

2015-2025 鹿島建物の挑戦

1985年に鹿島建設の建物管理専門会社として設立された鹿島建物は、設備管理を皮切りに、清掃、警備、各種マネジメントへと業務を拡大してきた。世の中が大きく変化したこの10年、鹿島建物がどのように進化してきたのかを振り返り、培った経験をもとに、これからも新たな価値を創造し続けていく。

創立40周年を迎えて

鹿島建物総合管理は創立40年を迎えました。この節目を皆さまと共に迎えられることを大変うれしく思います。

設立以来、当社は建物管理の専門家集団として成長し、現在では日本全国で2800棟以上を管理し、幅広い分野で社会に貢献してまいりました。近年はDX推進に注力し、ICT技術やIoTを活用してお客様満足度の向上と、従業員の働きやすい環境づくりに努めています。これからも「建物をまもり、都市を生かし、そこに住むすべての人々の幸せに貢献する」という使命を胸に、鹿島建物は挑戦を続けてまいります。



代表取締役社長
山本 和雄

10年の社会変遷と展望

持続可能な社会を見据えて

少子高齢化や人口減少が進むなか、既存ストックの活用が本格的な課題となっている。さらに、2015年の国連サミットにおいて「持続可能な開発目標（SDGs）」が採択されたことで、社会課題解決が企業の重点テーマとなった。省エネや防災に加え、高度経済成長期に建設された建物の老朽化や耐震性不足など、建物を取り巻く状況が急速に変化してきている。オーナーニーズも多様化し、建物管理には多角的な視点が求められるようになって

てきた。属人化の解消や効率化が重要課題となり、その解決策として、データ活用やDX推進が求められ、各企業は対応に注力している。

2020年には新型コロナウイルス感染症が発生し、緊急事態宣言が出されるなかで生活様式が大きく変化した。在宅勤務やワークライフバランスへの関心が高まり、一人ひとりが幸せに生きられる社会を見据えた「ウェルビーイング」という価値観が社会に定着していった。

鹿島建物の進化

こうした変化を背景に、鹿島建物は進化を続けている。多様化するオーナーニーズに応えるため、先端技術の導入や異業種連携を進め、建物関連サービスを拡充している。また、デジタルデータの活用による省人化・効率化を推進し、生産性向上を図っている。

さらに、社員のよりよい働き方を構築すべく組織や制度を整備。DXや省人化といった変革期において、これ

からの鹿島建物が大切にしていこう価値観、建物管理業を通じて実現したい社会像を描いた「BM VISION 2030」を2022年に発表。「well-being well-building 建物に関わるすべての人を幸せに」という価値観を掲げ、鹿島建物はこれからも最新技術を活用しながら、「人にかできないサービス」の充実に注力していく。

2015-2025 鹿島建物の挑戦

5つのトピックで振り返る 鹿島建物の「この10年」

この10年間、社会の多様なニーズにどのように応え、
どのように成長を遂げてきたのか。

新たなソリューションを活用して建物管理の未来を切り開く、
鹿島建物の先駆的なプロジェクトを紹介する。

エネルギー利用の最適化を図る エネルギーマネジメント

地球温暖化抑制や省エネニーズの高まりを背景に、鹿島建物では2008年の省エネ法改正を契機に省エネ室を設立し、エネルギーマネジメントを推進してきた。建物管理を主業とする強みを生かし、管理担当者、支社、エネルギーマネジメント部が連携する体制を構築し、省エネ対策の提案から効果検証、継続的なモニタリングまで一貫したサポートを提供している。さらに、豊富な管理実績を基に、オフィスビルや商業施設、病院などの施設ごとの特性に応じたエネルギー改善提案を実施。独自の省エネ診断システムなどを活用し、効率的なエネルギー運用を実現している。

1



鹿島建設と共同開発した「KAJIMA Building Energy Letter」。施設のエネルギーデータなどの結果をグラフ化し、年1回のレポートでお客様に報告する



エネルギー
分析・評価



省エネルギー
診断

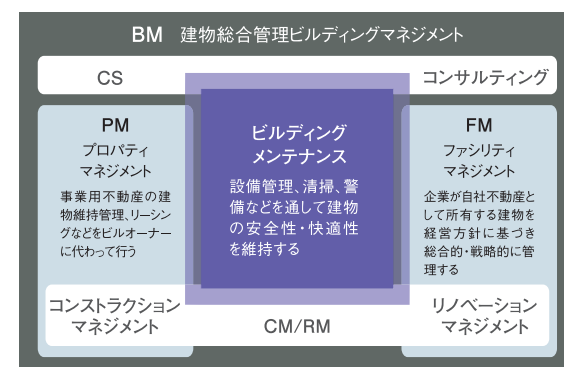


省エネ法対応

重要度を増す建物管理周辺の業務 マネジメントサービス

企業がコア業務に専念し業務効率化を図るニーズに応えるため、建物管理周辺のマネジメントサービスを展開してきた。2000年代から進むアウトソーシング需要の高まりを背景に、PM（プロパティマネジメント）やFM（ファシリティマネジメント）などの分野にいち早く取り組み、2019年にはマネジメントサービス本部（MS本部）を設立。長年培った建物管理の実績とデータを活用し、工事や法対応といった専門性の高いサービスを提供。総務代行や施設運営代行などの多様化する顧客ニーズに、オーダーメイドで応えている。

