



明豊のCMサービスへの取組み

2014年12月4日

明豊ファシリティワークス株式会社



Meiho Facility Works Ltd.
Architecture, Interiors, Planning, IT, M&E Engineering, Project Management





会社概要



Meiho Facility Works Ltd.
Architecture, Interiors, Planning, IT, M&E Engineering, Project Management



会社概要

会社名	明豊ファシリティワークス株式会社
代表取締役	坂田 明
設立年月日	1980年9月12日
資本金	5.3億円
社員数	223名（2014年11月）
上場	2004年2月19日

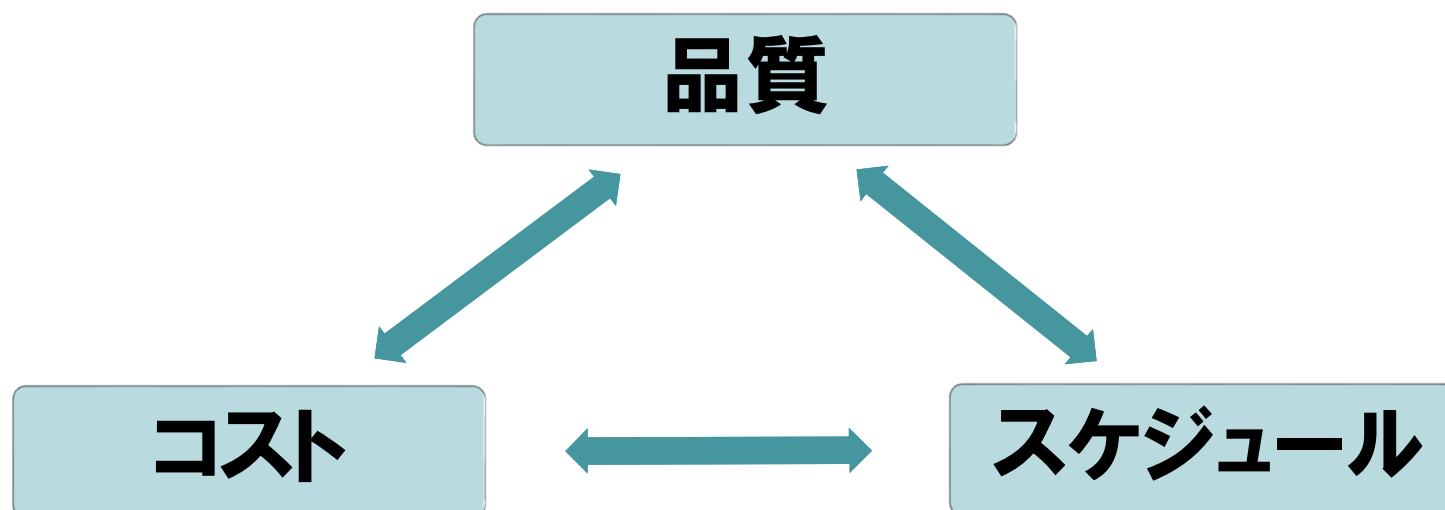


企業理念
フェアネス
透明性
お客様側に立つプロ

事業内容

医療施設、公共施設、教育施設、オフィスビル、商業施設、ホテル、工場、データセンター、倉庫、金融機関等の新築/改修等のプロジェクトに関し、基本構想、事業化支援、設計監修、発注支援、施工監理、移転までお客様側のプロとして、プロジェクトのあらゆるニーズに応え、課題を解決。「CM(コンストラクション・マネジメント)手法によるプロジェクトマネジメント」

