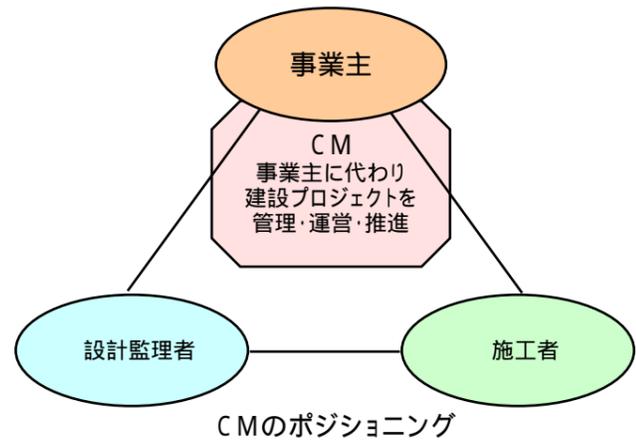


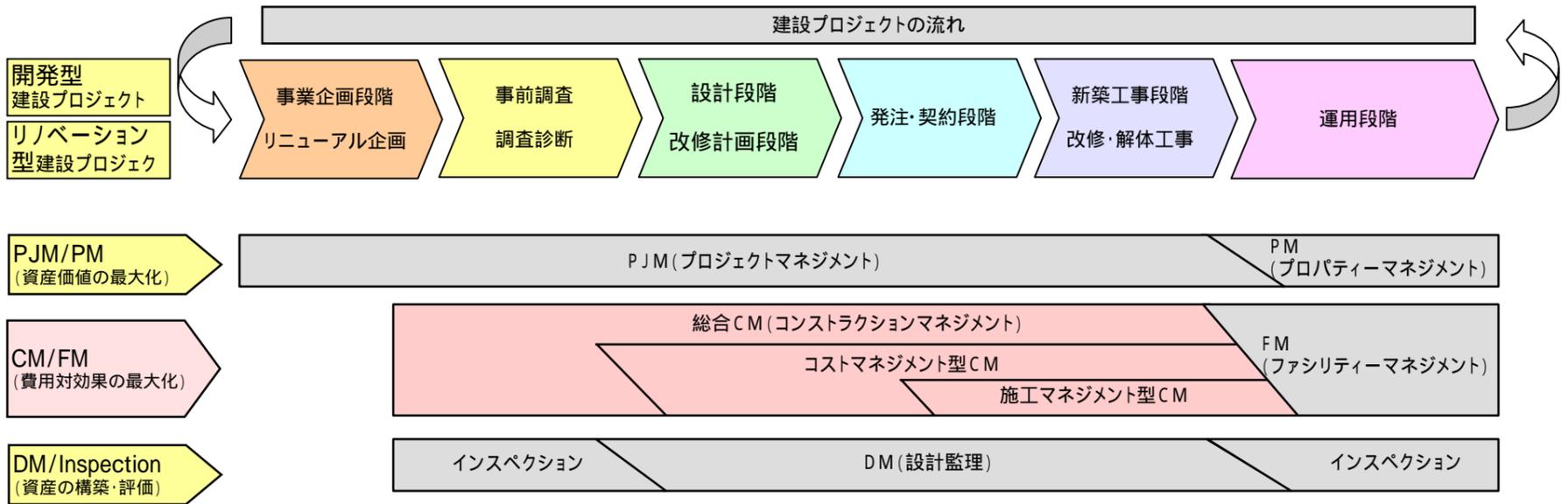
# CM(コンストラクションマネジメント)業務

## 1: REBACSのCM

私たちREBACSが行うCM業務は「建設プロジェクトを期待されたコスト・スケジュール・品質で完成させるため、事業主に代わって効率的・経済的にプロジェクトを管理・運営・推進する技術支援業務」です。  
 事業主が事業に対し最も期待すること、すなわち建設プロジェクトの「費用対効果の最大化」を「透明性」をもって実現します。



## 2: CMの業務領域



## 3: CMの業務内容

### PJM的側面の強い業務:

プロジェクト全般の運営をマネジメントし、資産価値の最大化を目指す業務

<ul style="list-style-type: none"> <li>マーケティング・分析</li> <li>商品企画・用途の検証 事業コンペの開催支援</li> <li>フィジビリティスタディー支援</li> <li>資金調達支援</li> <li>金融スキームの構築・アレンジ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>商品企画の設計図書・現場への反映</li> <li>支払い承認・手配</li> <li>各種検査立会い・完了確認</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>リーシング企画</li> <li>B M・警備等の選定支援</li> <li>入居規則・細則作成支援</li> <li>リーシング支援 (募集・集金代行・契約代行・賃料交渉)</li> </ul>
---	--	---

### CMの主たる業務内容:

建設プロジェクトを主として技術的側面からマネジメントし、費用対効果の最大化を目指す業務

企画・計画段階	設計段階	発注・契約段階	施工段階	運用段階
<b>与条件の整理 ベクトル合わせ</b> 全体スケジュール作成 事業総予算の策定 設計と条件の整理・伝達 設計者の選定支援 各種事前調査等の手配 情報管理システムの構築	<b>設計意図の実現 条件との整合性確認</b> プロジェクト会議の運営 近隣折衝の支援 設計スケジュールの維持 設計予算の妥当性確認 設計段階VEの実施 設計DRの開催 設計内容の妥当性確認 LCM・FM視点の反映 設計ファイルの書式設定	<b>妥当性あるプライス による発注の実現</b> 入札・現場説明の実施 入札数量の積算・提供 見積り金額の査定チェック 発注スケジュールの管理 工事請負契約への支援 取極条件書の作成 発注段階VEの実施 施工体制への確認・助言	<b>コスト・品質・工期の 適正なマネジメント</b> PJ関係者間の調整 施工スケジュールの維持 設計変更の分析・評価 指示・コスト管理 支払い査定・実施の助言 施工VEの評価・実施 各種検査立会い・確認 建物引渡し時の管理 竣工図書のデータ化支援	<b>円滑なテナント入居 による事業目的の実現</b> 入居計画支援 内装監理室の運営支援 入居関係者間の調整 開業スケジュールの調整 B Mr・F Mrへの情報伝達 瑕疵検査への立会い 建物管理運営データの 継続的蓄積へ向けた支援

### FM的側面の強い業務:

建物資産の効果的な修繕・投資計画、エネルギーコストの削減など、施設の効率的な利用計画を技術的側面から検討しマネジメントする業務

<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理計画の立案</li> <li>LCCの算出・審査</li> <li>戦略的CAPEXの検討提案</li> <li>省エネ・経費削減の諸提案</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>資産価値最大化の各種提案</li> <li>各種法定点検・届出等の 情報整理・指示</li> <li>各種運営データの整理分析</li> </ul>
---	---