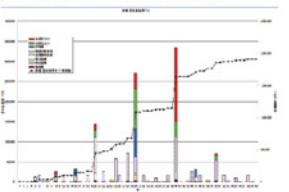


## 4 弊社業務の特徴

1 業務の「見える化」で、オーナー様がまだお気づきでない点もご指摘・アドバイスをさせていただきます。

> レポートイメージ

長期修繕・更新計画結果グラフ



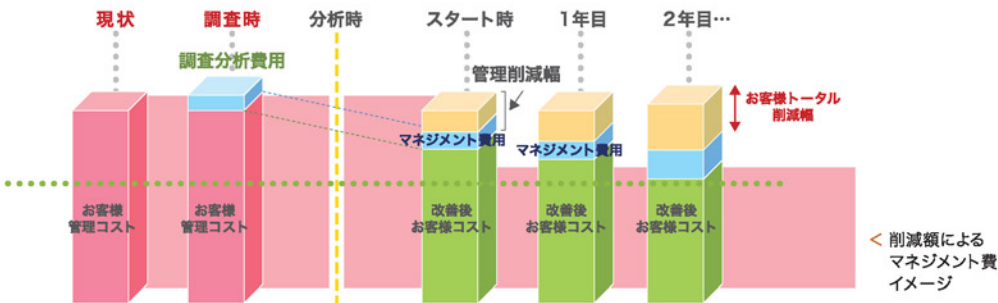
資産管理システム「QM-net」



URL <https://objectscope.net/QM-Net/index.html>

2 多彩な専門家とのネットワークでビル経営の全てにお答えします。

3 経費削減額の一部をマネジメント費として頂くことにより、初期投資費用はかかりません。  
※業務によっては、調査・分析費等が一部発生することがございます。まずはご相談下さい。



## 5 再生計画研究所 代表取締役 清水博 プロフィール

### ■ 経歴

1977年	早稲田大学工学部建築学科卒業
1979年	東京工業大学工学部研究科社会工学専攻修了
1979年	株式会社熊谷組入社 横浜支店配属 建築担当
1989年	清水建築設計事務所設立
1994年	リパックス建築環境計画を株式会社法人化、代表取締役に就任
2004年	再生計画研究所の代表取締役に就任
2007年	全国アスベスト適正処理協議会理事・コンサルタント部会部会長
2008年	社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会 (JFMA) 公共施設FM研究会副部会長、NPOアスマザー、NPO環境国際総合機構、NPO日本ヘルス協会等社会貢献活動の理事



### ■ 資格

一級建築士 / BSI・プロジェクトマネージャー

### ■ セミナー

- SD9910特集: 東京リノベーション / 編集協力 (SD1999年10月号)
- ビルリニューアルのコスト計画とビル中長期維持・保全計画の実際的進め方 / (財)日本ビルメンテナンスセンター
- ビルリニューアルの進め方 - コストコントロールを中心として / (社)日本能率協会
- ビルディングマネジメント研究会セミナー、効果的なリニューアルについて / (株)経営資源活用センター-MRC

### ■ 主な著書・記事掲載・講演

- 既存建物転用・再生のための事業計画手法と事例集 / 総合ユニコム株式会社 (2002.02)
- 不動産のコストプランニングと事業評価実務 / 総合ユニコム株式会社 (2003.01)
- 建築廃棄物の特性と課題 / 建築コスト情報 (2003. 秋号)
- タイプ別ホテル事業の投資評価・再生実務資料集 / 総合ユニコム株式会社 (2003.11)
- ホテルリノベーション業態転用による収益改善 / 銀行実務 (2004.10・11月号)
- 改訂版タイプ別ホテル事業の投資評価・再生実務資料集 / 総合ユニコム株式会社 (2006.04)
- 全国アスベスト適正処理協議会 講演 「建物所有者からみた適正処理とは」 (2008.03)
- 医療・シニア施設のフェアリティジェンス資料集 / 総合ユニコム株式会社 (2008.06)
- アスベスト適正処理に係るガイドライン / 環境新聞 (2009.03)
- ビル経営者対談 / 週刊ビル経営 (2009.06) 等

**REBACS**  
http://www.rebacs.co.jp/

株式会社 再生計画研究所

〒101-0051 東京都千代田区神田神保町1-41 三省堂第二ビル4階  
TEL: 03-3518-8581 FAX: 03-3518-8584

REBACS 株式会社 再生計画研究所

# 「無駄のないビル」を 実現します。

— 管理・エネルギー・経費・環境 —

時代は「再生」をキーワードにサステナブルビルに大きく舵を切りました。

近年、省エネルギー法も改正し、建物オーナー様には日々の無駄なコストを省きつつも、時代に対応したビル経営が問われています。

私達は「無駄のないビル」をモットーに、管理コストの削減ならびに環境に配慮した経営をお手伝いすることで、ビルの信頼 (安心・安全・安定) を獲得し、収益改善を通して資産価値向上を実現します。

## 1 業務メニュー

### 管理支援

- 管理業務内容の見直し
- 契約発注形態の見直し (電気・ガス・水道・保険等)
- 情報管理・セキュリティの見直し

### 建築・設備改善

- 建築設備資産の把握及び資産台帳整備
- 維持保全中長期計画の策定
- 設備システム運用改善の提案
- ライフサイクルコストの低減等

### 環境対応

- 省エネ、CO2削減 (カーボンオフセット)、排出量取引の支援
- 環境リスクの評価 (アスベスト、PCB、耐震、土壌汚染等評価)
- ノンシックビル対応
- 建築環境総合性能評価 (CASBEE)
- 各種補助金制度支援・情報提供

