

ファシリティマネジメントフォーラム 2020

FMイノベーションへの取り組み



代表取締役社長 横山 淳

J R東日本グループ建物施設のファシリティマネジメントを担う会社として設立

会社概要

- 社 名 **J R東日本ビルテック株式会社**
(JR East Facility Management Co., Ltd.)
- 設 立 年 月 日 1990年(平成2年)8月1日
- 資 本 金 5千万円
- 株 主 東日本旅客鉄道株式会社100%
- 代表取締役社長 横山 淳
- I S O 認 証 登 録 ●ISO9001:2008年版(登録番号:JTCCM Q1531)
- 支 店 東京、横浜、八王子、大宮、高崎、水戸、
千葉、仙台、盛岡、秋田、新潟、長野

沿 革

- 1987年4月 東日本旅客鉄道株式会社 発足
- 1990年8月 ジェイアール東日本ビルテック株式会社 設立
- 2001年10月 駅関係建物設備の維持管理業務受託開始
- 2002年4月 駅ビルの施設管理業務受託開始
(JR東日本の施策によるシェアードサービスの導入)
研修センター「FM道場」開設
- 2016年4月 社名変更(JR東日本ビルテック株式会社)

今年で30年



JR東日本ビルテック



本店が入居する
渋谷区代々木二丁目の
JR東日本本社ビル

J R東日本グループ会社 72社 2020年1月15日現在

東日本旅客鉄道株式会社

駅と鉄道を核とした4つの主力事業

- ・鉄道事業
- ・生活サービス事業
- ・IT・Suica事業
- ・鉄道車両製造事業

J R東日本グループ建物施設に関わるファシリティマネジメントを担当

運輸 3社

ショッピングセンター
オフィス
ホテル
小売・飲食
商事・物流
スポーツ・レジャー
不動産管理
広告・出版 33社

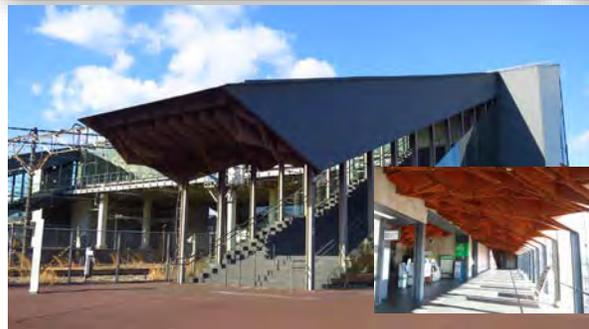
旅行・レンタカー
情報・財務・人材サービス
クレジットカード 8社

駅業務
清掃整備
リネンサプライ 14社

建設コンサルタント・設備保守
JR東日本ビルテック株式会社 6社

車両製造・保全
海外鉄道コンサルタント
発電・地域冷暖房
コーポレートベンチャーキャピタル 8社

- 駅舎
- 駅ホーム
- 社宅、寮
- 研修センター
- 病院
- 駅ビル
- オフィスビル
- ホテル
- 文化施設
- スポーツ施設
- 高架下店舗



駅施設関連

駅数 約1,700駅
受託面積 約780万㎡
受託種別

駅、機器室、事務所、
社宅、寮、研修センターなど



駅ビル・オフィスビル等

総物件数 約250件
延床総面積 約310万㎡
受託種別

【常駐型】

大規模オフィスビル
大／中規模駅ビル
小規模商業施設、シティホテル など

【巡回型】

エキナカ、小規模駅ビル、
ビジネスホテル、スポーツ施設 など

駅舎建物やホーム上設備の維持管理業務をJR東日本の代行として実施

駅施設の維持管理



- ・ 建物、給排水衛生設備
- ・ 空調設備、熱源搬送設備、昇降設備
- ・ 受変電設備、電気設備
- ・ 列車案内表示板、放送設備、通信設備
- ・ 消防設備など

(ポイント)

- 諸設備を適正に維持するための定期的な検査・点検
- 異常時、事象発生時等の即応体制整備による、ダウンタイムの最小化
- 計画、設計、工法等の工夫によるメンテナンスコスト削減の推進
- 予防保全に重点をおいた検査体系の展開

駅ビル・オフィスビル等の施設管理をオーナーに代わり多様な業務を実施

駅ビル・オフィスビル等の 施設管理



- ・ 設備管理（運転監視、日常点検、巡回等）
- ・ 施設警備（出入管理、巡回、緊急対応等）
- ・ 清掃管理（日常、定期、特別清掃等）
- ・ 再委託会社の管理と連携
- ・ 修繕計画の立案、修繕工事の提案

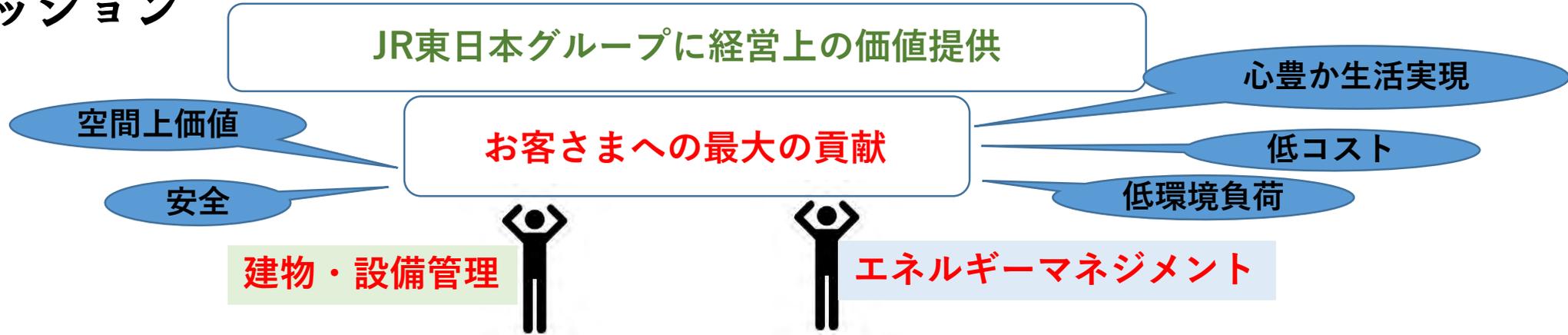
（ポイント）

- 設備管理、施設警備、清掃業務の統括的管理と施設運営
- 建物設備の安全性、快適性、資産価値向上、費用低減の適切な提案
- 開発施設の計画段階から参画しライフサイクルコストの低減に寄与

経営理念

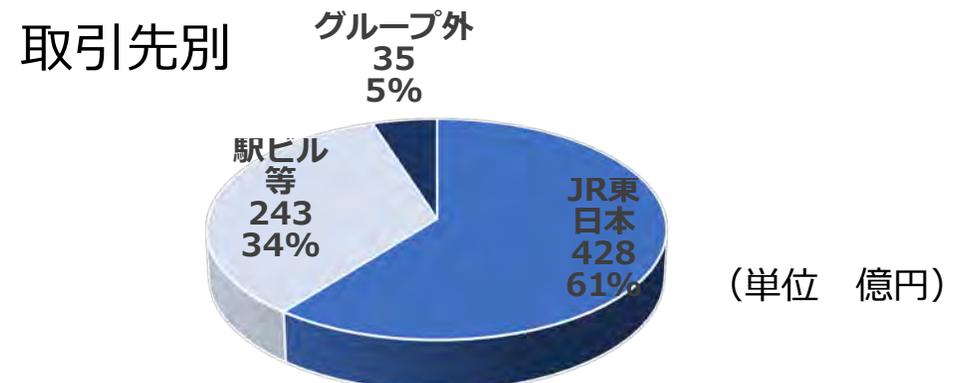
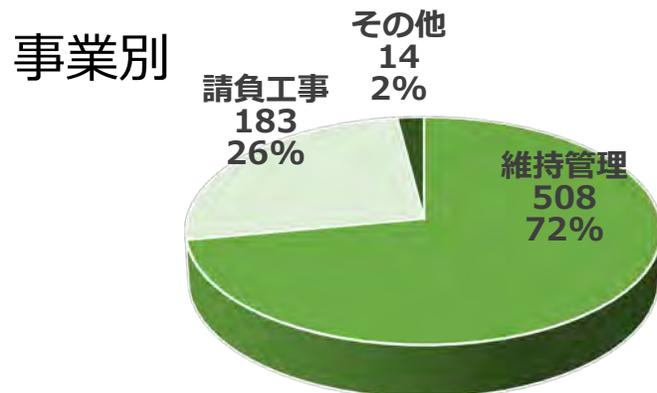
私たちは、お客さまに最大の貢献をする
総合施設管理事業・エネルギーマネジメント事業の
リーディングカンパニーを目指します

