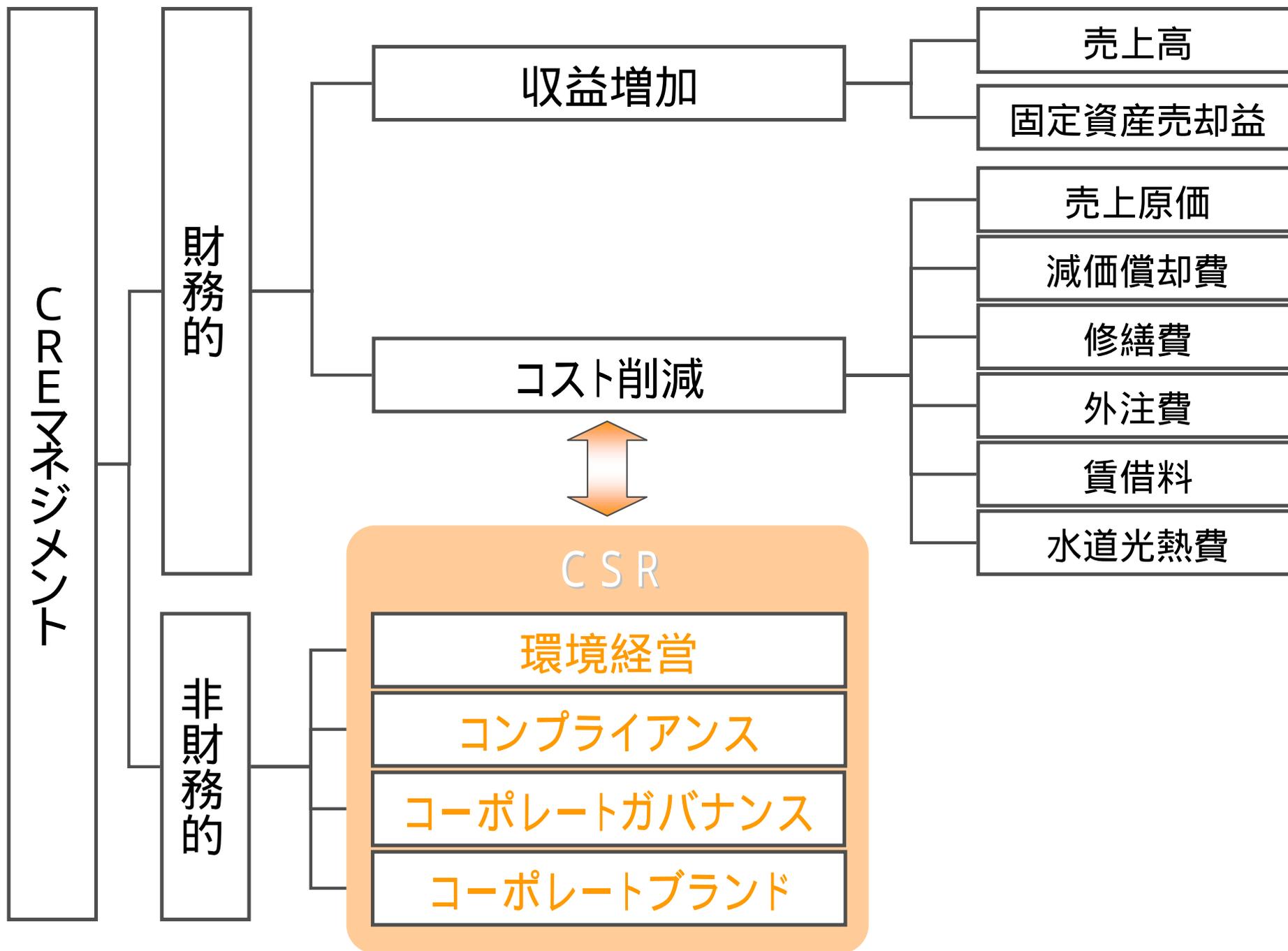
例) 一般的な建物

水道光熱費の削減(エネルギー管理コンサルティング)

機器の運転効率の評価事例

- ・温度差が大きいほどWTFが良い。 搬送系の効率が良くなる
- ・近似直線の式「 $WTF = 6.1627 \times \text{往還温度差}$ 」 1 の改善で16%削減





F M に 求 め ら れ る こ と

経営的視点

経営理念・経営戦略

収益の最大化

リスクヘッジ

コンプライアンス

資産価値の向上

FM

ファシリティ戦略

効率的な資産管理

リスクマネジメント (BCP)

