

Kintetsu Building Service Co.,Ltd. Corporate Profile



ビルに新たな価値を。

ビジネスパートナーとしての戦略的トータルビルマネジメントで
ビル経営に新たな価値を創造していきます。

近年、ビル経営を取り巻く環境は、「単に所有する時代」から「資産として活用する時代」へと確実に変貌を遂げつつあります。こうした時代の要請を受け、近鉄ビルサービスは戦略的なビル経営の推進を目指しています。長年培われたビル総合管理技術により、お客様の資産であるファシリティ（施設・空間・環境等）を維持向上させ、さらにテナント募集・管理、リニューアルを始め各種工事をトータルに行うことで、ライフサイクルまで考慮に入れた最高のコストパフォーマンスを実現いたします。



私たち、近鉄ビルサービスは、 「安全」、「安心」、「快適」の ワンストップソリューションを提案します。

総合ビルマネジメント企業として、多くの実績を築き上げてきた当社だからできるワンストップソリューション。
ビルの一生涯のあらゆるシーンで「最適」をご提案します。

■ ワンストップソリューションサービス

ワンストップサービスを可能にする豊富なメニューと卓越した人材力で、総合的に問題を解決します。

Cleaning

清掃・衛生

専門の知識と訓練を十分に受けたクリーンスタッフが、様々な場面で真心のこもった“きれい”を提供します。

Construction

建築・施工

資産価値を維持し、お客様満足度を向上。
中長期の視点で最適な修繕計画を立案します。

Equipment

設備管理

予防保全で効率的な設備維持・保全活動。
安全・環境・エネルギーのマネジメントサービスを提供します。

Security

警備

施設警備からイベント雑踏警備まで、幅広いニーズに対応。
時に厳しく、時に優しく人々の安全・安心を確保します。

当社の取り組み

品質向上に向けて

サービス品質の向上が、社会的信頼や顧客満足度の向上に繋がるものとして、日々研鑽しています。

ISO9001品質マネジメントシステム
1999年8月20日 認証取得



環境への取り組み

日常の管理業務を通じて省エネルギー・省資源によるコスト削減のご提案を行い、環境リスクの低減・回避に努めます。

ISO14001環境マネジメントシステム
2002年8月23日 認証取得



情報セキュリティの確立

個人情報を含む組織が保有する情報にかかわる様々なリスクを適切に管理し有効に活用することで、お客様からの信頼と社員の意識およびモラルの向上を目指します。

ISO27001情報セキュリティマネジメントシステム
2011年3月4日 認証取得



事業内容

I. ビルメンテナンス事業

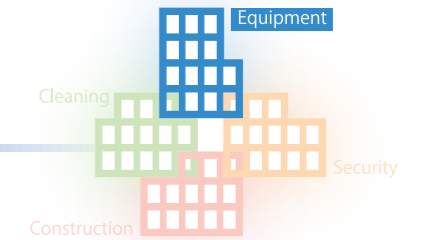
設備	電気設備、空調設備、給排水衛生設備、防災設備、昇降機設備などの運転保守管理、法定点検および定期点検・整備、ビル群集中管理	清掃	日常清掃、定期清掃(床面清掃、ガラス清掃、立体面清掃等)、特別清掃(照明器具清掃、給排水口清掃等)、特急車両清掃
施設保全	建築設備維持保全計画の策定・提案、建築設備中長期修繕計画の策定・提案、診断・改修・更新提案、ビル省エネルギー提案	客室	ルームメイキング
環境衛生	空気環境測定、貯水槽、排水槽清掃、一般細菌・レジオネラ属菌・大腸菌・真菌検査、総合的有害生物管理(IPM)、植栽管理	警備	施設警備、機械警備、イベント雑踏警備、交通誘導警備
測定・検査	大気測定、水質検査(飲料水、排水、工業用水、河川水等)、土壌および地下水の調査	駐車場	料金徴収・精算、誘導・整理
		周辺サービス	水質環境保全サポート・賃貸サービス・テナント管理、トナーカートリッジ・蛍光灯・消火器・回収乗車券等リサイクルサービス、コインロッカー、公衆電話、各種自動販売機などの運営管理、受付案内、電話交換

II. 建設工事業

電気・空調・給排水衛生・防災設備などの設備工事、外壁改修・屋上防水・耐震などの建築工事、入居・原状回復・リニューアルなどの内装工事および新築工事、省エネ・CO2削減計画のための調査・設計・施工
建設業許可業種：国土交通大臣許可00-020037号(土木、建築、電気、管ほか19工事業)