ミッション

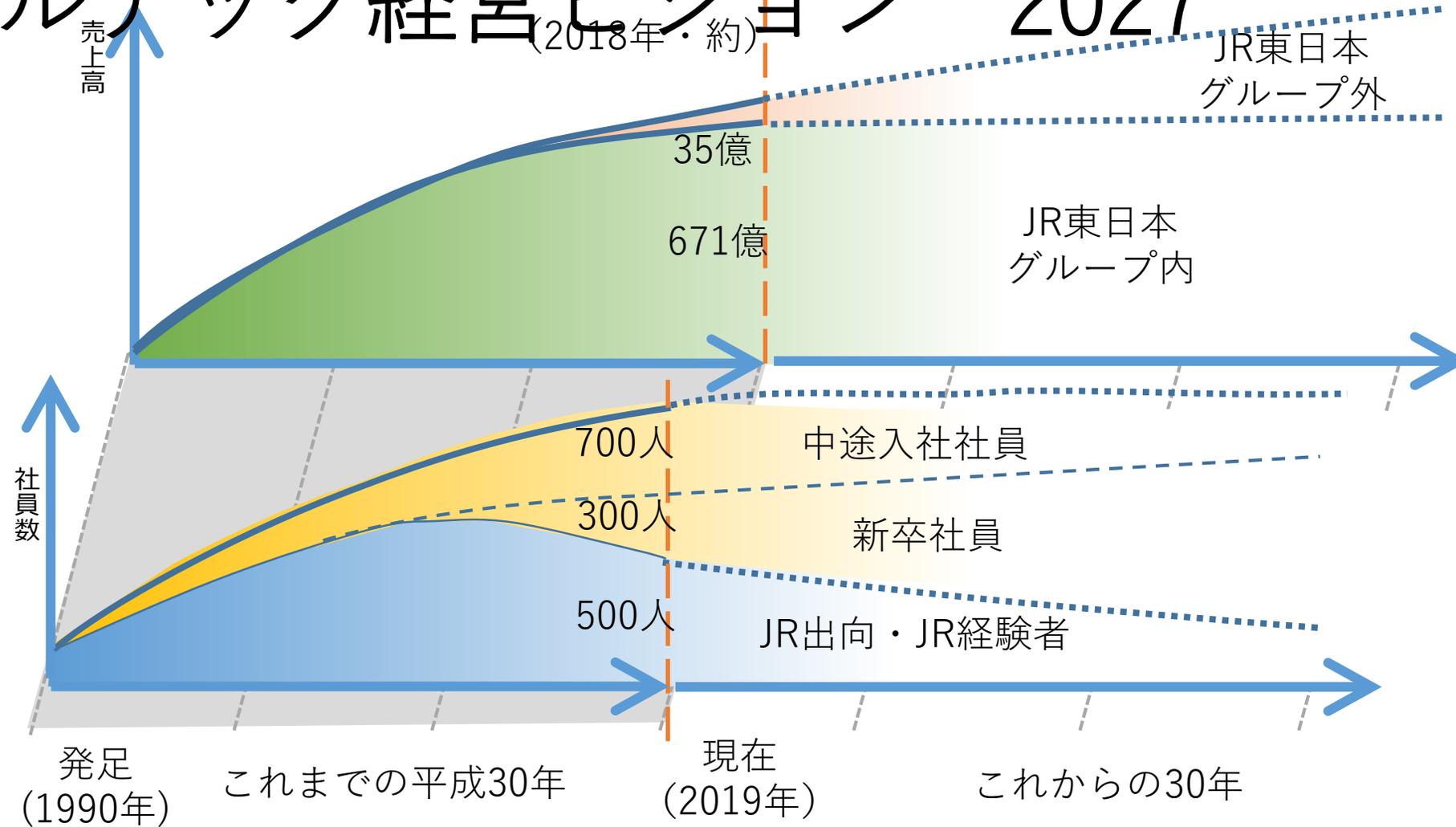


ヒトを起点とした価値サービスの創造

当社の現状 (2018年度 営業収益706億円)



ビルテック経営ビジョン 2027



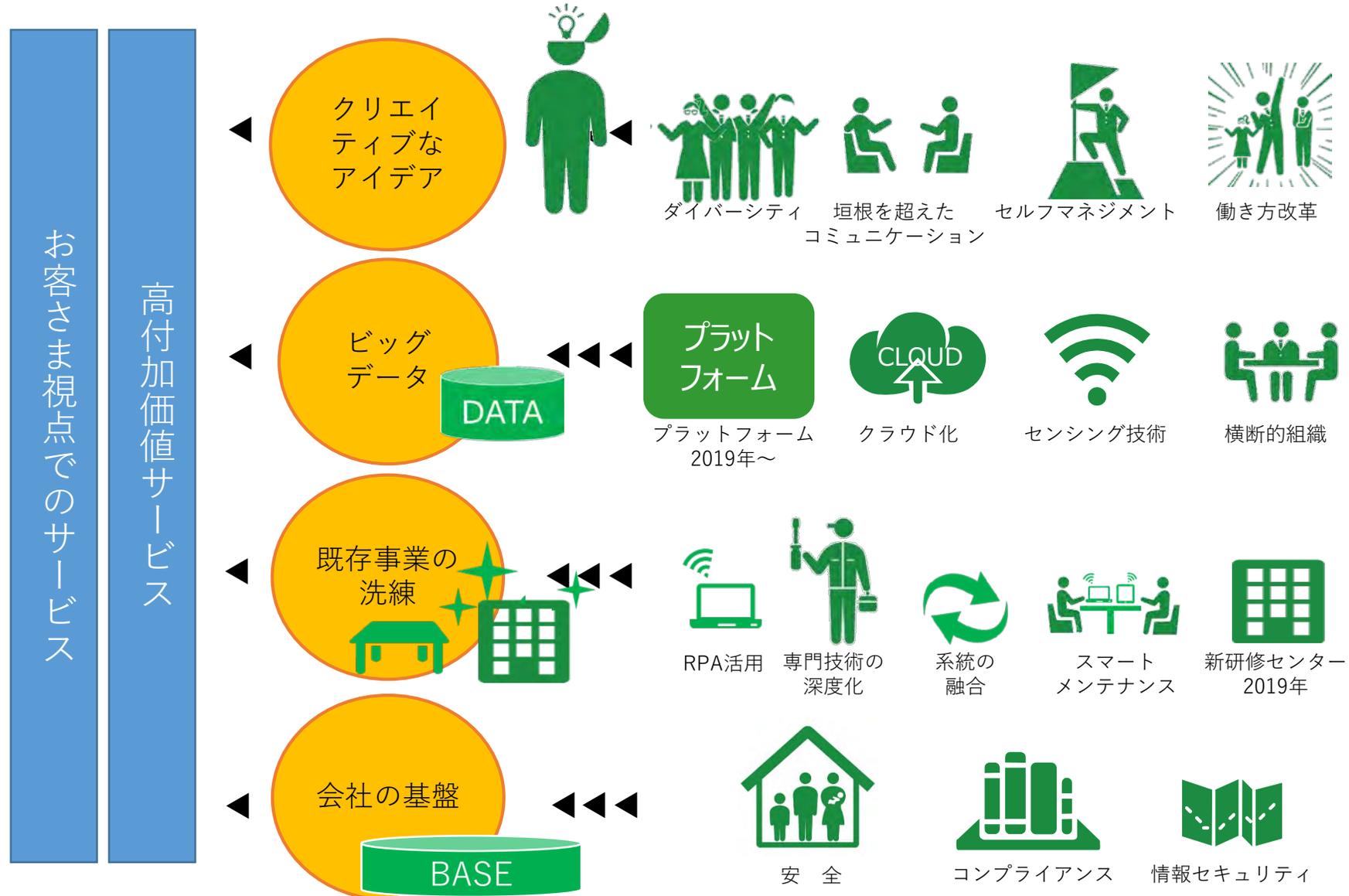
鉄道インフラ起点の事業



ヒトを起点とした事業

ビルテックの成長戦略

プラットフォーム×アイデアでビルテックは変革します



Since 1990

30年目を迎えて



For the future



平成元年 世界時価総額ランキング

順位	企業名	時価総額 (\$10億)	国名
1	NTT	163.86	日本
2	日本興業銀行	71.59	日本
3	住友銀行	69.59	日本
4	富士銀行	67.08	日本
5	第一勧業銀行	66.09	日本
6	IBM	64.65	アメリカ
7	三菱銀行	59.27	日本
8	エリクソン	54.92	アメリカ
9	東京電力	54.46	日本
10	ロイヤル・ダッチ・シェル	51.36	オランダ
11	トヨタ自動車	54.17	日本
12	GE	49.36	アメリカ
13	三和銀行	49.29	日本
14	野村証券	44.44	日本
15	新日本製鐵	41.48	日本
16	AT&T	38.12	アメリカ
17	日立製作所	35.82	日本
18	松下電器	35.70	日本
19	フィリップ・モリス	32.14	アメリカ
20	東芝	30.91	日本
21	関西電力	30.89	日本
22	日本長期信用銀行	30.85	日本
23	東海銀行	30.54	日本
24	三井銀行	29.69	日本
25	メルク	27.52	アメリカ
26	日産自動車	26.98	日本
27	三菱重工業	26.65	日本
28	デュポン	26.08	アメリカ
29	GM	25.25	アメリカ
30	三菱信託銀行	24.67	日本
31	BT	24.29	イギリス
32	ベル・サウス	24.17	アメリカ
33	BP	24.15	イギリス
34	フォード・モーター	23.93	アメリカ
35	アモコ	22.93	アメリカ
36	東京銀行	22.46	日本
37	中部電力	21.97	日本
38	住友信託銀行	21.8	日本
39	コカ・コーラ	21.50	アメリカ
40	ウォルマート	21.49	アメリカ
41	三菱地所	21.45	日本
42	川崎製鉄	21.30	日本
43	モービル	21.15	アメリカ
44	東京ガス	21.13	日本
45	東京海上火災保険	20.91	日本
46	NKK	20.15	日本
47	アルコ	19.63	アメリカ
48	日本電気	19.61	日本
49	大和証券	19.11	日本
50	旭硝子	19.05	日本

