

経営理念と
ロマンとビジョン



$$\text{ROI} = \frac{\text{経常利益}}{\text{投資額}} = \frac{\text{売上}}{\text{投資額}} \times \frac{\text{経常利益}}{\text{売上}}$$

戦略 = 経営戦略 × 戦術

F M の目的と経営理念

F M の目的は、企業施設を生かして、倉沢建設の経営理念とロマンとビジョンの実現に貢献する事。

この目的を達成するために3つのF Mに取り組んでいます。

- ① 戦略的F M
- ② 経営戦略的F M
- ③ 戦術的F M

戦略的F M

【経営への貢献】

経常利益 / 投資額

適切な投資によって、経常利益をあげるF M.

- ① 法人資産 / 土地へ投資と活用
- ② 組織開発 / F M 人材への投資

F M と
企業財務

F M と
標準業務
【組織開発】

経営戦略的F M

【経営への貢献】

売上 / 投資額

事業の売上をあげる事を目的に事業施設への投資を行うF M.

F M と
ワークプレイス
【施設投資】

F M と
地球環境

戦術的F M

【経営への貢献】

経常利益 / 売上
⇒ 不動産分配率

【ファシリティ利用者へ貢献】
快適なワークプレイス整備、業務のムリ・ムラ・ムダを省き、経常利益を上げるF M.

F M と
ワークプレイス
【施設維持】

F M と
標準業務
【完全作業】

戦略的 F M

適切な投資によって、経常利益をあげる F M .

- ① 法人資産(土地)への投資と活用
- ② 組織開発への投資 (F M 人材の育成)

F M と企業財務

施設資産評価(土地)

施設資産ポートフォリオ

| 資産利用度 | Sale&Leaseback | 所有継続 | 所有継続 モデルビル |
|-------|----------------|---------------|---------------|
| 高 | 売却 | 賃貸/売却 | 統合 |
| 中 | 売却 | 駐車場敷地 | 統合 |
| 低 | 売却 | 売却 | 賃貸 |
| | | 旧社屋(解体)して駐車場へ | |
| | 低 | 中 | 高 |

内部価値

不動産の仕入れと有効利用

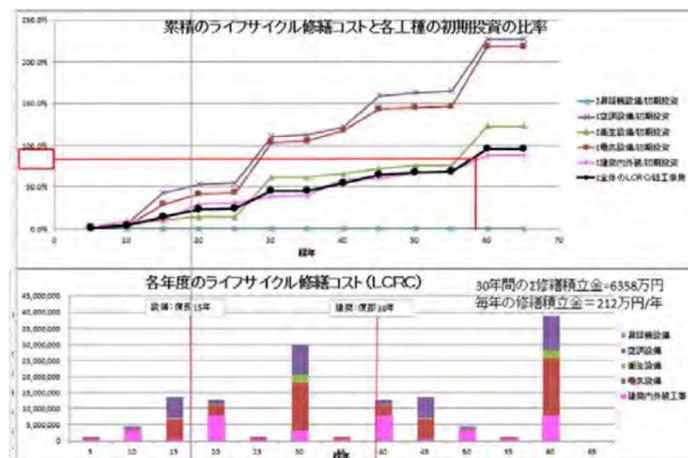


ROI で経常利益をコントロール



- ① 増築への投資で、ROI=20%になる投資額へ建築計画を変更(3階建て⇒2階建て)
- ② 投資による固定費UPを抑制し、利益の出やすい損益計算書へ。(640万円⇒420万円に)

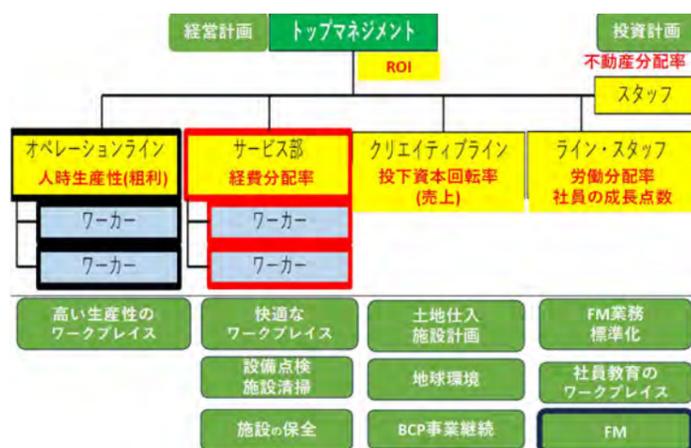
ライフサイクルコストから修繕計画 不動産分配率で経費コントロール



F M 組織開発

F M 業務を分業する組織
(3 階層 5 職能)