● 管理対象

一般オフィスビル / 官公庁施設 / 病院・福祉施設 / 学校・研究施設 / 銀行・金融機関 / 百貨店 / ホテル / レストラン / ショッピングセンター・スーパーマーケット / テーマパーク・遊園地 / 美術館・博物館 / 図書館 / スポーツ施設 / 駅ターミナル施設 / その他



予防保全で効率的な設備維持・保全活動。
安全・環境・エネルギーのマネジメントサービスを提供します。

設備管理



■ PDCAサイクルによる管理品質の維持向上

ビル内では多くの設備がそれぞれ役割を持ち稼働しています。その性能・機能を継続的に発揮させるため、維持管理計画に基づき運転、管理、点検、記録、分析、評価等PDCAサイクルを実行し管理品質の維持向上を図ります。また、異常・緊急事態発生時には迅速で確実な体制で対応いたします。カスタマーズセンターでは、ビル群集中管理システムを構築し、複数のビルを24時間集中的に情報管理することで省人・省力化を図り、設備の故障、不具合に対し早期対応の措置を行います。

■ 予防保全による維持管理

建物内の設備機器の故障、事故、火災等のリスクを低減するため、予防保全をベースとした維持管理を行います。予防保全(時間計画保全と状態監視保全)は「安全」を第一に考え、適正な各種設備機器の点検・保守・整備を行うとともに、運転履歴、保全履歴、運転データ、エネルギーデータ等のフィードバック、機能障害を予測する診断やモニタリングにより、信頼性、耐用性、経済性、効率性を考えた付加価値サービスを提供します。

■ 設備管理員教育

当社は創業以来、技術重視という社風のもと、優れた人材の育成に力を注いできました。設備管理員の技術向上のため、次の一貫した教育プログラムに基づき教育を実施しています。

- 経験年数や社員一人ひとりの技量に合わせて実施する専門教育。知識と技術の習得を目的として会社全体のレベルアップを図ります。
- 資格取得を支援するための社内外の講師陣による教育に加え、通信教育制度も充実しています。



設備専門教育



防災センター



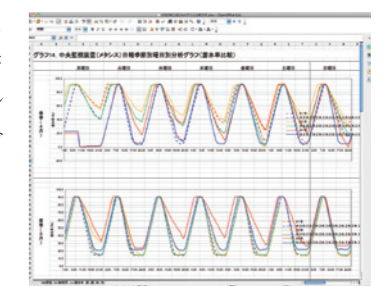
蛍光灯取替



設備点検

エネルギー管理と省エネルギーの実践サポート

ビルエネルギー消費量の低減のため、管理情報・分析データを活かすことにより、省エネ啓発活動の推進と、省エネルギーを目的とした運転・保守管理、省エネ法改正への対応、および運用手法の改善(エコチューニング)、設備改善による省エネ対策提案などエネルギーマネジメントサービスを提供します。



氷蓄熱槽の製氷率分析グラフ

省エネ法の規制対象となる「特定事業者」に対しても、事業者目標である年平均1%以上のエネルギー消費原単位の低減に管理面からご協力させていただくとともに、中長期計画表や定期報告書作成を支援いたします。また、省エネ目標、管理等に必要なエネルギー使用の合理化を適正かつ有効に実施するための基準である「管理標準」を作成します。

環境管理サポート

政府の環境ガイドラインに準拠した廃棄物排出量の低減、再使用、再利用、有害物質・特定化学物質の排出抑制、廃棄物処理等の環境保全をサポートします。廃液・排水の分析による浄化処理、PCB、アスベスト等の有害物質の検査・処理・マニフェスト管理、大気汚染物質の測定、冷媒フロン等の点検・回収・充てん、地下水・土壌汚染の調査等を実施し、環境リスク低減に努めます。



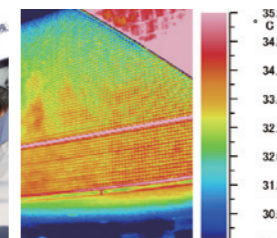
土壌汚染調査

ライフサイクルマネジメント

建物のライフステージにおいて、ロングライフ化を目的とし、中長期修繕計画による適正な計画修繕や省エネルギーの実践等によるLCC(ライフサイクルコスト)の低減、居住環境の向上、環境配慮、環境負荷の最小化等建物運営管理に関わるLCM(ライフサイクルマネジメント)をサポートします。