顧客本位のプロによるプロジェクト支援



3要素の最適化を図るマネジメント

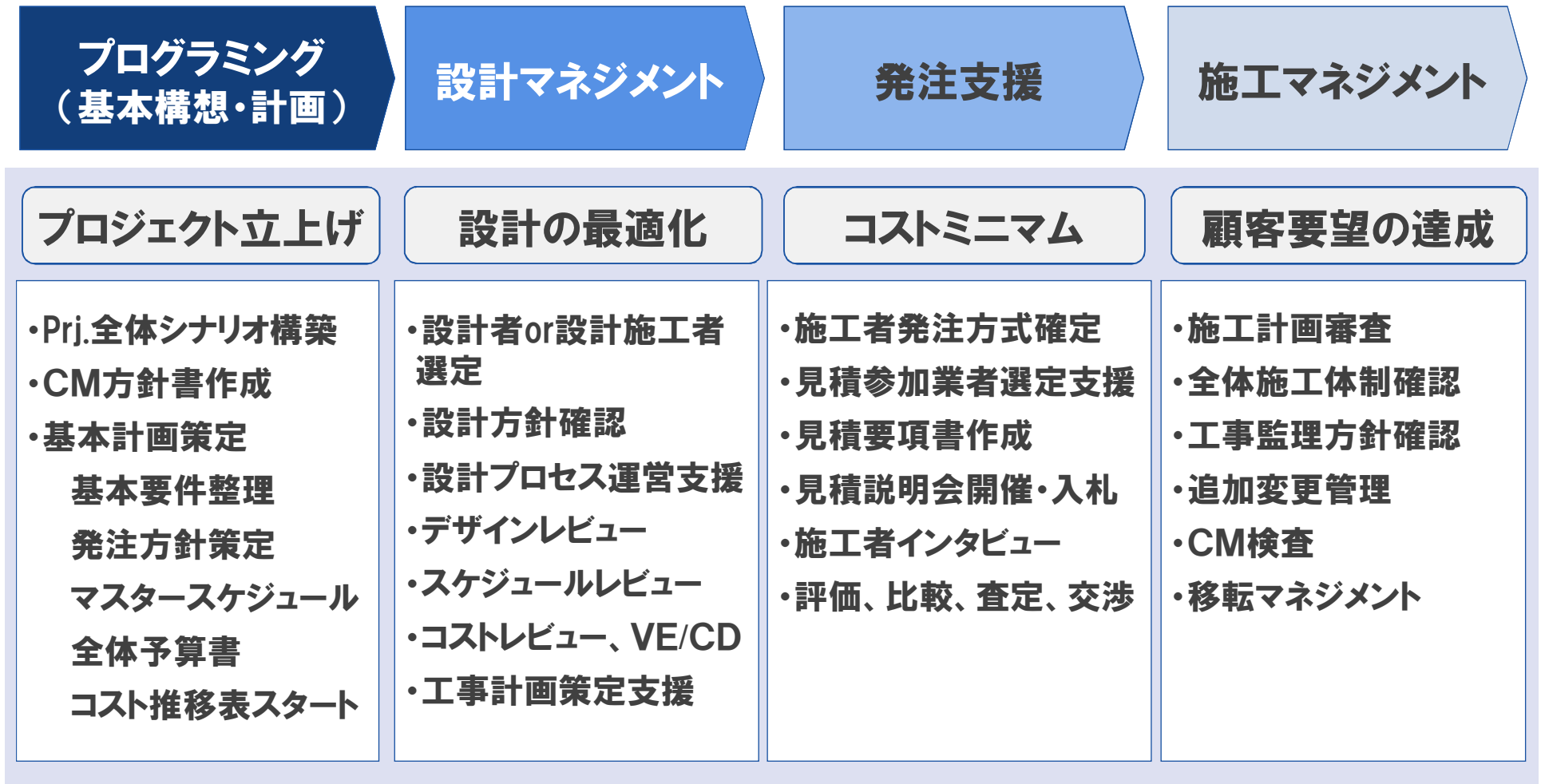
明豊のCMサービス



Meiho Facility Works Ltd.
Architecture, Interiors, Planning, IT, M&E Engineering, Project Management