### 適正評価

- 租税公課・事業継承
- 相続対応 (処分性・分割性・収益性)
- 節税対応
- 減価償却対応
- 既存不適格の適合理化
- BCP (Business Continuity Plan) 事業継続計画等



## 2 理念とフロー

QM施設品質・経営品質を向上させる  
「クオリティマネジメント」を  
ご提案させていただきます。

※情報管理システムはQM-Net

### ■ 初回ご相談からのフロー

#### 初回ご相談

初回ご相談（現状のお悩み・ご希望等のヒアリング、  
現地確認、お客様管理コストの現状把握等）

無料

※建物の規模・用途により、別途ご相談下さい。

#### ご提案書作成

お客様管理コスト削減に関するご提案書作成、  
ビル経営の市場性に関する情報のご提供

#### Survey

現状分析で「見える化」

経費削減項目の抽出、  
資産価値向上案の策定

#### Plan

項目毎に  
目標値の設定・スケジュール化

#### Do

実行

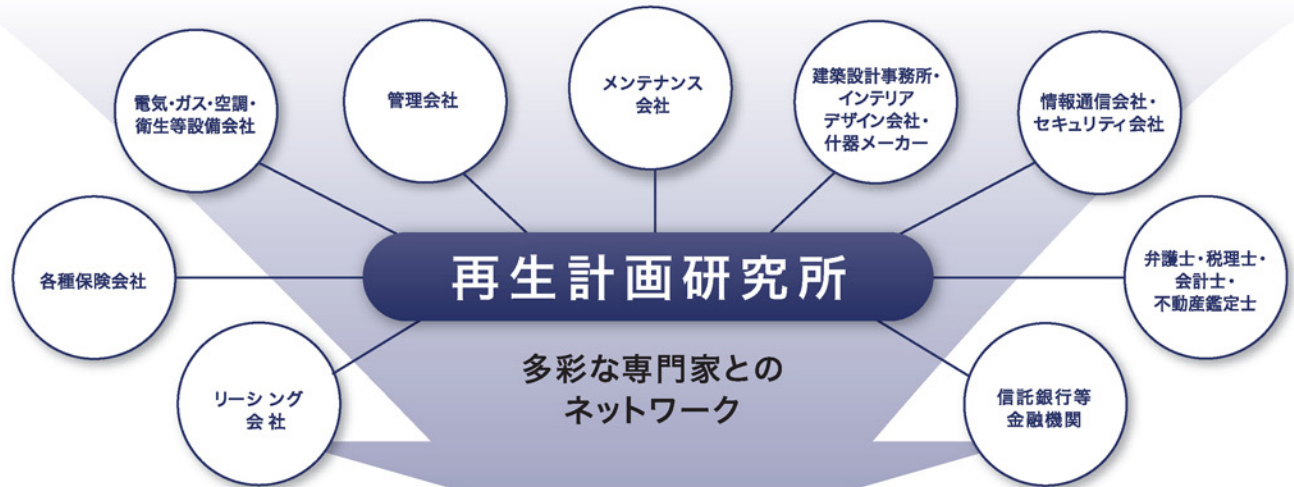
#### Check

進捗管理状況報告

#### Action

問題点抽出改善

## 3 業務内容毎の具体的なイメージ



### 業務内容 ピックアップ EM

今後さらに厳しくなることが予測されるCO2削減義務  
省エネによりビルのみならずテナント対応も致します。

#### エネルギー マネジメント

エネルギーを  
合理的に使用する為の  
マネジメント

#### ● 問題点

省エネルギー法改正により、テナント  
から電気などのエネルギー使用状況  
の提供が求められたら、ビルオーナー  
としてどんな対応をすればよいの？

例えば、CO2削減計画

#### ● ポイント

まずは、ビルとしてエネルギー使用量  
を「見える化」することが重要です。

#### ● 分析・実施

エネルギー消費量の高い空調・照明・  
コンセントについて「稼働状況のピーク  
時期・軽負荷時期、季節変動」を調査  
・分析し、起動設定や運用方法の調整  
をすることでエネルギー消費量や  
CO2排出量の削減を図ります。

### 業務内容 ピックアップ CM

更新時期の近づいてきた設備機器。  
設備設計自体を見直し、無駄な費用を省きます。

#### コンストラクション マネジメント

建築工事費等の  
スケジュール・コスト・  
品質のコントロール

#### ● 問題点

そろそろ空調機器の更新をしたい。イ  
ニシャル・ランニングともに費用を抑  
えるにはどうすればよいの？

例えば、設備ランニングコスト  
削減・省エネ計画

#### ● ポイント

「機器を新しくして、ランニングコス  
トを抑える」のは、いまやメーカー提  
案の常識です。弊社はさらに設備シ  
ステム全体の設計やそれにあった最  
適な機器の検討を致します。

#### ● 分析・実施

現状機器の「稼働状況のピーク時期・  
軽負荷時期、季節変動」を調査・分析  
し、全体の設備計画の見直しと最適  
な設備機器のご提案をします。これ  
によりイニシャル・ランニング共、大  
幅な削減を期待できます。

その他、マネジメント業務もご相談ください。多彩なネットワークを利用し、各ステークホルダーとの折衝。  
適正・適格な判断指標の提案及びアドバイスをさせていただきます。

FM

ファシリティ  
マネジメント

維持保全の効率的な管理

PM

プロパティ  
マネジメント

テナント対応・収益管理

LM

リーシング  
マネジメント

収益性の確保

AC

アカウント  
マネジメント

ビル経営の会計管理