サーモグラフィによる外壁診断



ファイバースコープによる給水管調査

循環型社会を目指し、きめ細かなご提案と確かな技術力で常にお客様の満足を追求します。

清掃・衛生



■ エキスパートによる最新機器を駆使した予防メンテナンス

近年、ビル用途はますます多目的化し、床材等の材質やデザインも多様化しています。当社では、クリーニングの知識・技術・技能を習得したエキスパートが、環境への影響が少ない清掃方法でそれぞれの素材の特性を活かしたきめ細かな予防メンテナンスを行い、常にバランスのとれた美観を維持し、オフィス・デパート・ホテル・病院・駅等様々なスペースで、真心のこもった“きれい”を提供します。

より良質で安全なサービスを提供するために

医療関連サービスに対する医療機関や国民の信頼を確保し、良質な医療関連サービスの健全な発展に寄与するため、一定の基準を満たした事業者に対して(財)医療関連サービス振興会は「医療関連サービスマーク」を認定しています。当社では、1994年10月1日に「院内清掃」の分野でこの認定を受け、患者様や医療機関の関係者様の立場に立ち、より良質で安全なサービスの提供に努めています。

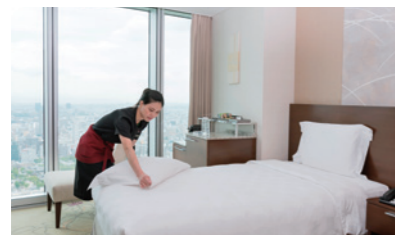


清掃従事者研修

■ 専門的かつ的確な衛生処理を実施

ビル空間や施設において、不快感や健康被害のもととなる、ホコリ、悪臭、汚れ、衛生害虫、空気中化学物質等の環境を悪化させる因子を早期発見し、処理するなどの環境管理を行います。

空気環境測定、飲料水水質検査、細菌・真菌の検査、空調用水等の水質分析など、豊富なデータを基に、空調・給排水の衛生管理(清掃・洗浄・消毒・総合的有害生物管理(IPM))また、施設内の労働者の危険または健康被害を防止するための化学物質リスクアセスメント等、専門の技術者が的確に実施し、清潔かつ安全で快適な執務環境を提供します。



ルームメイキング



スポーツ施設清掃



劇場清掃



特急車輛清掃



オフィス清掃



トイレ清掃

清掃インスペクション

建築物清掃管理評価資格者(清掃インスペクター)が現場に赴き、清掃責任者とともに細部にわたりチェックし、お客様のニーズに合わせた管理が実施されているかをビル利用者の立場に立ち、客観的に評価します。

評価の低かった項目や問題が発見された場合は、その原因を分析し、清掃員への指導を行うほか、お客様への改善方法のご提案も行います。また、定期的にチェックすることにより建物の現状に合った清掃を目標に、清掃スタッフと改善意識を共有化し、ビル利用者に快適で衛生的な環境をお届けできるよう、さらなる作業品質の向上を目指します。



人とロボットが協働する世界へ!

人手によるサービスが中心であったこの業界も、業務合理化を図るための機械化が一段と加速しています。

当社では、いち早く機械化を推進し、作業の効率化に取り組んできました。2017年3月には、あべのハルカスにおいて、第一号となる自動床洗浄ロボットを導入しました。



人の手によるきめ細やかなサービスと合理的で作業効率の良いロボット。当社では、人とロボットが協働する世界に向け、一歩先を目指します。

施設警備からイベント雑踏警備まで、幅広いニーズに対応。
時に厳しく、時に優しく人々の安全・安心を確保します。

警 備



■ビルの秩序維持と入居者や来訪者の安全・安心を確保

防犯・防災を主眼に、ビルの秩序維持と入居者や来訪者の安全・安心を確保します。オフィスビル、ショッピングセンター、病院、ホテルなどの用途や規模、立地等の違いにより想定されるリスクを洗い出し、それぞれのビルにあった警備計画を策定します。

ビルの特性を理解し、教育訓練を重ねた警備員が、警備計画に基づく管理区画の監視、出入管理、緊急対応等を行い、犯罪の未然防止、防災・減災など安全に対するリスクの低減を図ります。