ブランディング戦略

ファシリティの最適化

F M に 求 め ら れ る こ と

効率的な資産管理 (ITを活用した事例)

FM - IT・システムの変化

システムレベル	IT・システムの役割 (支援)	効果	構築内容
<p>経営的 マネジメント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・戦略・意思決定 ・CSR対応 	<ul style="list-style-type: none"> ・迅速・的確な意思決定 ・的確な資産管理 	<ul style="list-style-type: none"> ・経営情報 ・環境関連情報
	<ul style="list-style-type: none"> ・各種状況進捗管理 ・リスク確認・是正 	<ul style="list-style-type: none"> ・状況・リスク管理 ・業務の効率化 	<ul style="list-style-type: none"> ・運營業務情報 ・デューデリジェンス情報
	<ul style="list-style-type: none"> ・台帳管理 ・資産の保全 	<ul style="list-style-type: none"> ・情報共有 ・一元管理 ・資産の把握 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本情報 ・ファイリング
<p>物理的 マネジメント</p>			



効率的・戦略的な資産管理の実践

基本情報

ファイリング

運用業務情報

デューディリジェンス・

エンジニアリングレポート情報の管理

環境関連情報 (CO₂ 排出量算出・分析、エネルギー情報...)

経営情報の管理...

F M - IT・システムの導入は



プラス要因の促進とマイナス要因を排除



迅速な経営判断を支援

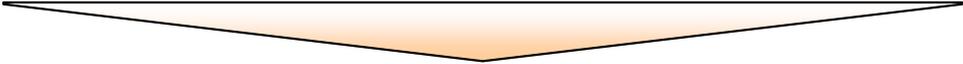


資産価値の向上
CSRの強化

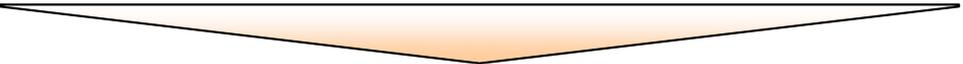
F M に 求 め ら れ る こ と

ブ ラ ン デ ィ ン グ 戦 略

FMの導入とは



他と差別化をして独自価値を生み出す手法



コーポレートブランドを形成する手法

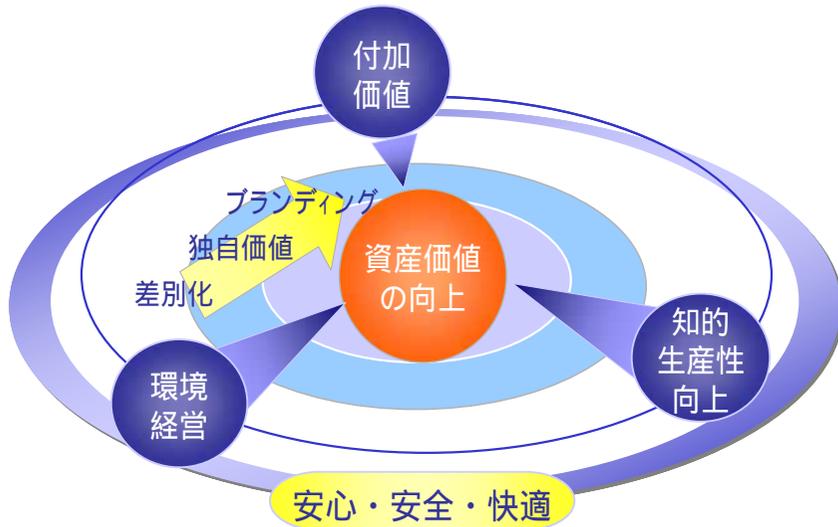