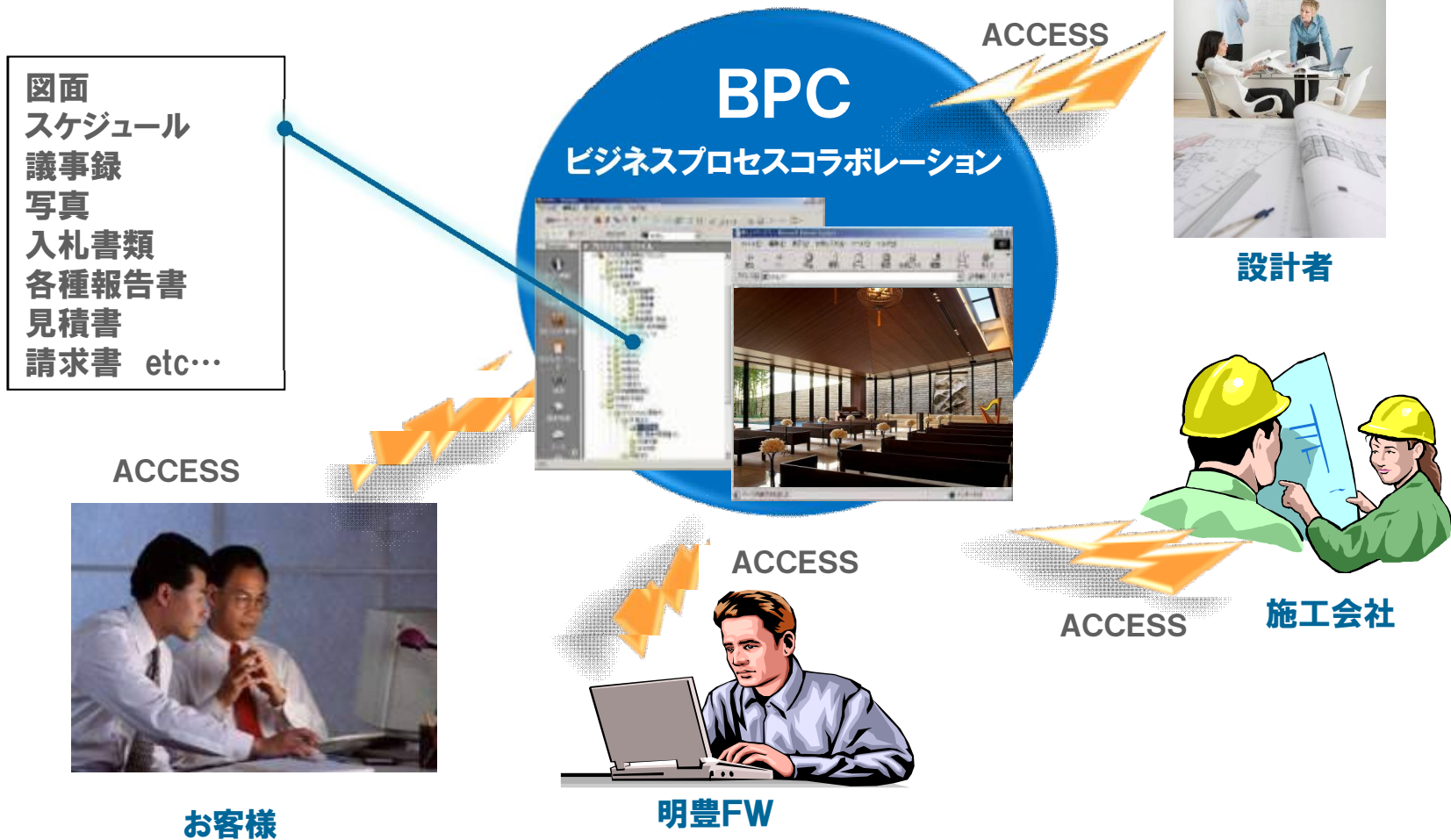


「プロジェクト・プロセスの全てを可視化」



個別案件の情報共有システム立上げ

- クラウド上でリアルタイムにプロジェクト情報を可視化、迅速な意思決定をサポート

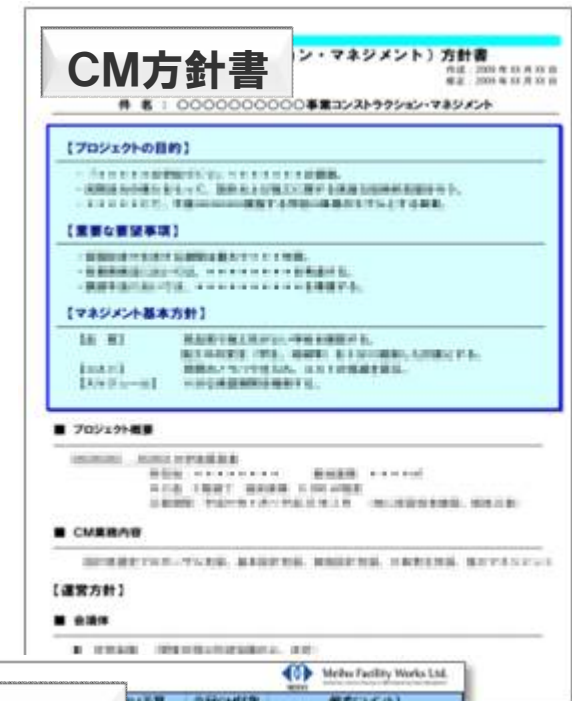


情報共有 / 共同作業 / DB化



プロジェクト目的の共有と全体シナリオ構築

- CM方針書によるプロジェクト目的共有
方針、コンセプト、リスクの相互理解と可視化etc
- プロジェクトゴールへのシナリオ構築、
マイルストーン、品質・コスト管理方針etc



区分	内容	単価	数量	金額
1	躯体躯体工事			
2	外構工事			
3	その他工事			
4	調査・設計費			
5	その他			
6	合計			

■ プロジェクト立上げ時にプロジェクト全体の概算予算書を提供



- ▲ 建設工事費だけでなく、全てのプロジェクトコストを想定・検証し、最適なプランの策定と同時に精度の高い全体予算書を提供

設計者選定支援

- 公共工事を含む豊富な設計者選定支援実績
- プロポーザル方式、総合評価で「最適な設計者」の選定支援
(総合評価項目:提案内容、設計料、設計者の資質、設計事務所の実績など)
- 専門的見地からの分かり易い判断材料のご提供・・・最終意思決定はお客様

プロポーザル要綱書



項目名	内容	評価
提案内容	提案内容の充実度、設計内容の明確さ、設計者の資質、設計事務所の実績など	総合評価
設計料	設計料の合理性、設計者の資質、設計事務所の実績など	設計料
設計者の資質	設計者の資質、設計事務所の実績など	設計者の資質
設計事務所の実績	設計事務所の実績など	設計事務所の実績

提案比較表



提案番号	提案内容	設計料	設計者の資質	設計事務所の実績	総合評価
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

総合評価表



評価項目	評価内容	評価	評価	評価	評価	評価
提案内容	提案内容の充実度、設計内容の明確さ、設計者の資質、設計事務所の実績など	総合評価	...	...	...	...
設計料	設計料の合理性、設計者の資質、設計事務所の実績など	設計料	...	...	...	...
設計者の資質	設計者の資質、設計事務所の実績など	設計者の資質	...	...	...	...
設計事務所の実績	設計事務所の実績など	設計事務所の実績	...	...	...	...
総合評価	総合評価	総合評価	...	...	...	...