また、そのビルを訪れて「最初に会う人が警備員、最後に接する人が警備員、つまりそのビルの印象は警備員で決まる」ということを十分に理解し、姿勢・態度・言葉遣いには細心の注意を払うことにより、安全で快適なビル運営をサポートします。



■安全・安心のイベント運営を強力にサポート

イベント雑踏警備では、イベントの内容・来場者数・危険箇所・当日の天候・アクセスなど、あらゆる条件・状況に対応できるよう策定した警備計画に基づき、来場されるお客様の動線確保や誘導案内・入退場整理・過密状態の回避や緩和・車両誘導等を行うことにより、事件・事故を未然に防止します。また、警備員一人ひとりが礼節ある言動と、スピード感があり、スマートで厳格な中にもスマイル(笑顔)のある対応を心がけ、ご来場の皆様に「来てよかった!」と思っただけけるよう、イベント運営をサポートします。



イベント警備



巡回



防災センター

助かる命を助けるために

不特定多数の人が多く集まるビル等の施設やイベント会場において、来場者の生命を守ることも私たち警備員の使命です。

いつ、どこで発生するかわからない突然のけがや病気。一分一秒を争う救命活動では、冷静な判断と迅速かつ適正な応急処置が要求されます。当社では、警備員教育の一環として、警備員全員に「普通救命講習」を受講させており、「心肺蘇生法」や「AEDの使用法」等の習熟に努めています。

さらに、毎年「普通救命講習」の再受講を義務付けており、反復訓練を実施することで、助かる命を助けるために日々、技術・知識の維持・向上を図っています。

また、社外の一般企業向けにも「普通救命講習」を実施するなど、救命活動の普及にも努めています。



警備員のスキルアップ(充実した教育・指導体制)

警備員を指導・教育する専門部署を設置し、社内スタッフによる教育を実施することにより、警備業法の内容に準拠するだけでなく、各職場の特性に応じたきめ細かな教育を実施しています。

●資格取得の奨励

警備員としての専門知識の習得を目指し、施設警備業務検定や雑踏警備業務検定等の資格取得を奨励しています。さらに、受験者を対象に社内スタッフによる事前研修を実施するなど、教育体制も充実しています。



●人を育てる教育(CS教育等の実施)

警備員教育では、技術や技能の習得の他、定期的にCS教育を実施し、お客様との接遇方法をはじめ、車椅子の操作方法や体の不自由な方への対応についても教育を実施するなど、人として信頼される警備員の育成についても積極的に取り組んでいます。



●情報共有の取組み

毎月発刊する「警備通信」と、社内外で発生する特異事案などのタイムリーな情報を発信する「警備通信臨時速報」をコミュニケーションツールとして、警備員間での情報共有を図り、事件・事故の絶無と適正業務実施に努めています。



資産価値を維持し、お客様満足度を向上。
 中長期の視点で最適な修繕計画を立案します。

建設・施工



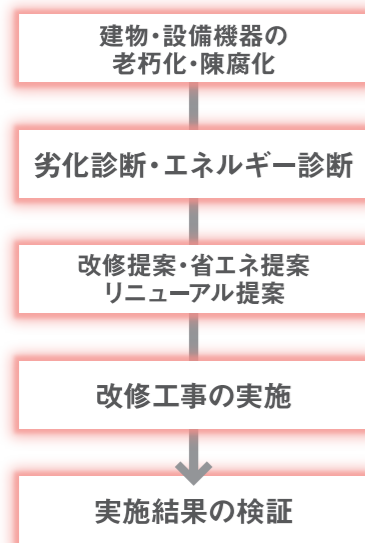
■ 建築・設備の資産価値維持を側面から支える

お客様の資産を預かるという中で、資産価値の維持を図るため、ビルの運用に伴う技術的課題を運用部門と連携して解決していきます。具体的にはまず、テナントの入居に伴い、お客様の要望に応え入居工事やレイアウト変更に伴う内装工事を行います。退去時にはお客様に代わって現状回復工事も行います。当社の強みとしては、ビルの実状にあった適切な工事をローコストで提供できることです。また、老朽化したビルの機能アップ、空調等の改修工事を行い、資産価値の維持向上を図ります。

■ 長期にわたる修繕・更新計画を立案・提案

ビルの管理と工事を一体的に取り扱っていることにより、様々な改修についてお客様のニーズに応じ、長期修繕計画、更新計画にまとめあげていくことが出来ます。エネルギーの消費状況、ビルの傷み具合等の調査、診断結果に基づいて、建築・設備の修繕工事内容、時期、周期、費用をビルのライフサイクルに応じた形で、あるいはある期間のランニングコストを最小に抑えるご提案をいたします。ビルを熟知し、コスト的にもクオリティ面においても、お客様の信頼に応える修繕計画を提出できることが大きな利点です。