1989

令和元年 世界時価総額ランキング

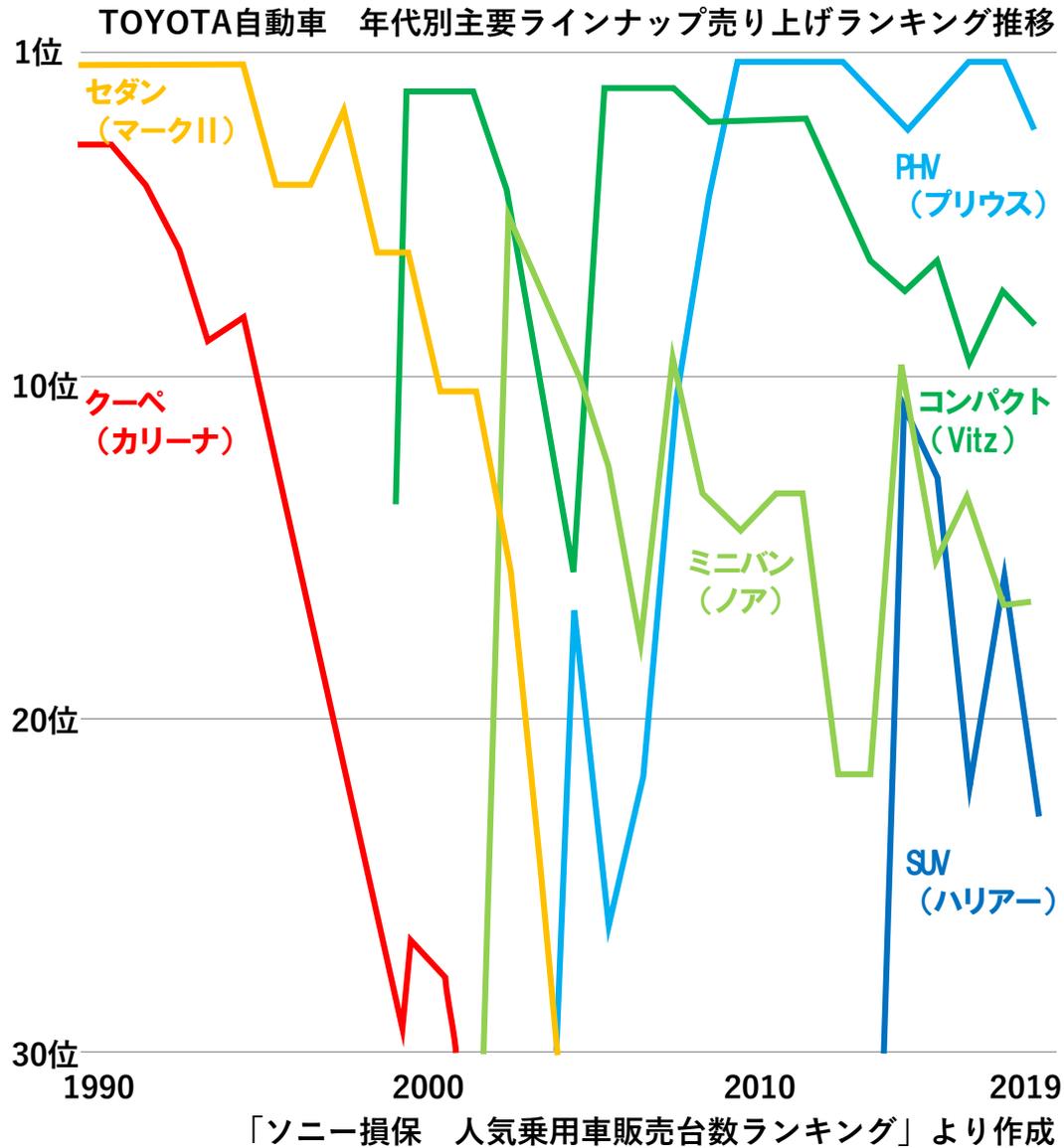
順位	企業名	時価総額 (\$10億)	国名
1	アップル	1105.307	アメリカ
2	マイクロソフト	1093.742	アメリカ
3	アマゾン・ドット・コム	880.863	アメリカ
4	アルファベット	868.629	アメリカ
5	フェイスブック	546.537	アメリカ
6	バークシャー・ハサウェイ	519.940	アメリカ
7	アリババ.G.H	457.056	中国
8	JPモルガン・チェース	399.430	アメリカ
9	テンセント.H	387.430	中国
10	ビザ	354.843	アメリカ
11	ジョンソン&ジョンソン	347.512	アメリカ
12	ヴォルマート	333.521	アメリカ
13	ネスレ	315.995	スイス
14	P&G	310.505	アメリカ
15	中国工商銀行	292.785	中国
16	サムスン電子	287.610	韓国
17	エクソン・モービル	285.896	アメリカ
18	バンク・オブ・アメリカ	281.277	アメリカ
19	AT&T	281.246	アメリカ
20	マスターカード	279.264	アメリカ
21	TSMC	267.757	台湾
22	中国建設銀行	262.903	中国
23	ロシュ・ホールディング	259.599	スイス
24	ホーム・デポ	256.901	アメリカ
25	ベライゾン	250.091	アメリカ
26	インテル	245.906	アメリカ
27	ユナイテッドヘルス.G	239.479	アメリカ
28	ロイヤル・ダッチ・シェル	237.665	オランダ
29	ウォルト・ディズニー	234.035	アメリカ
30	コカ・コーラ	233.205	アメリカ
31	ウェルズ・ファーゴ	227.487	アメリカ
32	メルク	221.882	アメリカ
33	中国平安保険	221.563	中国
34	シェブロン	220.482	アメリカ
35	LVMH	214.794	アメリカ
36	ファイザー	212.226	フランス
37	コムキャスト	203.897	アメリカ
38	ノバルティス	202.089	スイス
39	シスコ・システムズ	201.694	アメリカ
40	トヨタ自動車	196.217	日本
41	ボーイング	191.298	アメリカ
42	ペプシコ	191.275	アメリカ
43	中国農業銀行	179.966	中国
44	オラクル	179.181	アメリカ
45	ユニリーバ・グループ	182.943	イギリス
46	チャイナ・モバイル	166.014	香港
47	ロレアル	163.687	フランス
48	SAP	162.875	ドイツ
49	シティグループ	162.336	アメリカ
50	BUD	159.384	ベルギー

2019

	1989	XX	2019
企業	モノづくり企業 (TOYOTA,東芝)	情報プラットフォーム (Yahoo,Google)	サービスプラットフォーム (Amazon,Airbnb,Uber)
商品	モノ	情報	サービス
価値	技術・性能	知識・経験	ヒト×IT,データ
指標	スペック	整理された より多くの情報	UX (ユーザーエクスペリエンス) ワクワク・カッコイイ
働き方	大企業で働く 一生懸命働く	大企業で働く 一生懸命働く ワークライフバランス	個人で働く アイデアで働く ABW
企業と顧客	モノを売る→モノを買う	情報を売る→情報を買う	サービスを売る サービスを買う

2019

企業	サービスプラットフォーム (Amazon, Airbnb, Uber)	FM業界 (BT)
商品	サービス	役務
価値	ヒト×IT, データ	決められたルール
指標	UX (ユーザーエクスペリエンス) ワクワク・カッコイイ	コスト・スペック
働き方	個人で働く アイデアで働く ABW	大企業で働く 決められたルールで働く 一生懸命働く
企業と顧客	サービスを売る → サービスを買う	役務を売る → 役務を買う