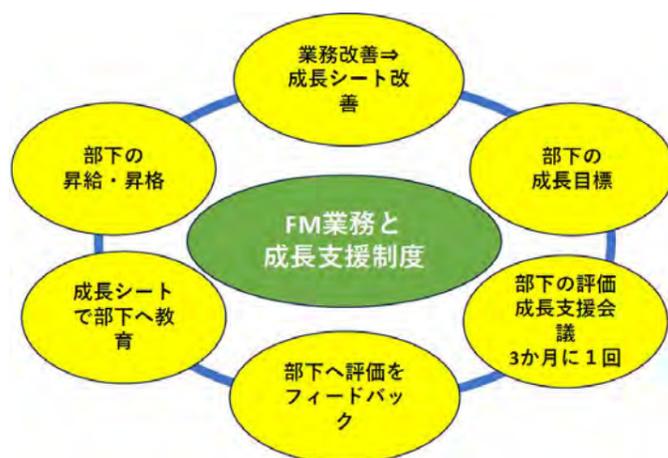
F M 業務を一人一人の仕事として
数値責任、または完全作業の義務
をあたえる。



F M の定着

F M 業務を社員の成長支援制度へ
組み込み、社員の評価を行い、
不足する知識と経験を教育して
、昇給、昇格につなげる。

社員の成長支援制度 ⇒ 業務の明確化 × 評価 × 教育 × 報酬



戦術的 F M

【ファシリティ利用者への貢献】

快適なワークフ・レイスを維持することで、
社員の業務のムリ・ムラ・ムダを省き、
経常利益をあげる F M .

ムリさせない施設修繕



ムラをなくす施設点検



ムダを省く施設清掃



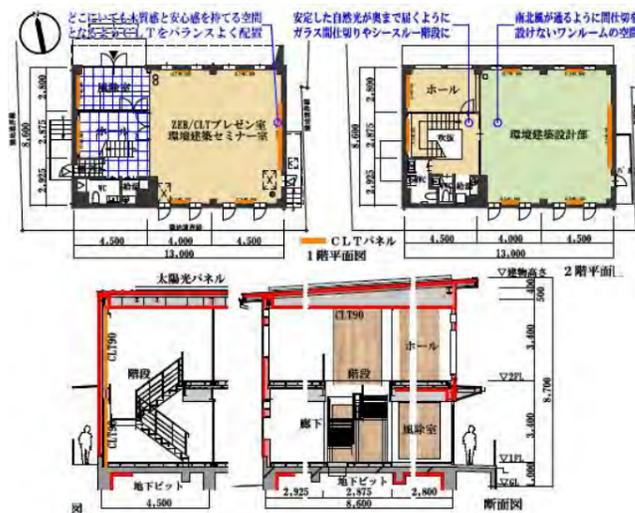
経営戦略的F M

事業の売上をあげることを目的に、
事業施設への投資を行うF M。

ワークプレイス「供給」への投資

10年後の組織計画に基づいて施設面積・施設利用を計画

長期経営計画 2023年 2033年
 《組織計画の変化》社員数 8人 ⇒ 24人
 《施設利用の変化》執務室+セミナー室 ⇒ 執務室×2室



社員教育の“場”づくりへ投資

- 3つのコミュニケーション空間
 社員教育の3つのコミュニケーションの機会
- ① 講習 7人以上 方針の共有、知識の習得
 - ② 討論 7人まで 問題の観察・分析・判断
 - ③ 面談 1人:1人 社員へのカウンセリング