また、CADシステムおよび積算システムを駆使し、お客様の夢や希望を形に変え、適正価格による積算を行うことで、スピーディーにお客様の最適をご提案します。



CADシステム

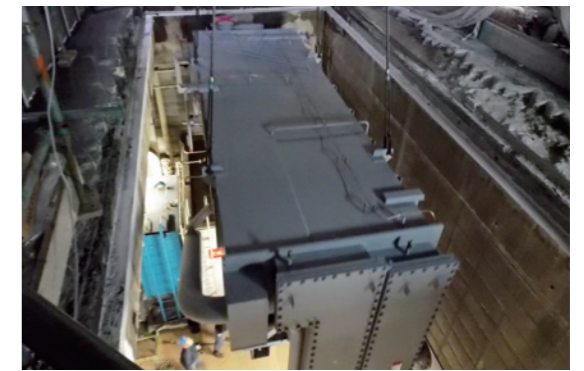


積算システム

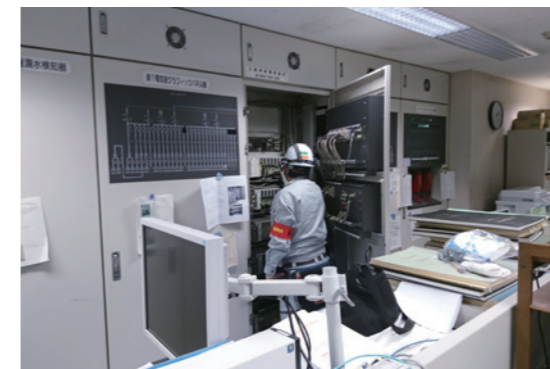
事例紹介



空調機器更新工事



吸収式冷温水発生機更新工事



中央監視設備更新工事



冷却塔更新工事



現状回復工事



浄化槽設置工事

更なる快適性の追求と、環境保護のこころ。
新たなサービスの創造で、皆様をサポートしていきます。

■ 周辺サポート

■ 水質環境保全サポート

建築物飲料水水質検査業および計量証明事業の登録・届け出をしており、水道法、建築物衛生法、水質汚濁防止法、下水の規制に対応するため高精度分析器と分析技術により水質検査を実施しています。
給水、排水、空調用水、プール水、雑用水、雨水、湧水、地下水等の関係設備がかかえる法規制および水質保全上の諸問題、環境調査に関し、水質検査を主軸とする保全サポートを提供します。
水質分析データを給排水、空調設備の劣化指標として活用し、また配管診断や水質浄化処理のご提案等に役立てています。

■ 建物賃貸運営管理

お客様から委託を受けて管理する物件に対し、各種契約業務、賃料改定業務、入出金管理業務、テナント交渉業務等を代行し、多忙な皆様の手を煩わせません。さらに、これらの代行業務と平行して、空室率の改善、管理・運営コストの最適化を行い、お客様利益の安定確保と極大化に努めます。

■ リサイクルサービス

当社はリサイクルサービスを、地球環境の負荷低減およびお客様の経費削減に不可欠なものと考えております。主なサービスメニューとして、使用済トナーカートリッジの再生化、空調用フィルターの超音波洗浄による再生化、お客様から預かった大切な機密文書や回収乗車券を「安全」「確実」「迅速」に溶解処理し、トイレトペーパーへの再資源化、廃蛍光灯のメタリールリサイクルによる再資源化等をご用意しています。
リサイクルサービスを通じて、今後より一層、地球環境保全およびお客様ニーズに対応できるよう努めます。

■ 受付案内、電話交換業務

お客様と最初にコンタクトを取るのが受付や電話交換。ビルの顔として、ビルの第一印象を決定づける重要な業務です。お客様の立場に立ったさわやかな対応で、円滑な業務の遂行をお約束します。



水質検査



受付案内



近鉄グループ。その総合力を活かして。

これからも私たちは近鉄グループの一員として、グループならではの総合力を活用し、皆様の良きパートナーとして一層お役に立ちたいと願っています。

輝ける未来に向けて躍動する
近鉄ビルサービスをイメージしたロゴマークです。