1980's



1990's



2000's



2010's



2020's



MaaS

指標を変えた



F/maaS

FACILITY MANAGEMENT AS A SERVICE

FMはサービスだ。

我々はあらゆるデータを持っている。これまでにないデータも取ってゆける。
データをもっとお客さまの為、社員の為、社会の為、活用しないのはもったいない。

FMをサービス思考で考えよう。サービスが産まれればFMが変わる。

F/MaaS (エフマース) が世界を変える。

働き方改革



FMTEC



Platform



働き方改革

新しいアイデアを創出する環境づくり

コミュニケーション活性化
新たな発想が生まれるオフィス
生きいきと働ける環境
それが可能なルール・制度

・
・

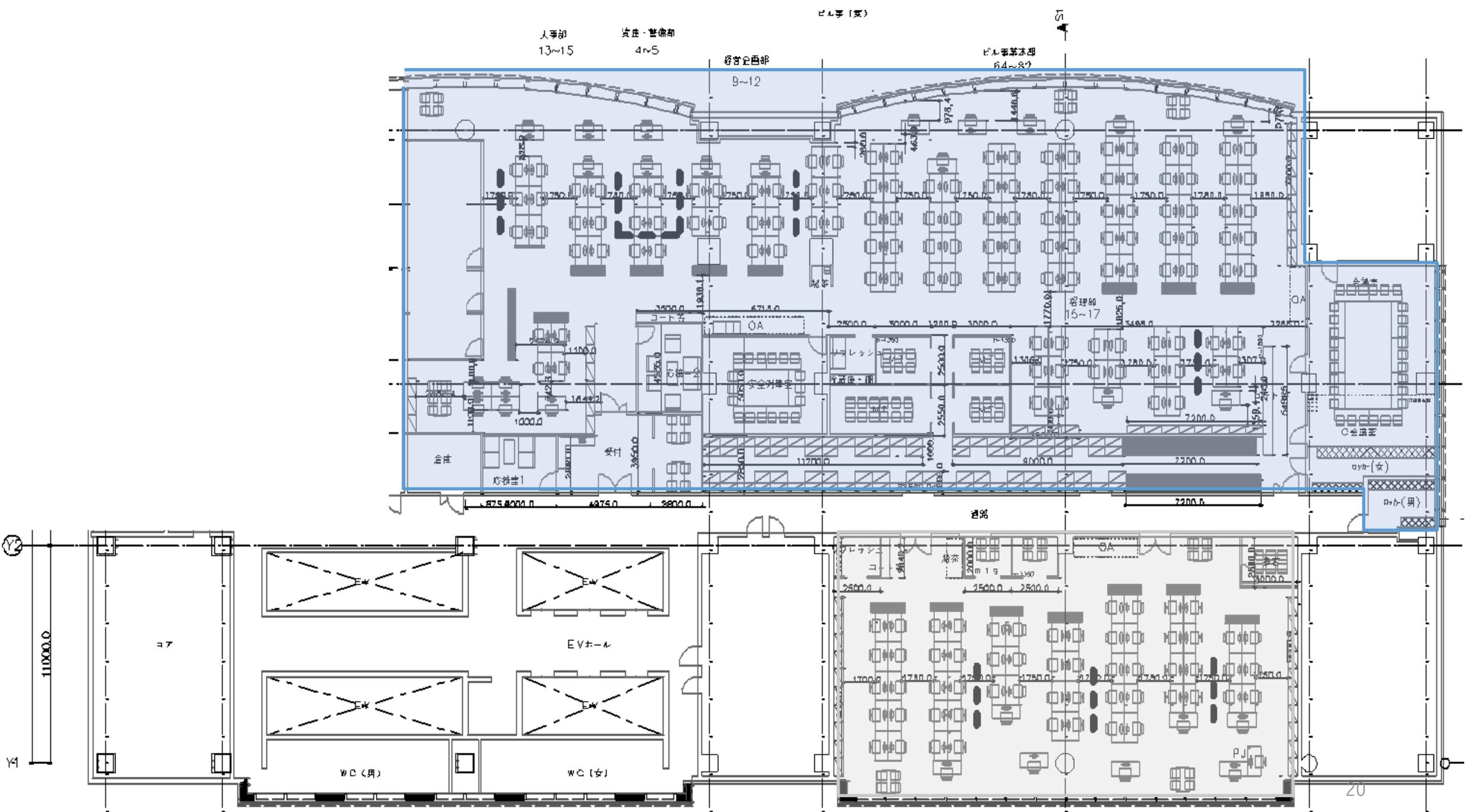
働き方改革

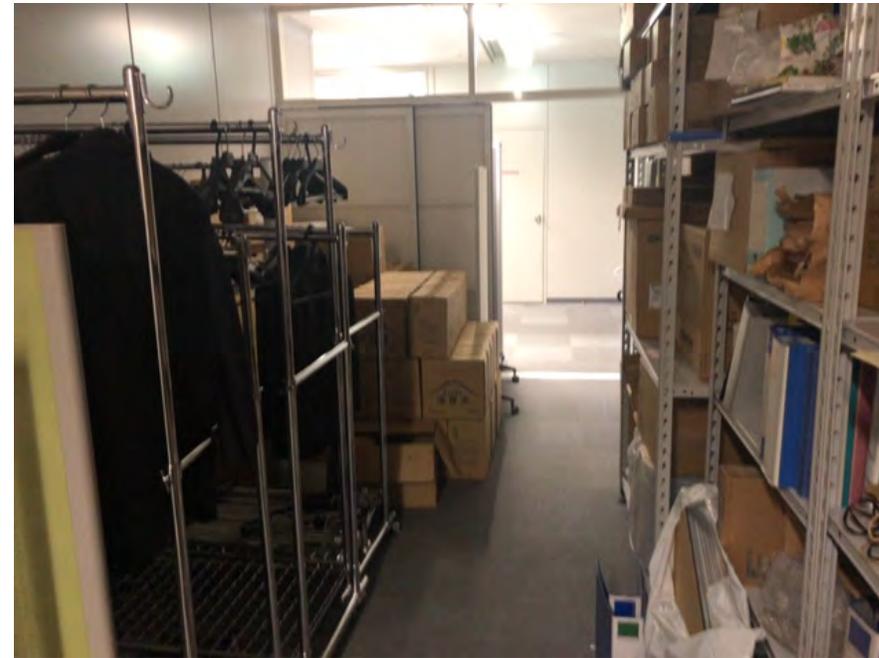
