



テレワークセミナー  
テレワーク導入企業体験談  
「競争優位性を目的としたテレワークの活用」

---

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

代表取締役会長 坂田 明

設立年月日 1980年9月12日

資本金 5.3億円

社員数 237名 (2017年6月)

上場 2004年2月19日



## 事業内容

オフィスビル、金融機関、教育施設、商業施設、工場、倉庫、データセンター、医療施設等  
に関し、  
プログラミング、設計監修、発注支援、施工監理、引越し、保守まで、  
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）手法による発注者支援事業」**

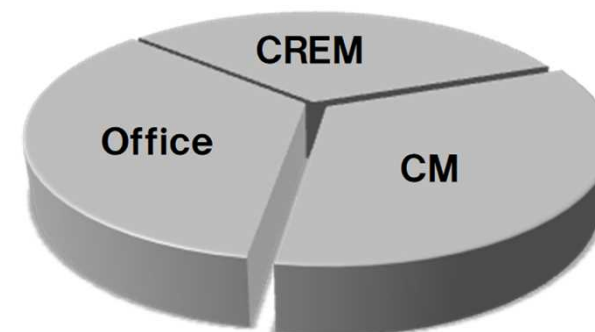
## 事業所

本社：東京都千代田区永田町二丁目7番9号 JA共済ビル6F

大阪支店：大阪府中央区久太郎町3丁目6-8御堂筋ダイワビル5F

## CREM

複数施設管理の最適化



### オフィス

オフィス  
移転・統合

### CM

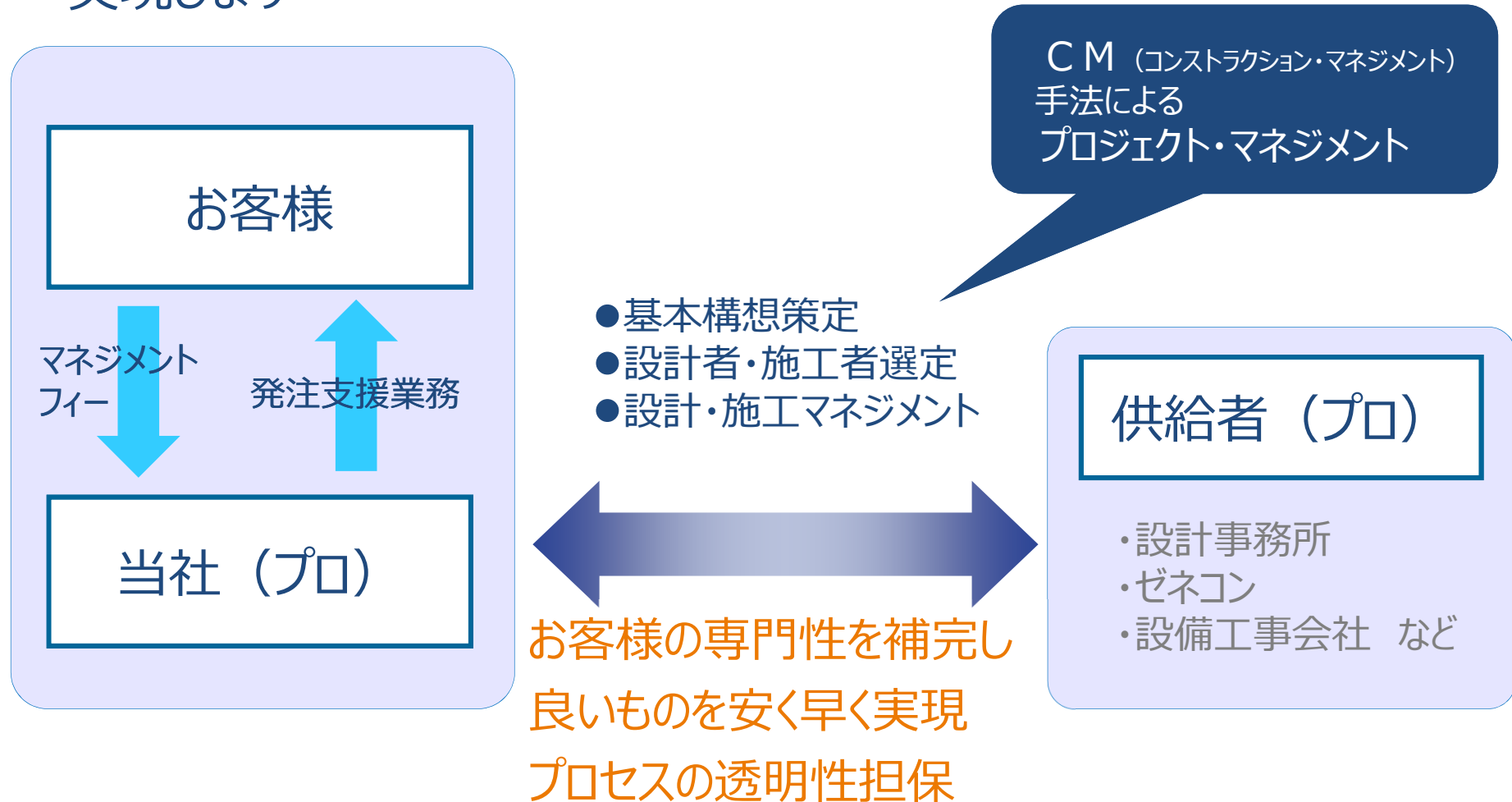
建物新築・改修  
建設コスト削減



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

## CMのビジネスモデル概念図

当社は、建設業界における完全中立・ベンダーフリーの立場で、お客様側の「発注支援業務のプロ」として、お客様の最大利益を実現します



フェアネス

透明性

お客様側に立つプロ

## 主要お取引先一覧（順不同・敬称略）

資生堂	J R 東日本・西日本グループ	大阪府立大学
J X 日鉱日石金属	日本郵政	奈良県立医大
博報堂	三菱総合研究所	東京都江戸川区
K D D I	国際協力機構（J I C A）	東京都世田谷区
大塚製薬グループ	相鉄グループ	千葉県市原市
エスエス製薬	西村あさひ法律事務所	実践女子学園
帝人ファーマ	日本郵船	クラレ
三菱商事フードテック	三菱商事	ペプチドリーム