企業価値の向上
ファシリティ品質の向上



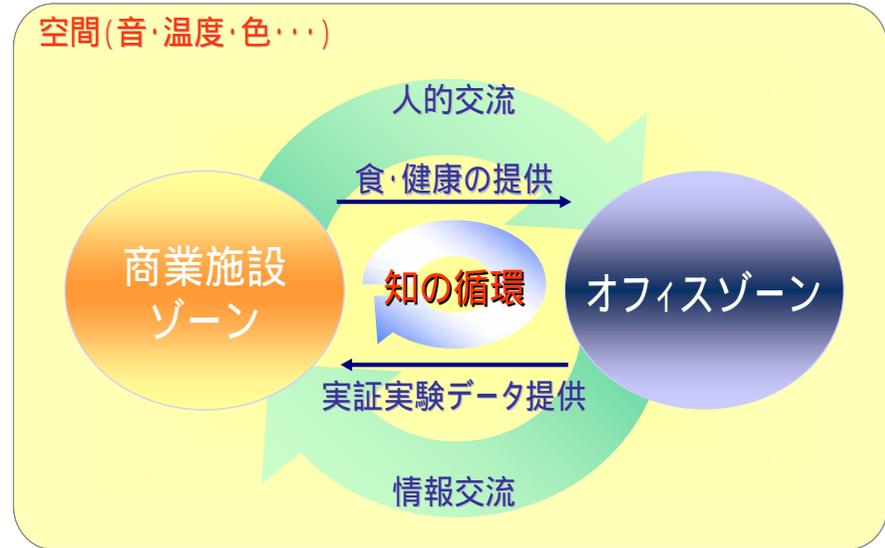
ブランディング戦略 - 事例: FM的考えの導入イメージ

全体導入イメージ



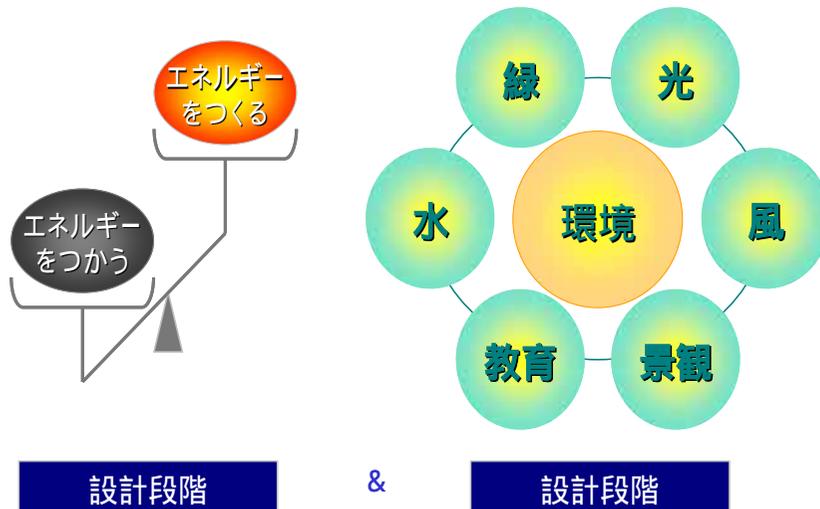
知的生産性向上

相互の交流を通じた知を継承、成長、創出する場の提供



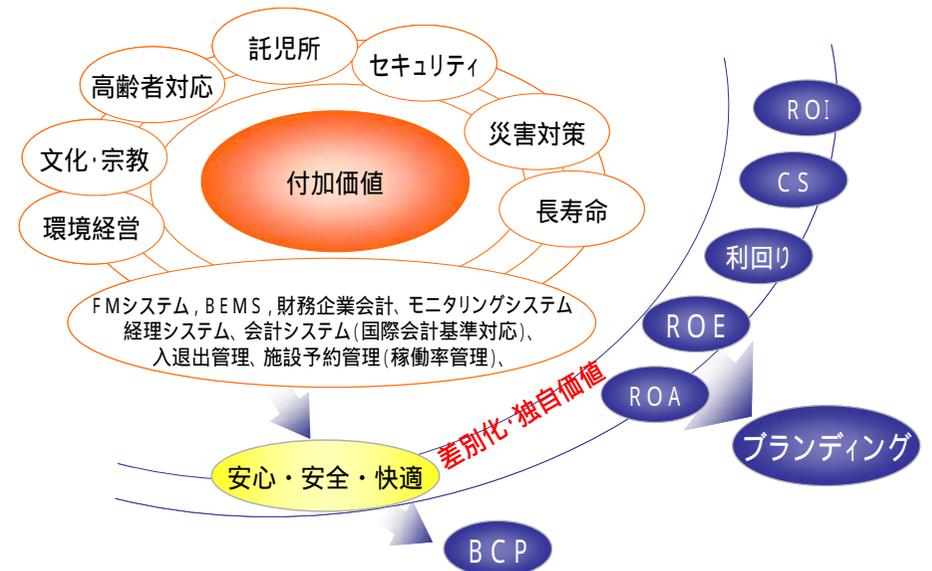
地球環境保全・環境会計

自然のエネルギーを最大に利用し、エネルギー使用量を最小限に



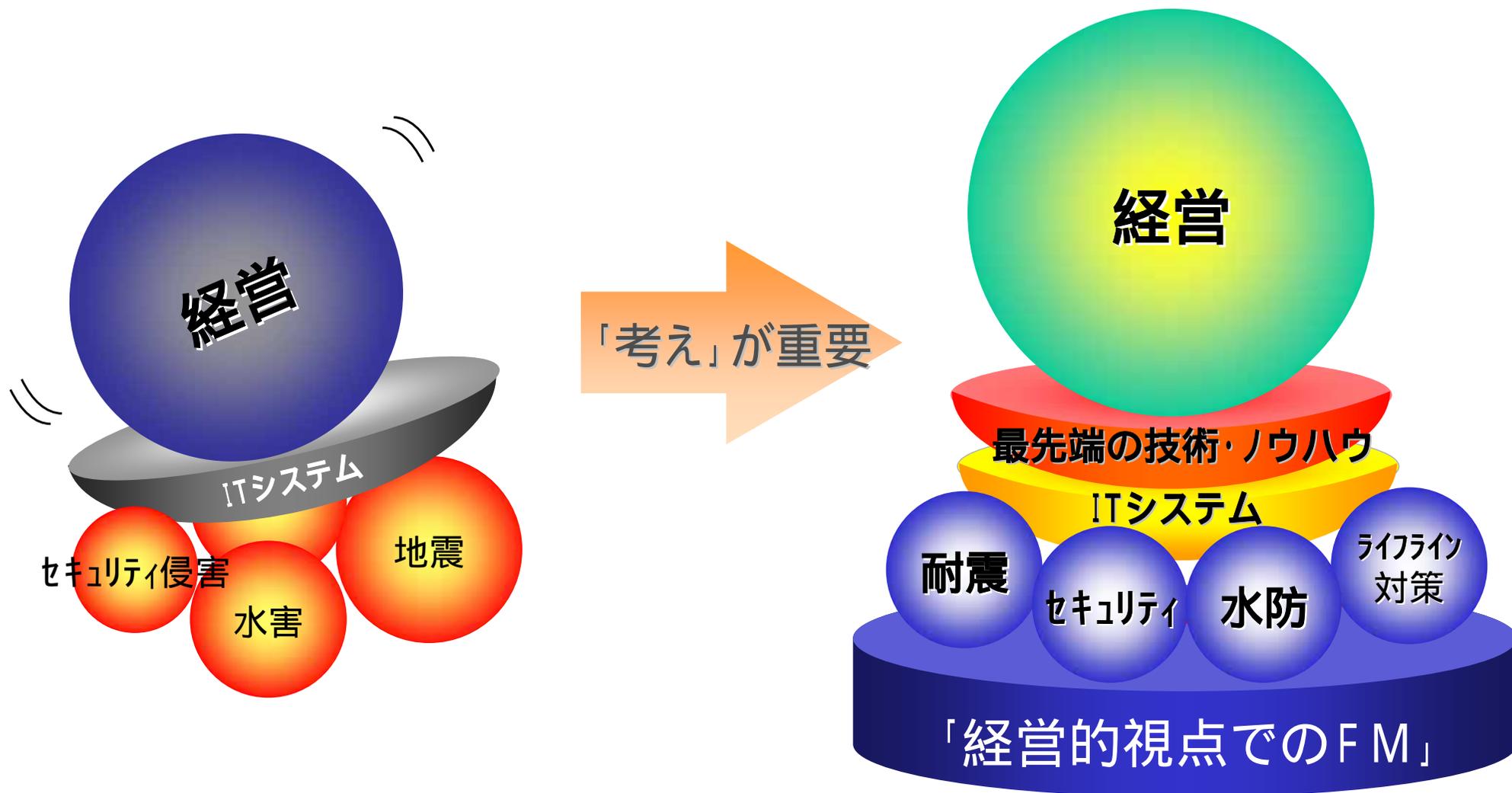
付加価値経営の支援

安全・安心に、「学び」「働き」「遊ぶ」ことができる街「はじめて」を発信する街



最後に

経営的視点に立った「考えそのもの」が最重要



経営環境の変化を的確に捉え、経営判断を適切に支援し、企業価値を高めるための施策を実現していくことが重要。

コスト削減とCSRとのバランスを考えながら実践していくことが重要。

FMとして独自性を出していくことが重要であり、これからのFMビジネスにおける発展の可能性を秘めている。