ABW

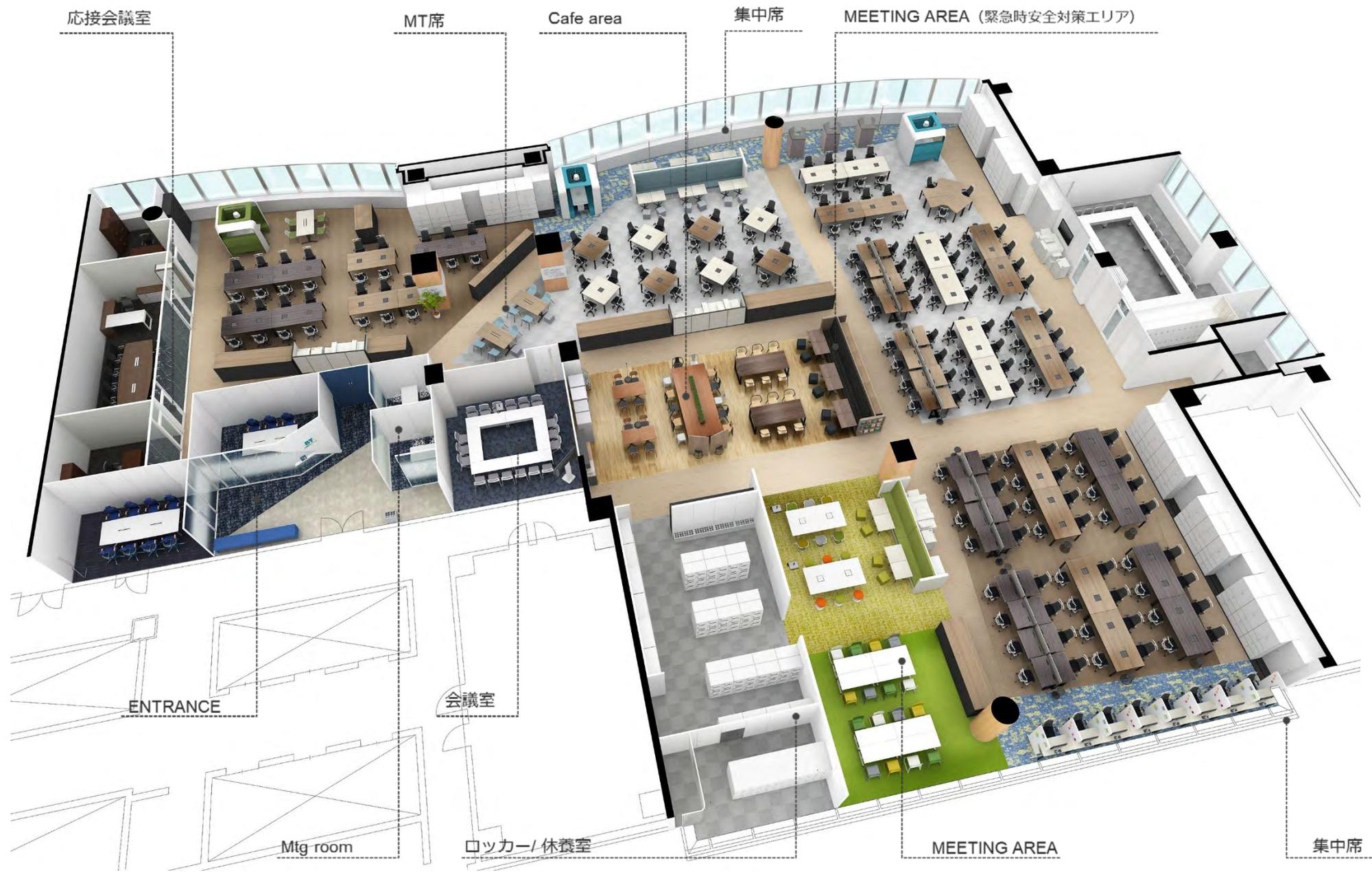
Activity Based Working

仕事に合わせて働く場所を選ぶ働き方

管理 ▶ セルフマネジメント









エントランス



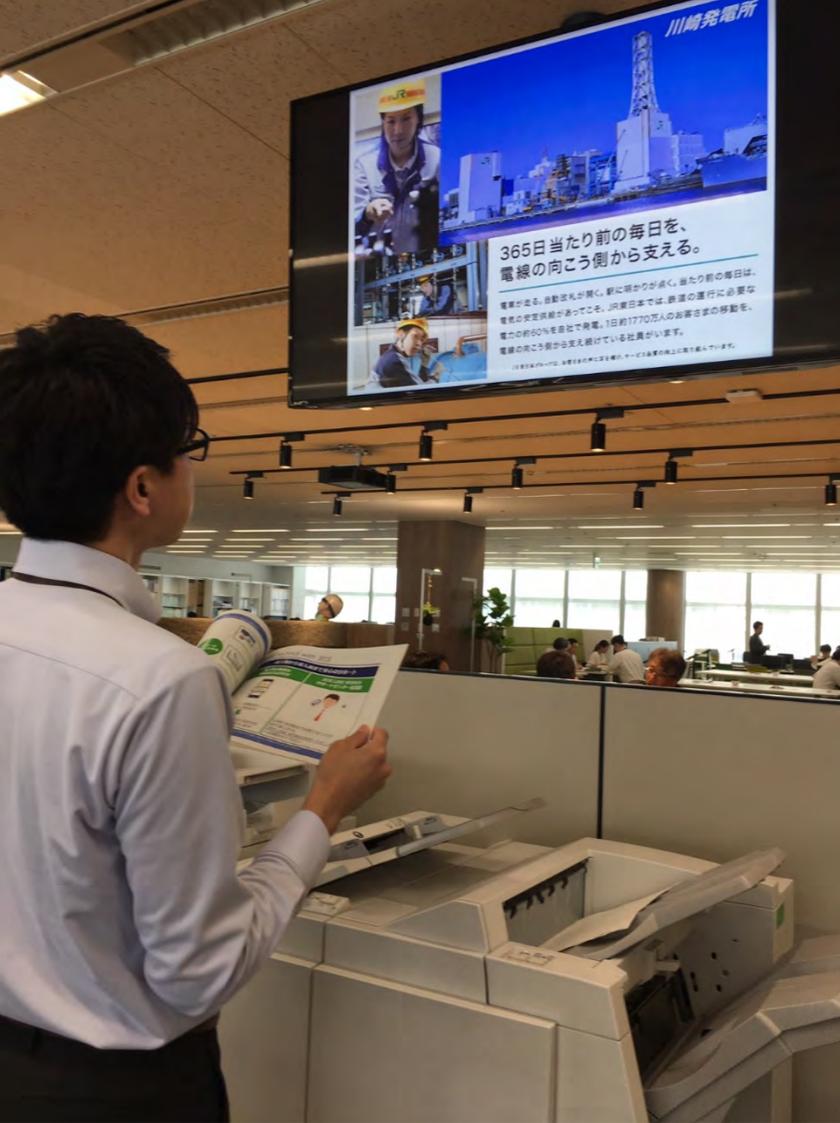
カフェ



ミーティング
コーナー²⁵



執務席



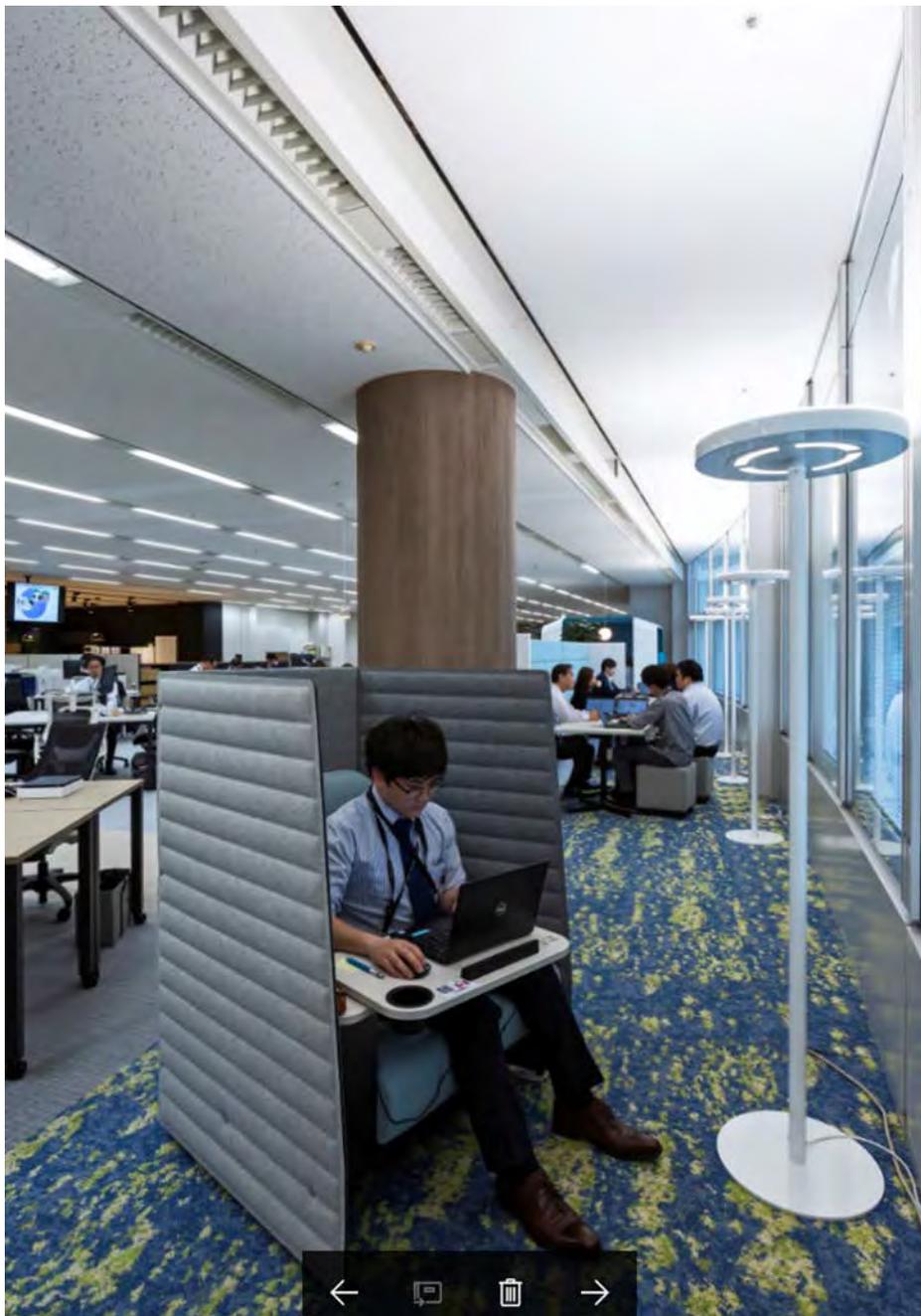
デジタル
サイネージ



どこでも
ミーティング



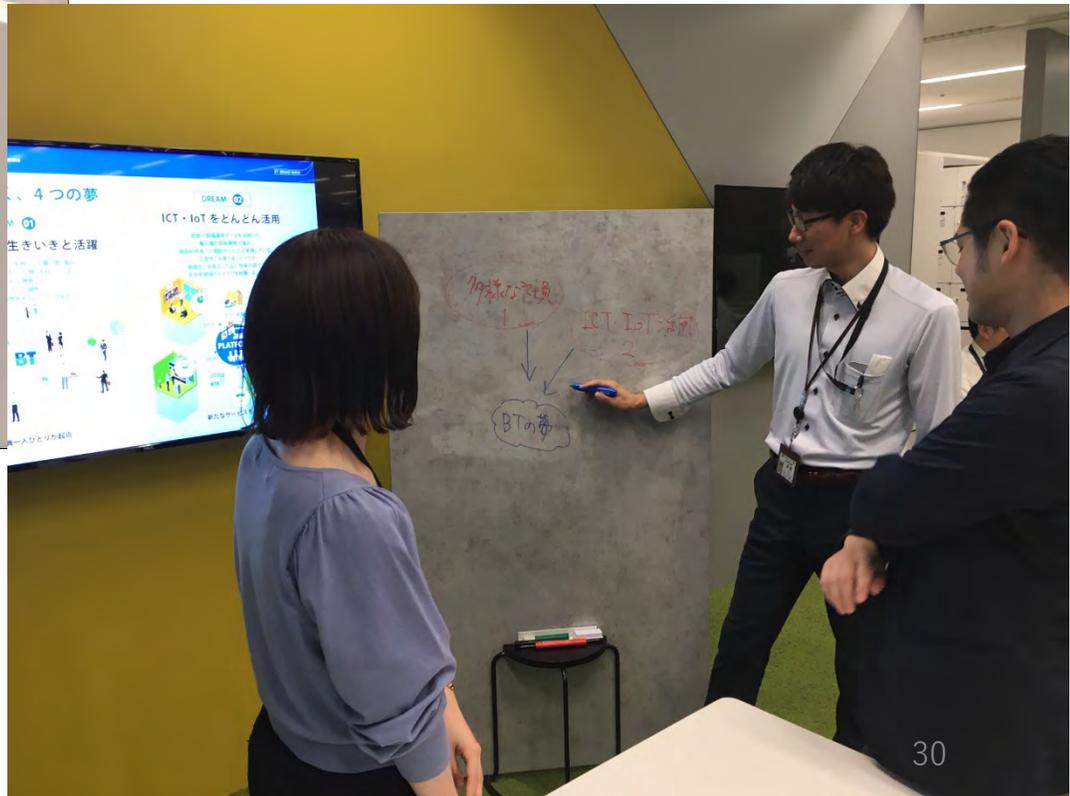
増設
ディスプレイ



集中席



ミーティングブース



ホワイトボード



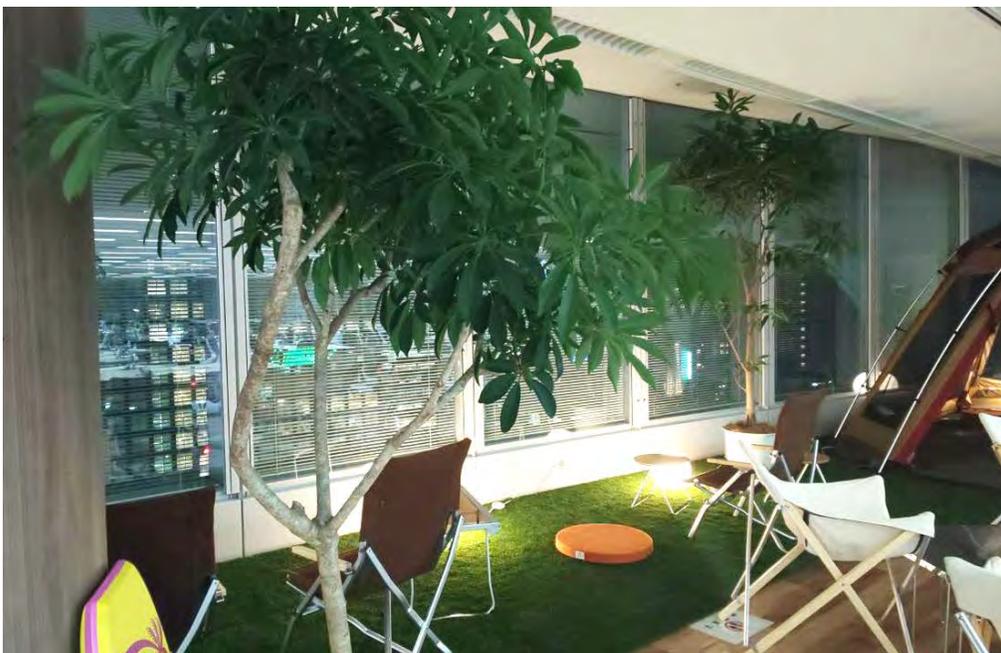
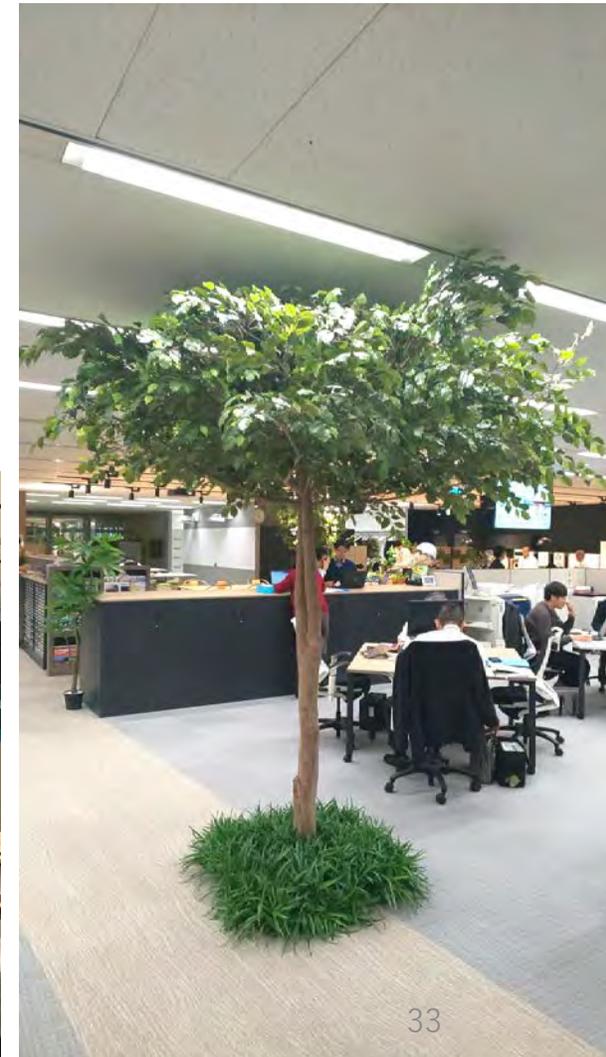
ファミリーデー