ダイセル	三井物産	マーリン・エンターテインメント（レゴ）
ソフトバンク	全日本空輸	トムソン・ロイター・ジャパン
KDDI	国際石油開発帝石	タイコ・エレクトロニクス
東海カーボン	千代田化工建設	ストロマンジャパン
船橋整形外科	キグナス石油	アボットジャパン
近鉄百貨店	LIXIL	ロシュ・ダイアグノスティック

## 顧客側に立つプロ集団

①技術士	: 5名 (総合技術監理、電気・電子、衛生工学部門)				
② 一級建築士 (総数75名内訳)					
設計系	: 17名	見積系	: 4名	設備設計1級建築士	: 6名
技術系	: 34名	設備・設備設計系	: 7名	構造設計1級建築士	: 2名
技術営業系	: 7名				
③ 一級施工管理技士					
建築	: 41名	電気	: 17名	管工事	: 20名
土木	: 7名	造園	: 1名		
④ 電気主任技術者					
第2種	: 2名	第3種	: 6名	照明士	: 1名
⑤ コンストラクションマネージャー	: 38名				
⑥ 建築積算士・コスト管理士	: 10名				
⑦ 消防設備士 甲種	: 13名				
⑧ CASBEE建築評価員	: 25名	LEED-AP	: 1名		
⑨ 建築設備士	: 16名	設備士	: 7名		
⑩ 特殊建築物調査資格者	: 7名	建築仕上診断士	: 5名	建築設備検査資格者	: 9名
⑪ ファシリティマネージャー	: 32名			宅地建物取引主任者	: 12名
⑫ その他					
情報処理技術者	: 9名	A V技術者	: 2名	税理士	: 1名



# プロジェクト事例

---



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

MEIHO





# 【オフィス事例】 シグマクシス様 オフィス移転プロジェクト

## SIGMAXYZ

### 実現したいこと

- ・コラボレーション
- ・ライフワークバランス
- ・エコロジー

### ワークスタイル

#### On-Net Collaboration

いつでも、どこでも、誰とでも、価値創造ができる。

### オフィス

Designed for our Work Style.