設計マネジメント

- 設計ログシートによるプロセスの可視化と設計課題の積み残し防止
- 管理シートによるコスト推移の可視化とVE/CD提案によるコスト抑制

コスト推移表		設計費		材料費		労務費		その他	
工種	単価	数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
1. 設計費									
1.1 建築設計費									
1.1.1 建築設計費									
1.1.2 建築設計費									
1.1.3 建築設計費									
1.1.4 建築設計費									
1.1.5 建築設計費									
1.1.6 建築設計費									
1.1.7 建築設計費									
1.1.8 建築設計費									
1.1.9 建築設計費									
1.1.10 建築設計費									
1.1.11 建築設計費									
1.1.12 建築設計費									
1.1.13 建築設計費									
1.1.14 建築設計費									
1.1.15 建築設計費									
1.1.16 建築設計費									
1.1.17 建築設計費									
1.1.18 建築設計費									
1.1.19 建築設計費									
1.1.20 建築設計費									
1.1.21 建築設計費									
1.1.22 建築設計費									
1.1.23 建築設計費									
1.1.24 建築設計費									
1.1.25 建築設計費									
1.1.26 建築設計費									
1.1.27 建築設計費									
1.1.28 建築設計費									
1.1.29 建築設計費									
1.1.30 建築設計費									
1.1.31 建築設計費									
1.1.32 建築設計費									
1.1.33 建築設計費									
1.1.34 建築設計費									
1.1.35 建築設計費									
1.1.36 建築設計費									
1.1.37 建築設計費									
1.1.38 建築設計費									
1.1.39 建築設計費									
1.1.40 建築設計費									
1.1.41 建築設計費									
1.1.42 建築設計費									
1.1.43 建築設計費									
1.1.44 建築設計費									
1.1.45 建築設計費									
1.1.46 建築設計費									
1.1.47 建築設計費									
1.1.48 建築設計費									
1.1.49 建築設計費									
1.1.50 建築設計費									
1.1.51 建築設計費									
1.1.52 建築設計費									
1.1.53 建築設計費									
1.1.54 建築設計費									
1.1.55 建築設計費									
1.1.56 建築設計費									
1.1.57 建築設計費									
1.1.58 建築設計費									
1.1.59 建築設計費									
1.1.60 建築設計費									
1.1.61 建築設計費									
1.1.62 建築設計費									
1.1.63 建築設計費									
1.1.64 建築設計費									
1.1.65 建築設計費									
1.1.66 建築設計費									
1.1.67 建築設計費									
1.1.68 建築設計費									
1.1.69 建築設計費									
1.1.70 建築設計費									
1.1.71 建築設計費									
1.1.72 建築設計費									
1.1.73 建築設計費									
1.1.74 建築設計費									
1.1.75 建築設計費									
1.1.76 建築設計費									
1.1.77 建築設計費									
1.1.78 建築設計費									
1.1.79 建築設計費									
1.1.80 建築設計費									
1.1.81 建築設計費									
1.1.82 建築設計費									
1.1.83 建築設計費									
1.1.84 建築設計費									
1.1.85 建築設計費									
1.1.86 建築設計費									
1.1.87 建築設計費									
1.1.88 建築設計費									
1.1.89 建築設計費									
1.1.90 建築設計費									
1.1.91 建築設計費									
1.1.92 建築設計費									
1.1.93 建築設計費									
1.1.94 建築設計費									
1.1.95 建築設計費									
1.1.96 建築設計費									
1.1.97 建築設計費									
1.1.98 建築設計費									
1.1.99 建築設計費									
1.1.100 建築設計費									

設計ログシート		設計者	担当者	確認者
001	0001	0001	0001	0001
002	0002	0002	0002	0002
003	0003	0003	0003	0003
004	0004	0004	0004	0004
005	0005	0005	0005	0005
006	0006	0006	0006	0006
007	0007	0007	0007	0007
008	0008	0008	0008	0008
009	0009	0009	0009	0009
010	0010	0010	0010	0010
011	0011	0011	0011	0011
012	0012	0012	0012	0012
013	0013	0013	0013	0013
014	0014	0014	0014	0014
015	0015	0015	0015	0015
016	0016	0016	0016	0016
017	0017	0017	0017	0017
018	0018	0018	0018	0018
019	0019	0019	0019	0019
020	0020	0020	0020	0020
021	0021	0021	0021	0021
022	0022	0022	0022	0022
023	0023	0023	0023	0023
024	0024	0024	0024	0024
025	0025	0025	0025	0025
026	0026	0026	0026	0026
027	0027	0027	0027	0027
028	0028	0028	0028	0028
029	0029	0029	0029	0029
030	0030	0030	0030	0030
031	0031	0031	0031	0031
032	0032	0032	0032	0032
033	0033	0033	0033	0033
034	0034	0034	0034	0034
035	0035	0035	0035	0035
036	0036	0036	0036	0036
037	0037	0037	0037	0037
038	0038	0038	0038	0038
039	0039	0039	0039	0039
040	0040	0040	0040	0040
041	0041	0041	0041	0041
042	0042	0042	0042	0042
043	0043	0043	0043	0043
044	0044	0044	0044	0044
045	0045	0045	0045	0045
046	0046	0046	0046	0046
047	0047	0047	0047	0047
048	0048	0048	0048	0048
049	0049	0049	0049	0049
050	0050	0050	0050	0050