テント



健康經營

オフィスショーケース化WG バイオフィリア



オフィスショーケース化WG エネルギー見える化



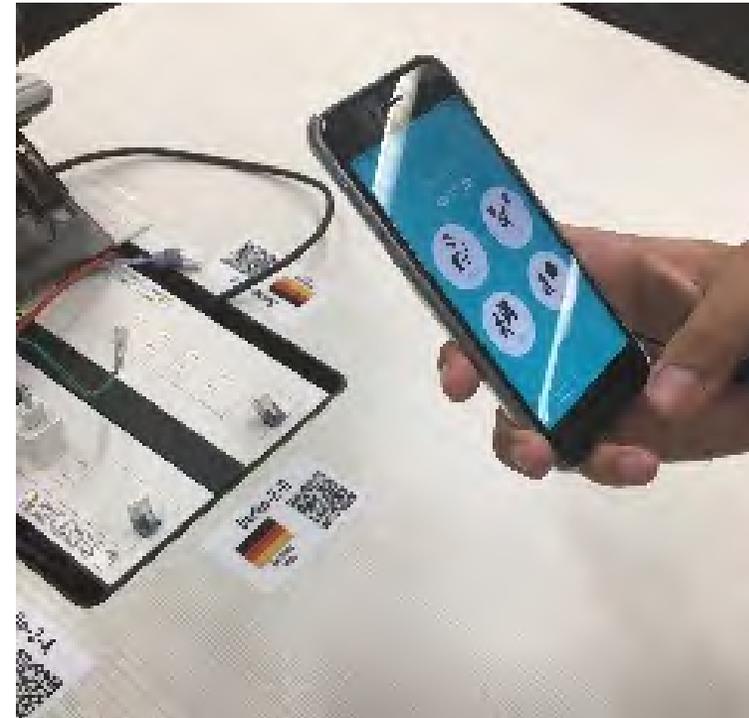
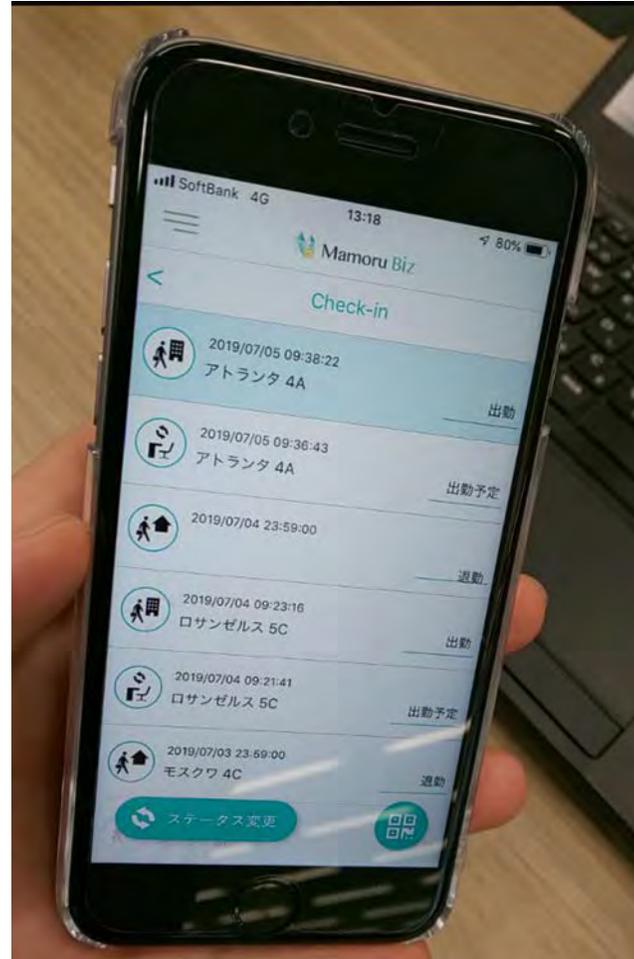
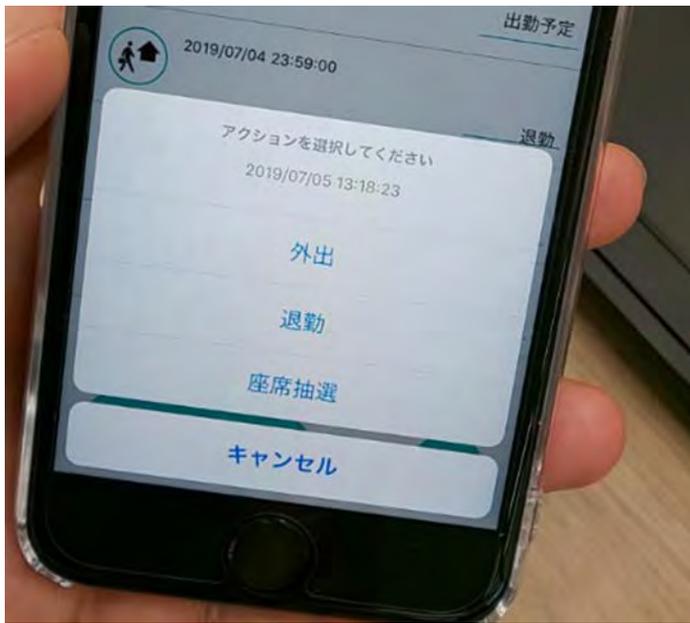