シグマクシスは、コラボレーションによる新しい価値創造モデルの実現にむけて、自らのワークスタイルを「**On-Net Collaboration**」と定義しています。

これは、プロフェッショナルが「いつでも、どこでも、誰とでも価値創造できる」という環境のこと。

徹底的なデジタル化とモバイルの活用、そしてWEBコンファレンスツールの導入により、時と場所を選ばず、いつでもプロフェッショナルが社員やお客様、ビジネスパートナーとコラボレーションできる環境を追求しています。

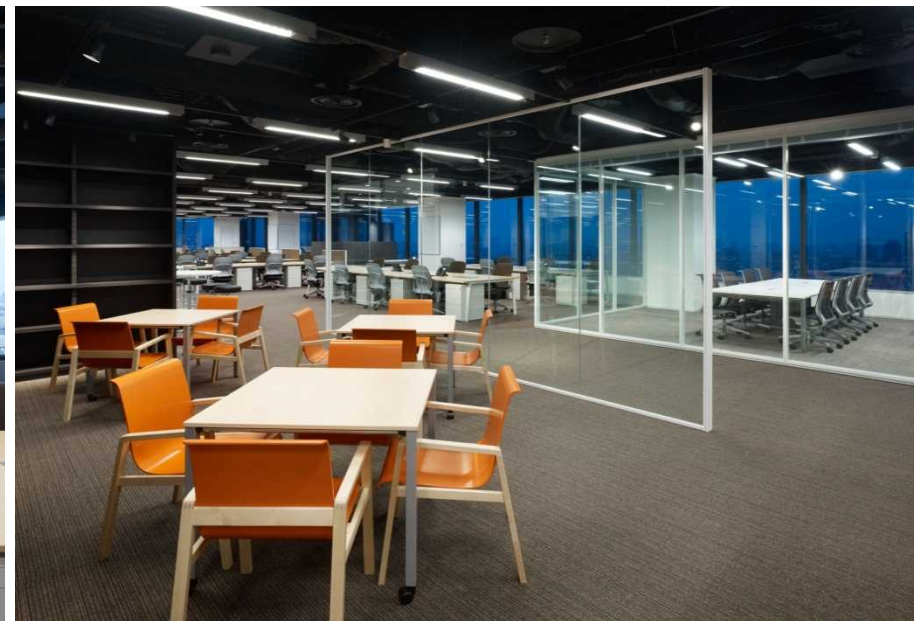
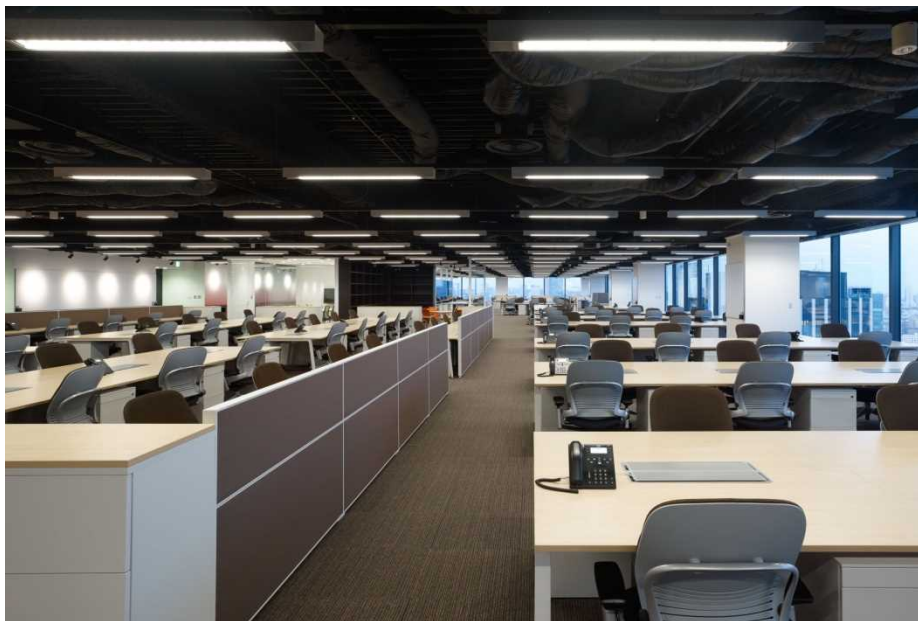
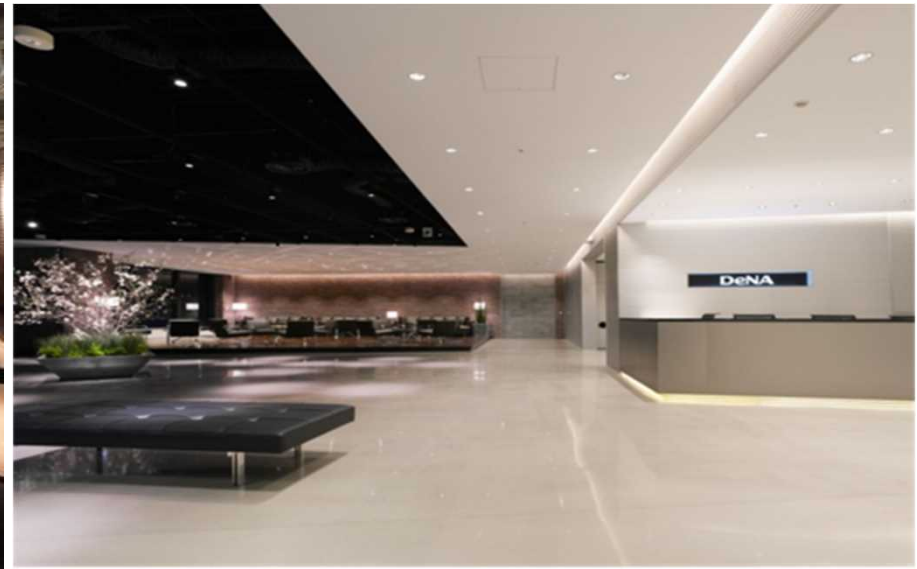