VE・CD提案

設計ログシート

施工者選定支援

■ 発注プロセスの可視化とアカウントビリティの確保

- ・ 統一見積基準による徹底した競争環境創出
- ・ コストデータベースに基づく査定報告
- ・ 明確な評価基準を設定（総合評価方式）・・・最終意思決定はお客様

引合要綱書

評価基準表

査定報告書

総合評価表

施工マネジメント

- 工事体制・工事工程・各種検査の全体監理とウィークリーレポートによる工事進捗の可視化
- 管理シートによる追加変更工事の可視化とスピーディな発生要因検証・追加変更増減コスト査定

ウィークリーレポート

工事体制表

工事工程表

各種検査リスト

追加変更管理シート

コスト推移表更新

発生要因の検証

CM 検査実施要綱

明豊ファシリティワークス株式会社

1

目 次

1. 総則
 - 1-1. CM 検査の位置づけ
 - 1-2. 適用
 - 1-3. CM 検査を行う目的とCMの役割
 - 1-4. CM 検査業務の範囲
2. CM 検査関連業務
 - 2-1. 検査計画
 - 2-2. 検査実施の準備
 - 2-3. 検査実施
 - 2-4. 検査結果 (CM 中間検査
CM 竣工検査)
3. CM 中間検査-1 確認事項
 - 3-1. 確認
 - 3-2. 取組
4. CM 中間検査-2 確認事項
 - 4-1. 確認
 - 4-2. 取組
5. CM 竣工検査 確認事項

2



CMビジネスと情報の可視化について



Meiho Facility Works Ltd.
Architecture, Interiors, Planning, IT, M&E Engineering, Project Management

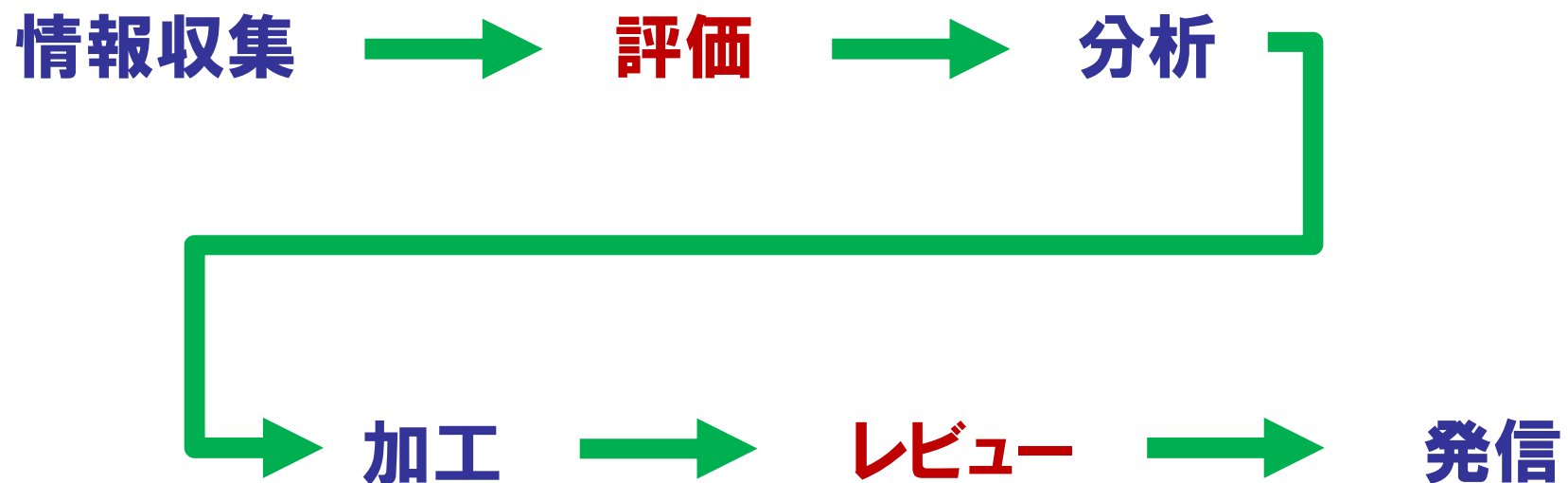
MEIHO



情報収集 → 分析 → 加工 → 発信



CMビジネスにおける情報の流れ(サービス品質向上策)