2

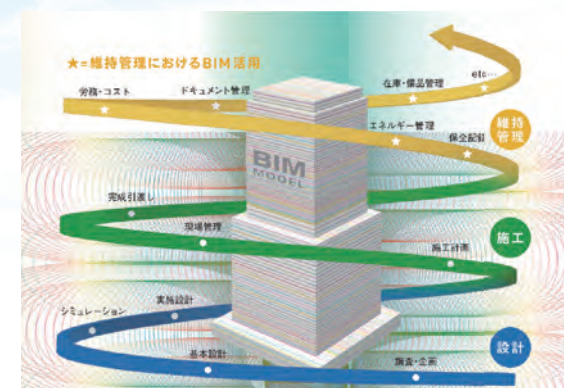


基盤業務であるビルディングメンテナンスと、それに付随するマネジメント業務を包括したサービスが鹿島建物の総合管理である

デジタル技術で業務を最適化 DX(データ活用)

3

建物管理業務の効率化と高度化を目指し、DXを積極的に推進している。2005年に業界に先駆けてCAFM^{※1}を運用し、2019年からはAIによるビッグデータ学習や入力サポート、タブレットから利用可能なCAFMアプリを導入。収集した建物に関する多様なデータはDWH（データウェアハウス）で整理・統合し、横断的な分析を可能にしている。また、BIM-FM^{※2}による設計段階からの管理参画を強化し、維持管理業務のフロントローディングを実現。DXの取り組みは、業容拡大のほか、社内コミュニケーションの活性化や社会課題の解決にも寄与している。



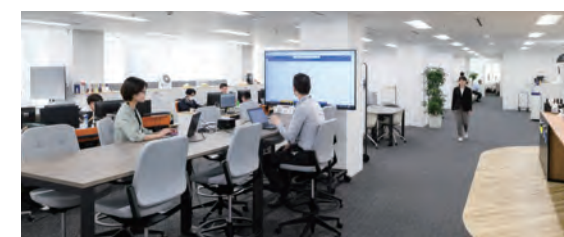
設計から施工・維持管理のフェーズまで一貫通貫したデータ活用が可能になる

※1 Computer Aided Facility Management System
※2 Building information Modeling

よりよい働き方を構築する 社内基盤の拡充

4

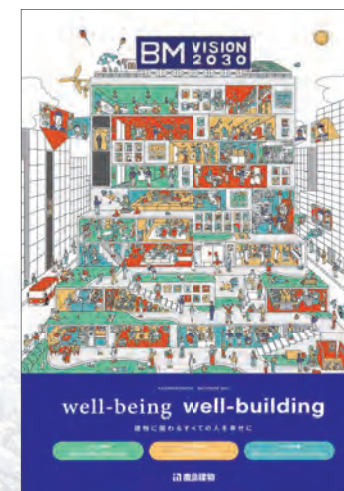
2023年、社員の技術向上と知識共有を目的に「鹿島建物クロスセンター」を開設した。基礎から専門技術の研修を行う「研修センター」、DXの推進を支援する「BMイノベーションセンター」、24時間体制で対応する「コールセンター」の3部署を集約。人・技術・情報の連携を図っている。同年には、鹿島グループ3社と共に本社を銀座に移転。各部署を主体としたオフィス計画で、フリーアドレスへの移行とペーパーレスを推し進めた。多様な働き方に対応する環境の整備や人事制度改革の取り組みを通じて、社員のエンゲージメント向上を実現していく。



建物管理業で描く社会像 BM VISION 2030

5

鹿島建物は、建物管理業を通じて実現したい社会像を示す「BM VISION 2030」と、社員一人ひとりの具体的な行動指針である「BM ACTION 2030」(P24)を発表した。DXやIoTの活用による効率化・省人化が求められる時代において、創業以来大切にしてきた「ホスピタリティ」の価値観を見つめ直し、VISIONとACTIONを策定した。これらは全社員に共有され、建物管理サービスを通じてお客様や利用者の満足と社員のやりがいを生む好循環をめざしている。建物に関わるすべての人が安心して幸せに過ごせる未来の実現に向け、社員一丸となって取り組んでいく。



イラストレーターの海道建太氏が描き下ろしたVISIONポスター。VISIONの世界観を表現した映像も制作した(P27)