【オフィス事例】 トムソン・ロイター・ジャパン様 本社統合 赤坂BIZタワー 1,620坪

ニューオフィス推進賞









【オフィス事例】 かんぽ生命保険様 サービスセンター集約移転 16,200坪 6,000人





## 【CM事例】 資生堂様（基本計画・設計施工者選定）

グローバルイノベーションセンター（仮称）  
「都市型オープンラボ」をコンセプトとした  
世界最大規模の化粧品研究施設」



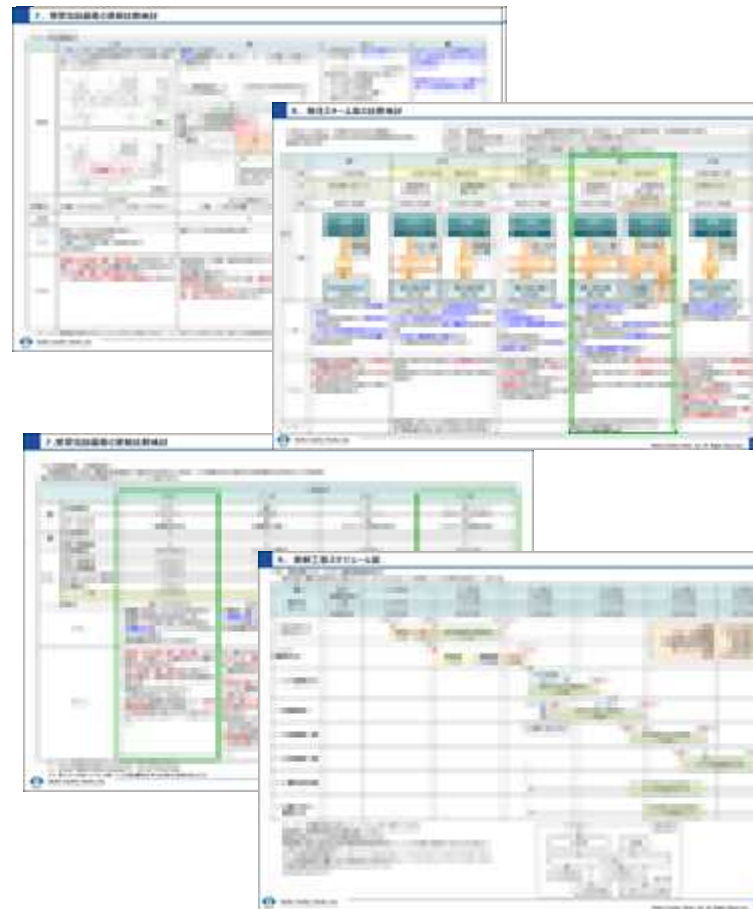
### プロジェクト概要

- 一貫生産体制の革新的な工場の新築
- 弊社にて基本計画を行い、  
デザインビルド方式でゼネコンを選定



## 【設備CM事例】 某駅ビル 特高受変電・発電機設備更新工事

「設備技術者による更新の必要性、範囲検証、更新方式、発注スキーム比較検討 年度ごとの概算工事費の算出」





## 【商業施設事例】 相鉄アーバンクリエイイト様 相鉄ジョイナス リニューアルプロジェクト



### プロジェクト概要

所在地：神奈川県

規模：約27,000m<sup>2</sup>/206店舗

横浜駅西口の「相鉄ジョイナス」と「ザ・ダイヤモンド」の一体化工事に伴い、地下1階の共用通路部分を全面リニューアル。

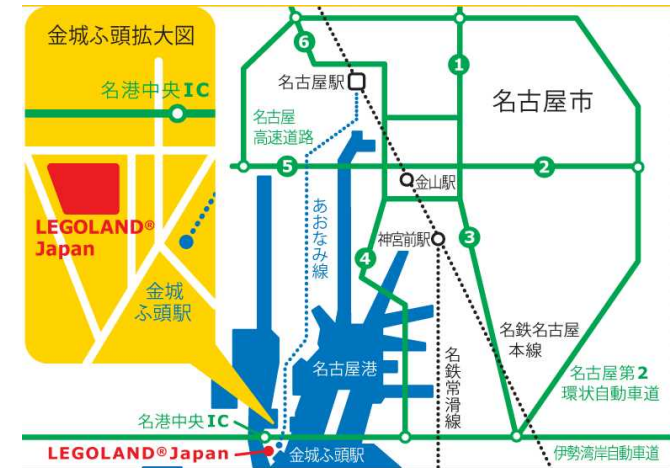
「地下から始まる街をつくる」を環境デザインコンセプトに、両ショッピングセンター統一のデザインに一新。