明豊ファシリティワークスはPM会社

CMという言葉を「明朗会計」の趣旨で
使っている

「明豊のCM」



インターネットの利用が拡がり始めた1994年から
オフィスのデジタル化に着手

インターネットの進展で隠し事の無い社会の実現を確信
高い倫理観や透明性のある風土づくりを競争優位性のトップに置く



CMビジネス拡大を強く意識

「情報の可視化」を徹底実践

- 1) 可視化 → 顧客との信頼関係構築
- 2) 効率性 → 生産性向上
- 3) 先見性 → DB活用で予実管理の精度向上



CSR概念の浸透による 発注側企業の説明責任意識向上

⇒透明で公正な意思決定が益々求められる



テレワーク実践への課題と対応

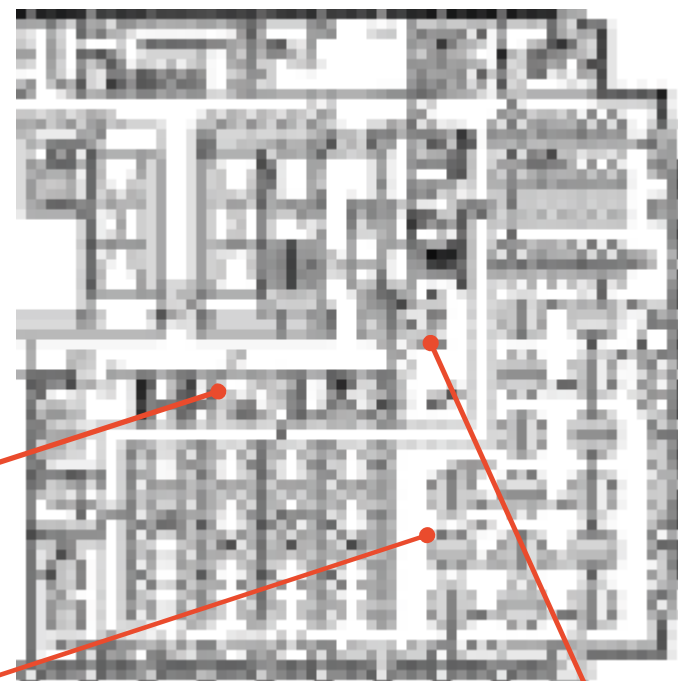


デジタル化徹底への意識改革（ペーパーレス・ワークスタイル・会議）

・紙の使用を不要とする3画面会議室。外部からも参加可能。



GCルーム
(3画面会議室)