オフィスショーケース化WG トイレ利用の見える化

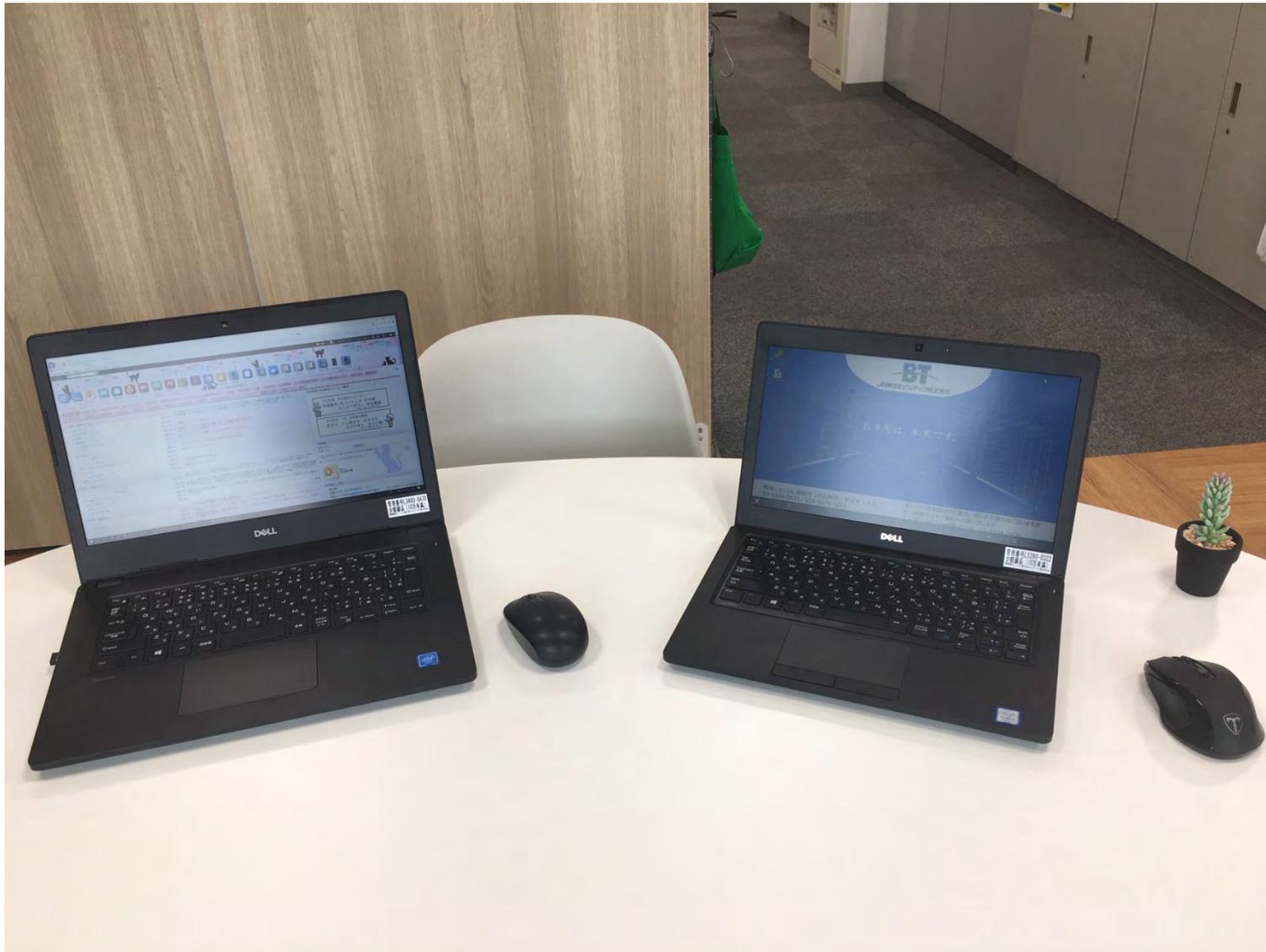


ビルテック本店 座席のご案内





座席管理システム



シンククライアント端末

オフィス内フリーアドレス



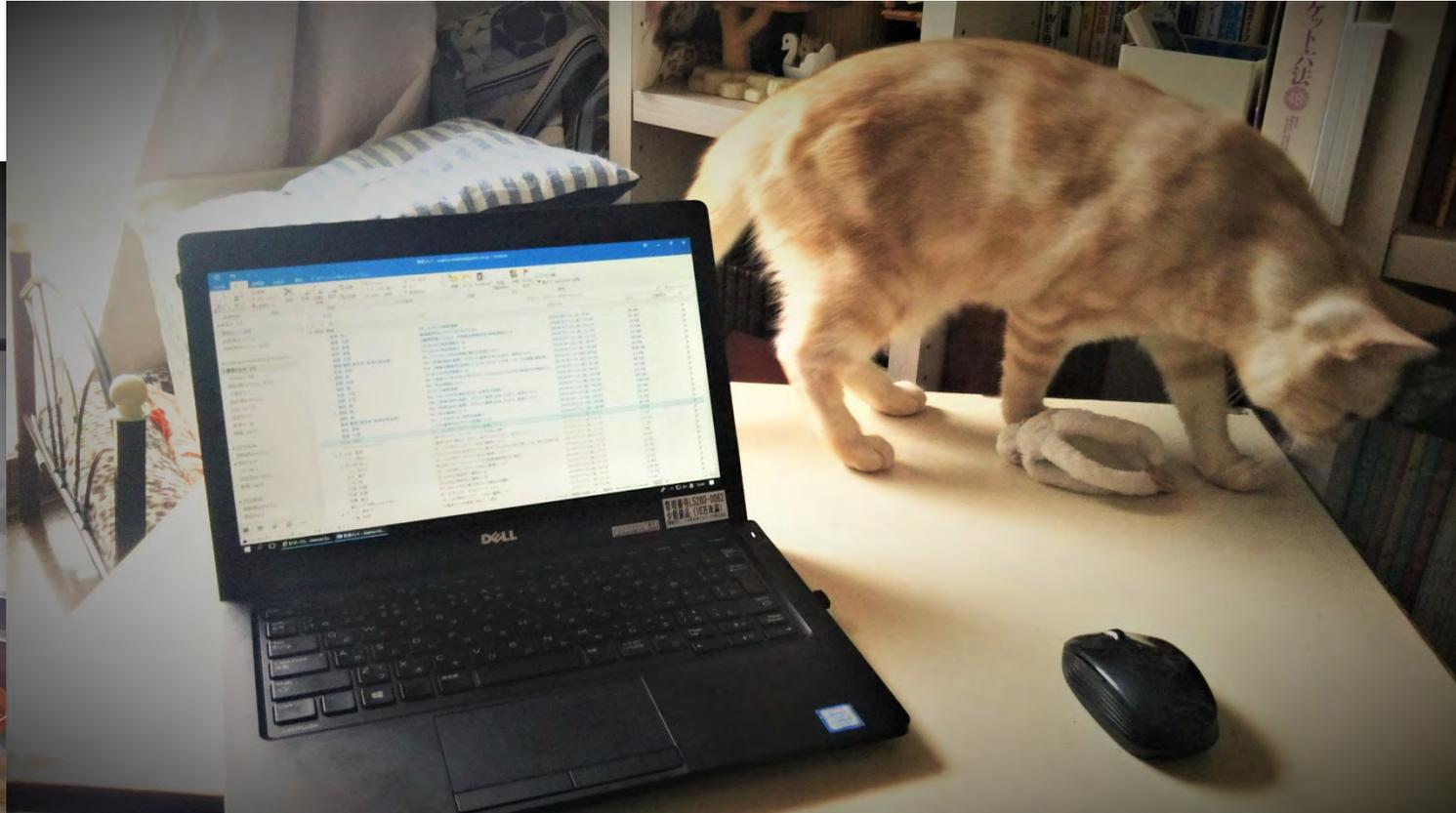
軽量・省電力
紛失時情報漏洩リスク減

サテライトオフィス



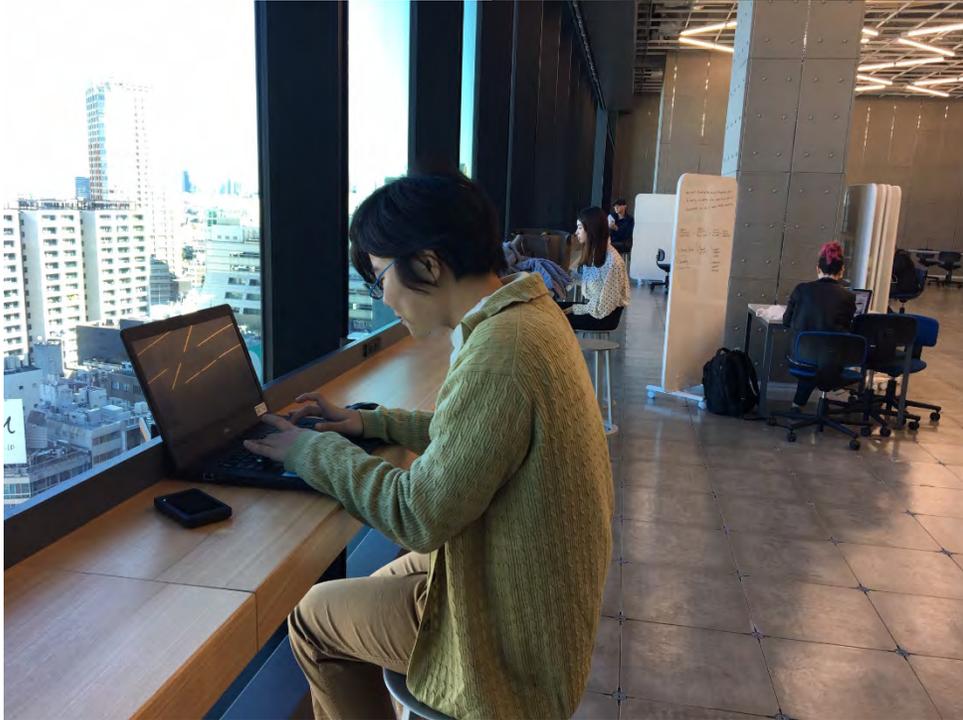
備え付け端末を共用
個人環境反映

在宅勤務でも



紛失時など
情報漏洩リスク低減

コワーキングスペースなど社外でも



WeWork

SHIBUYA QWS

ABWの補助



分身ロボット OriHime を活用

FM-TEC

研修センターの愛称
FMTECに込められた思い

~Facility Management Training & Education Center~

Facility **M**anagementの
リーディングカンパニーを目指す
FM業界を率いる人材を育てる場

最先端の
TE**C**hnologyを追求する
現場の技術開発をバックアップする場

Energy **C**ontrolで
未来へ残す仕事
エネルギーが見える化し省エネの実教材となる場

新しい技術や新しい仲間
に
Encounter (出会う)

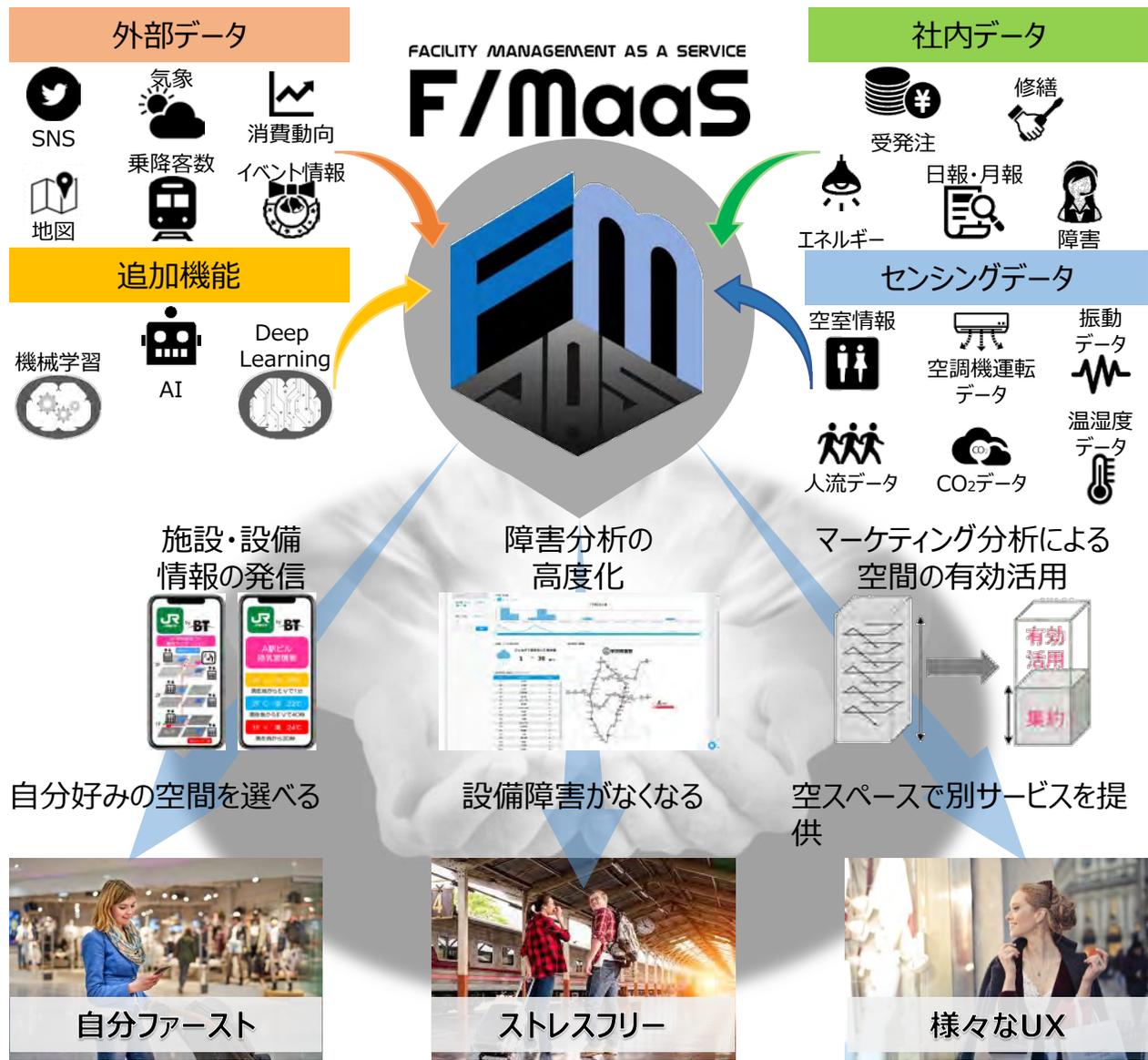
研修を通じて様々な分野の人と
関わりを持つ場

見て 触って
Experience (体感する)