当社は、基本構想段階から参画し、設計マネジメント、工事発注支援、施工マネジメントを実施。



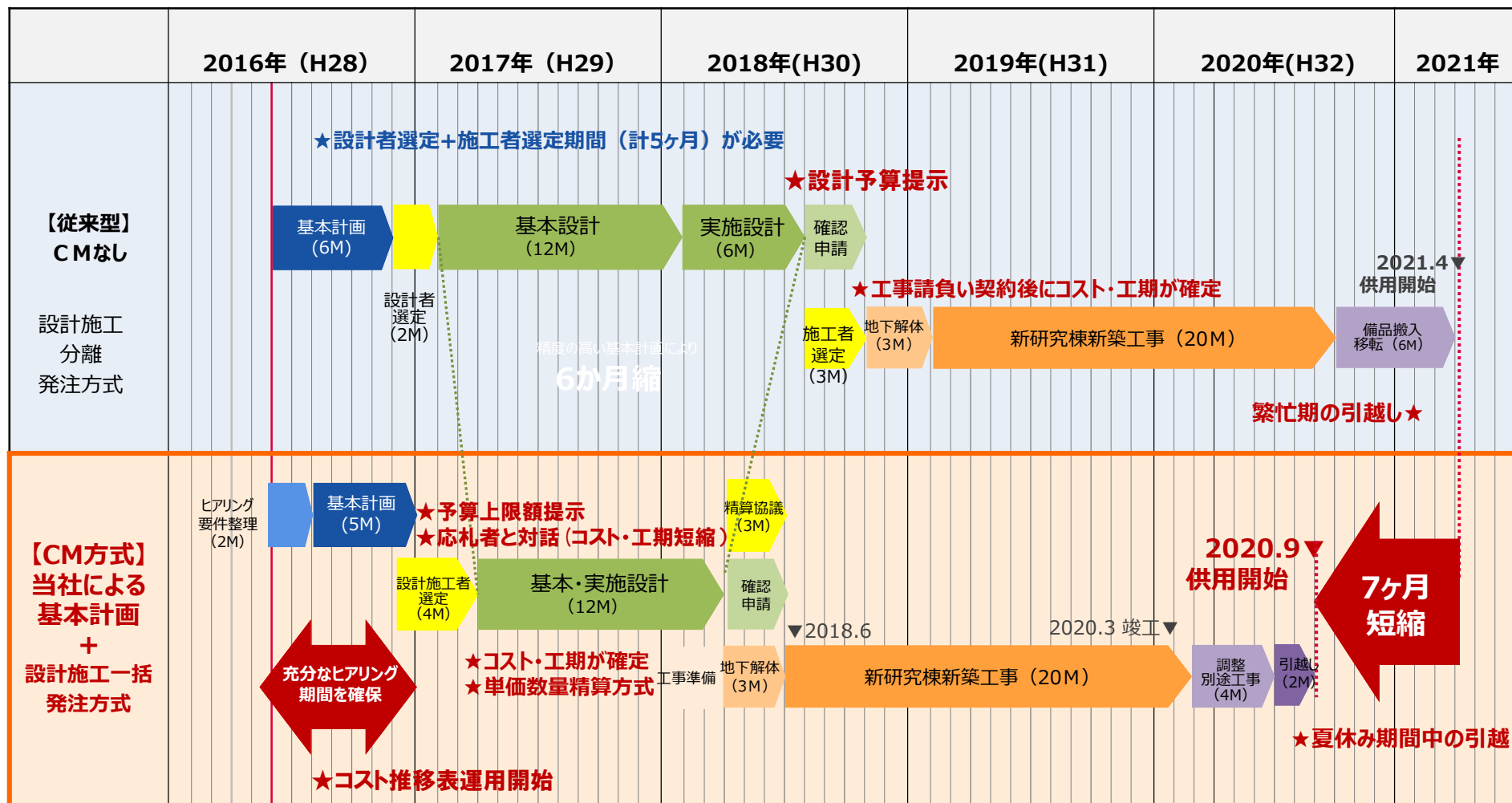


# LEGOLAND JAPAN PROJECT



# 発注方式によるスケジュール比較事例

## 基本計画 + 設計施工一括発注方式により、7ヶ月の事業工程短縮





# 明豊のCMについて

---



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



# 働き方改革支援プロジェクト

## 働き方・付帯設備の方針検討

- ・目指す働き方を基本計画図書に反映
- ・基本計画に沿った付帯設備の調達
- ・計画通りの移転実行
- ・働き方改革のBefore & After 検証

### ① 計画段階

#### 方針検討・現状調査

執務環境調査から現在の働き方を確認

#### “目指す働き方”の策定

ワークショップによる目指す働き方の議論・集約

- ✓ 中長期的・経営的視点に立ち、目指す働き方をつくる
- ✓ 執務環境単独ではなく、ITや制度・運用とも連動した総体としての“To-Be”をつくる
- ✓ 10年先住民票や印鑑証明は・・・？