【社会課題】地球環境 対策への投資

13 気候変動に
具体的な対策を

環境建築と人を育てる

ゼロ・エネルギー・ビル『ZEB』エネルギー月次決算

K&I 倉沢建設

ZEB

太陽光パネル48枚 ⇒ 18.0KW
蓄電池 5.6kWh×2台=11.2kWh

高断熱(BPI=0.64)×高気密(C値=0.2)×遮熱

7 エネルギーをみんなに
そしてクリーンに

地中熱で全館空調
ボリング本数 1/5 でコストダウン

地下水 16℃

地中熱エネルギー 『ヒートクラスター®』

『ZEB』登録数 全国 93棟 埼玉県内 2棟

SII登録 2023年6月1日時点

| | | |
|-----------------|------------|-------|
| Σエネルギー収支 = 余剰電力 | 余剰電力/太陽光発電 | 黒字の日数 |
| 売電-買電 = 5243kWh | 23% | 72% |
| 今年度のCo2削減量 | 3.0ton-Co2 | |

Σ余剰電力(kWh)
= 太陽光発電 - 使用電力 = 売電 - 買電

最高気温(さいたま市) 38.8℃ (2028/7/26)

最高気温38℃日のエネルギー収支

BELS ★★★★★

特許第7371833号

【社会課題】 震災BCPへの投資

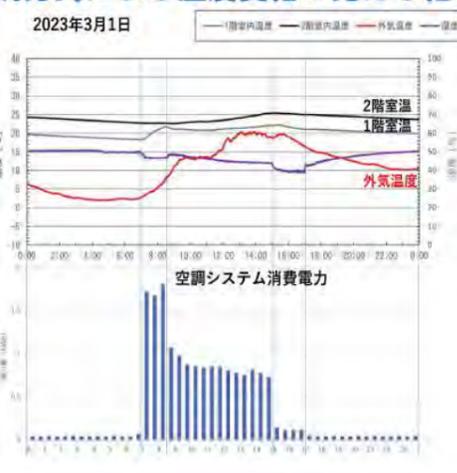
鉄骨造+CLTのハイブリット構造で大地震時BCP対応
 建築基準法による現行耐震基準では建物内の人命を守ることを目的としており
 建物の倒壊はしないものの、損傷についての基準はなく、事業活動の継続が
 可能かは不透明である。被害を最小限に留めるため、耐震強度向上及び建物
 変形量を抑制するクライアントのためのオプションツールとして考案した



ワークプレイス「品質」 へ投資

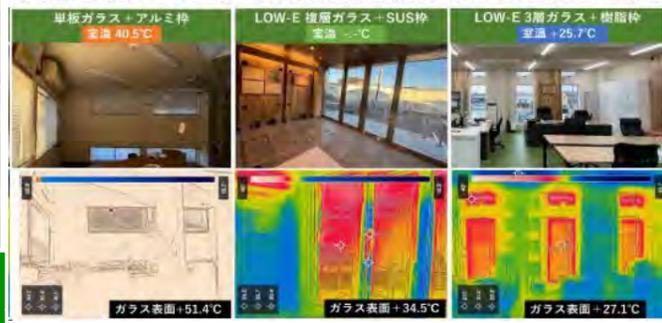
断熱の効果検証と空調方式による温度変化の見える化

断熱・気密の徹底により、
外気温の影響を受け難い
室内環境になっている。
空調OFF後、翌朝までの
温度変化は2~3℃と少
ない。また、通常の空調
方式に対し、輻射パネル
による室温の変化の大き
な違いが計測により見て
取れる。朝空調ONによる
電力消費と太陽光発電の
兼ね合いにより、継続的
に空調をONにすべきか
検討できる。顧客の設置
する設備に依りて的確な
運用提案を行っていく。



快適なワークプレイス への投資

3 自社オフィスで構造・環境の実証実験
 CLT付加による構造解析や設計開発による特許取得、
 季節ごとによる断熱効果の検証を既設社屋と比較した。
 自社オフィスをショールームだけでなく、各種実証実験の
 装置と捉え、体感+実測数値も提供できる建物とした。



Co2濃度、室内温度、騒音、照度の制御