建物全体を一つの研修設備とし
建物の構造と設備の仕組みを体感できる場



プラットフォーム





Application

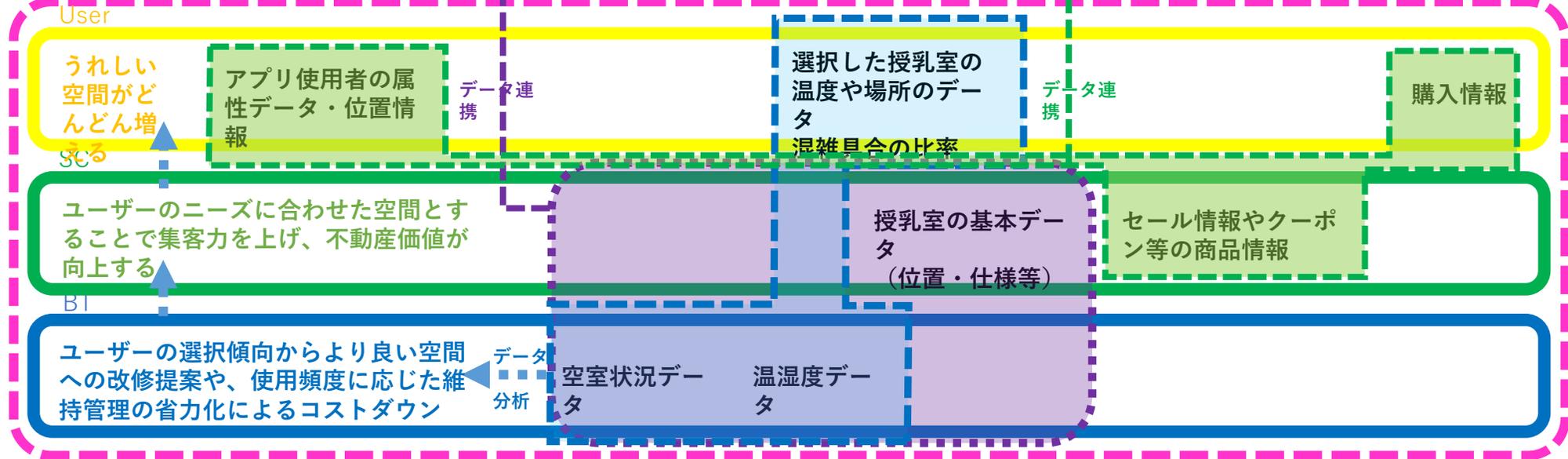
様々な駅ビルから近くて空いている授乳室のある駅ビル情報を表示

授乳室毎の空室情報及び温度情報や、現在地からの近さ等の情報を表示

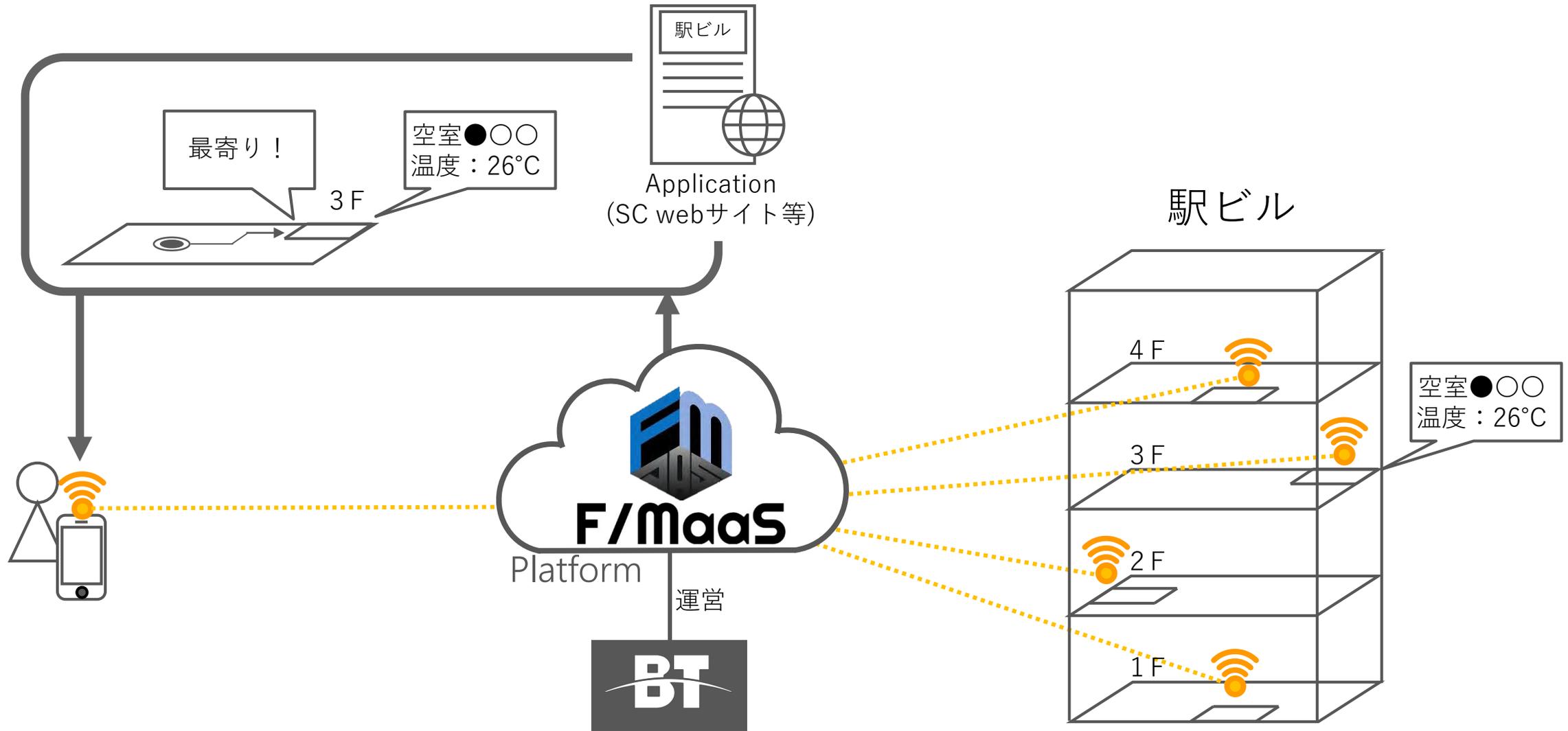
子連れのユーザーに合った乳幼児用品のクーポンや駅ビルセール情報を提供

DataPlatform

User



空室データ×室内環境データ×子連れママ



A blurred background image showing a woman in a blue dress holding a baby in a hospital setting. The text is overlaid in the center.

ママと赤ちゃんのある日

A woman with brown hair tied back, wearing a light grey jacket and a blue scarf, sits on a blue train seat. She is looking down at a young child with blonde hair who is crying in an orange stroller. The child is wearing a dark green jacket and white socks. The background shows the interior of a train with metal poles and other passengers.

エーン!

オムツね!



by BT

現在地から近い
あなたに最適な
授乳室空情報

A駅ビル

B駅ビル

C駅ビル

D駅ビル

A駅ビルは
次の駅だし
ちょうどいいわ♪

A woman with blonde hair, wearing a blue jacket and a colorful scarf, is looking at her smartphone while pushing a grey stroller. She is in a shopping mall with other people and store displays in the background. A speech bubble is overlaid on the image.

**授乳室への行き方が
わからない！**

3Fは混んでるけど
部屋が冷えてなくて
いいわ♪

The image shows a hand holding a smartphone displaying an app interface. At the top left is the JR East logo (JR 東日本) in a green square. To its right is the text "by BT" in black. Below this is a pink button with the text "A駅ビル 授乳室情報" (A Station Building Nursing Room Information). Underneath are three rows of information, each in a colored box: a yellow box for "3F △:混 26°C" (3F △: Full 26°C) with "現在地からEVで1分" (1 min from current location by EV) below it; a blue box for "2F ○:空 22°C" (2F ○: Empty 22°C) with "現在地からEVで40秒" (40 sec from current location by EV) below it; and a red box for "1F ×:満 24°C" (1F ×: Full 24°C) with "現在地から30秒" (30 sec from current location) below it.

JR 東日本 by BT

A駅ビル 授乳室情報

3F △:混 26°C
現在地からEVで1分

2F ○:空 22°C
現在地からEVで40秒

1F ×:満 24°C
現在地から30秒

中央EVが一番
最短ルートなのね♪

JR by BT

3F授乳室までの
最短ナビゲーション

中央EV ○:空

3F

2F

1F

現在地

東口EV ×:満

The diagram illustrates a multi-level floor plan with three floors labeled 1F, 2F, and 3F. A red line indicates the shortest route starting from a red dot labeled '現在地' (Current Location) on the 1F level, moving up to the 3F level, and ending at a nursing room icon. A legend at the top indicates '中央EV ○:空' (Central EV ○: Empty) and '東口EV ×:満' (East Exit EV ×: Full). A blue box at the top right contains a nursing room icon.



きれいな授乳室だし
私にも赤ちゃんにも
ちょうどいい室温♪

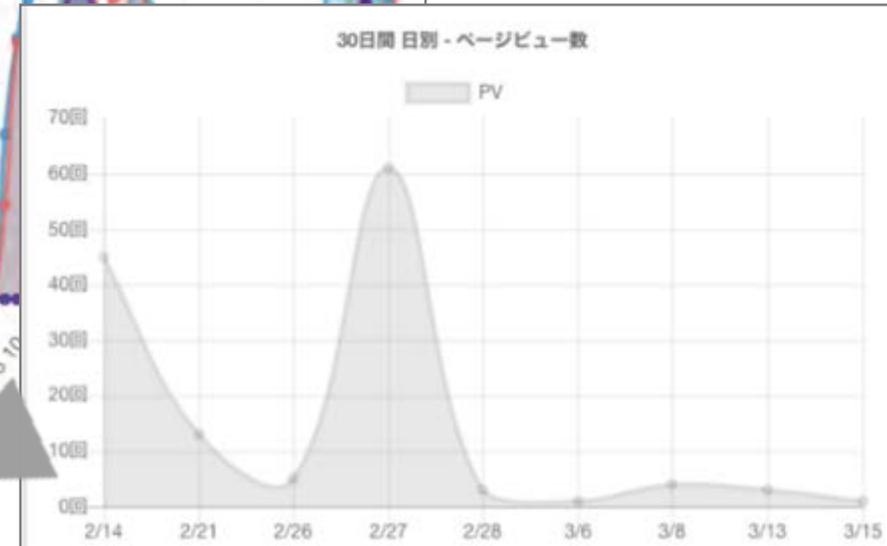
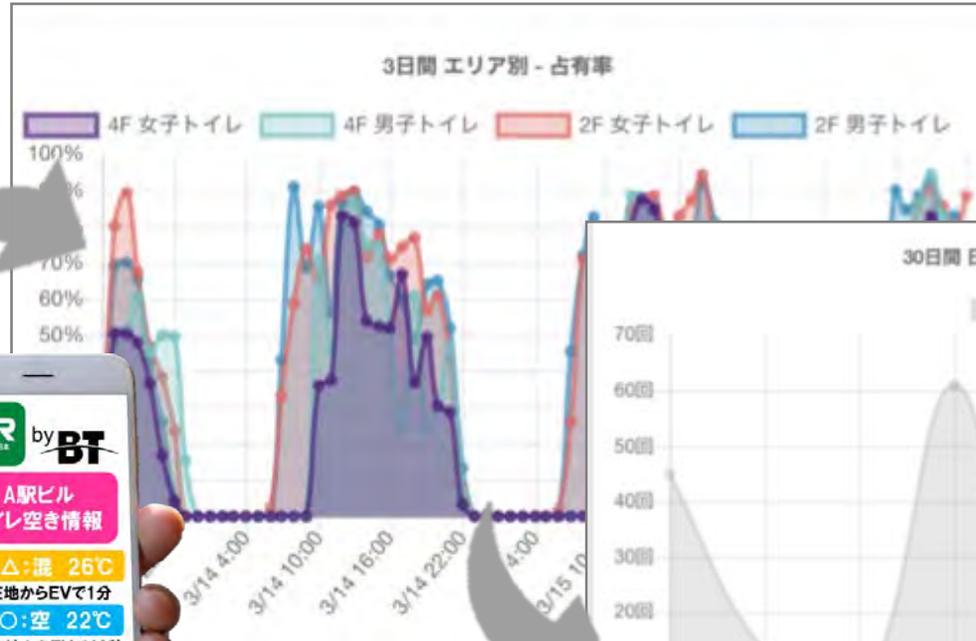


HAPPY!

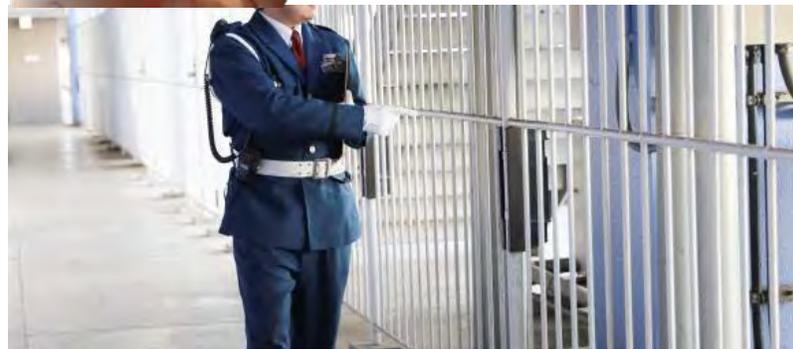
BT本店のトイレで導入



センサー



清掃計画の見直し



警備・巡回の品質向上



部品・備品の適正管理

An aerial photograph of a city skyline featuring a prominent elevated train line with multiple tracks. The surrounding area is filled with modern skyscrapers and urban buildings. The sky is clear and bright.

FMの新しい価値創造を目指します。

BT
JF東日本ビルテック