ブレインストーミングコーナー

・デジタルペンで討議資料にメモした内容をPCに取り込み可能



2画面で働きやすいフリーアドレス環境

・フリーアドレスエリアには、ワイド画面を配置。モバイルユーザーも働きやすい環境



カフェコーナー

・カフェコーナー近くの打合せ場所でちょっとした会話や相談が可能



精緻な仕組み構築

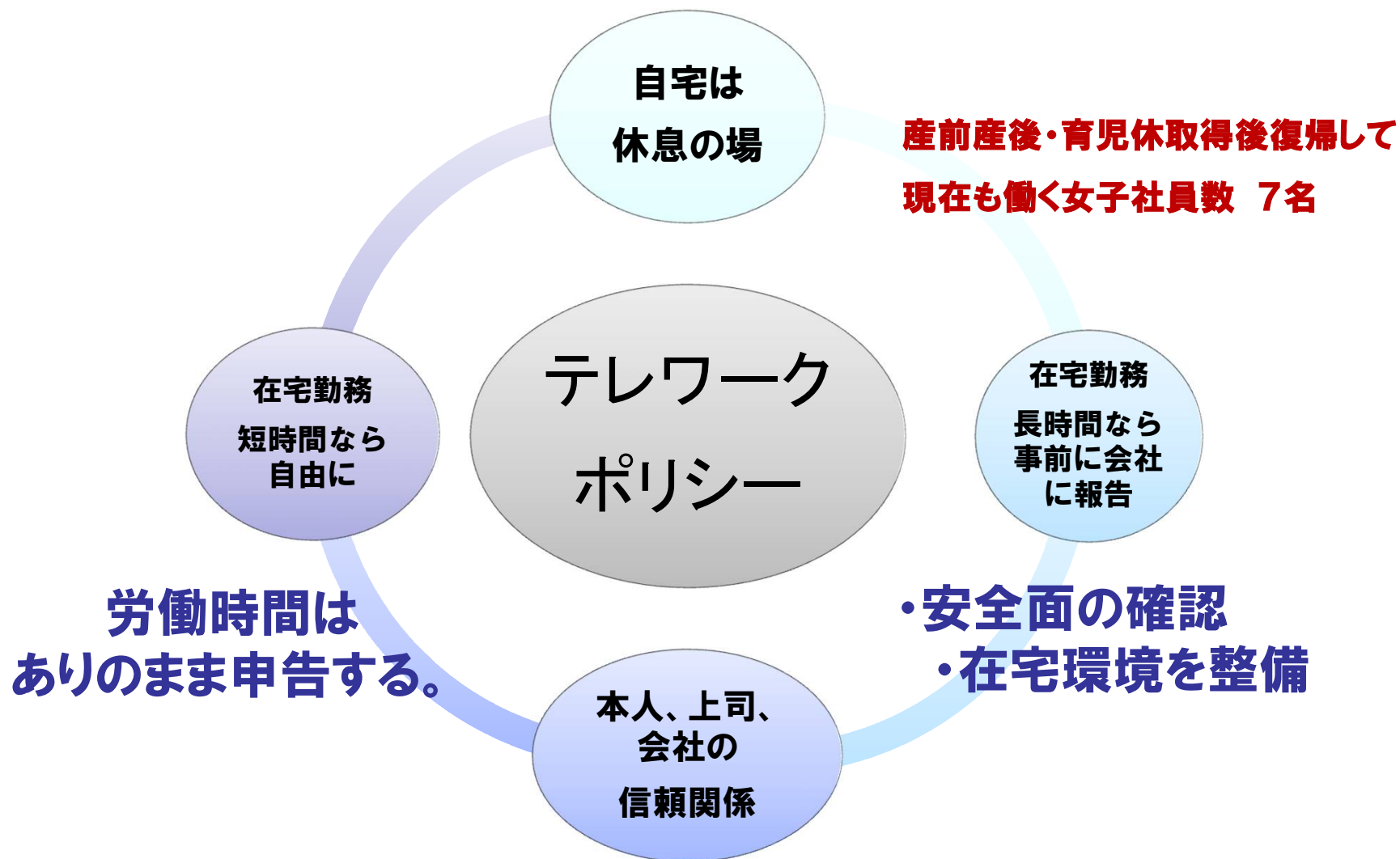
働く人の意識改革徹底

- ◆ 情報収集・評価・分析・加工・レビュー・発信の協働作業が容易になり、時と場所を気にせずに働ける
- ◆ DBの積極活用による学習効果とPMサービス品質の向上

この職場で働き続けたい

テレワークは「管理者側のツール」ではなく「社員のツール」

■「テレワークは全社員にとって不可欠」

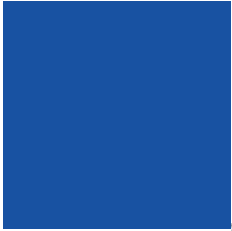


組織マネジメントを補足するセーフティネット

「働く人の心の安らぎ」への配慮



- ・キャリアカウンセラー
- ・産業医
- ・なんでも相談サービス(外部委託)
- ・コミュニケーション支援(年間2万円/人)
- ・お誕生日休暇(2万円小遣い付き)/人



End of File



Meiho Facility Works Ltd.
Architecture, Interiors, Planning, IT, M&E Engineering, Project Management