#### 執務環境方針・要件策定

新オフィス計画への反映

#### レイアウト・シミュレーション・概算

目指す働き方でのオフィスレイアウトの検証

### ② 設計・施工段階

#### 設計者へのインプット

働き方・オフィス・建物の一体化

#### ICT・AV・什器・家具 調達検討

個別調達によるコスト削減

#### 目指す働き方の具体化

ワークショップによる新たな働き方の課題確認

#### 竣工前付帯工事と移転調整

ゼネコン、各専門ベンダー、引越し会社への調整

### ③ 移転後・定着化

#### 移転後の働き方定着化

Before & Afterの検証、定着化



# 【事例①】アトレ様 本社を全面改装し働き方改革を推進、スキル育成にも注力

## 働き方改革の目的

- ① 風土改革
- ② 社員満足度向上
- ③ 仕事の効率化

## 施策

- ✓ ペーパーレス
- ✓ フリーアドレス
- ✓ シンククライアント
- ✓ スマートフォン

現オフィスを居ながら改装

After





## 【事例②】ADK様 本社移転を機に働き方改革を推進、移転後も進化を加速



ペーパーレス  
グループアドレス  
ノートPC  
スマートフォン  
無線LAN

面積を約3割効率化

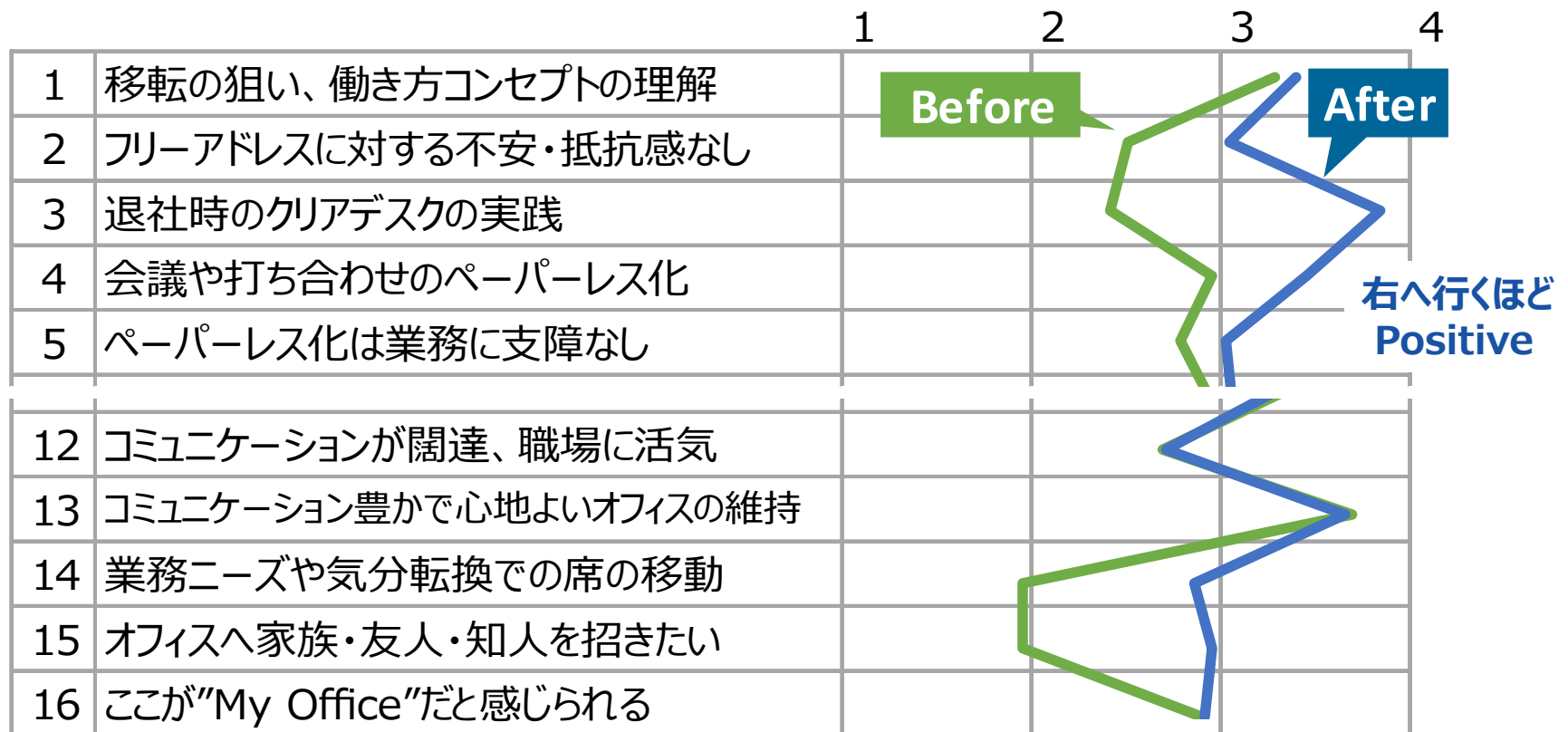


「どこでもオフィス」を実現



## 【事例③】 某社 オフィス移転前後のアクティビティの変化を検証（移転3ヵ月後）

### 併せて、以下の意識・行動の変化が確認された





---

## 明豊ファシリティワークスのデジタルな働き方





## 創業から現在までの歩み



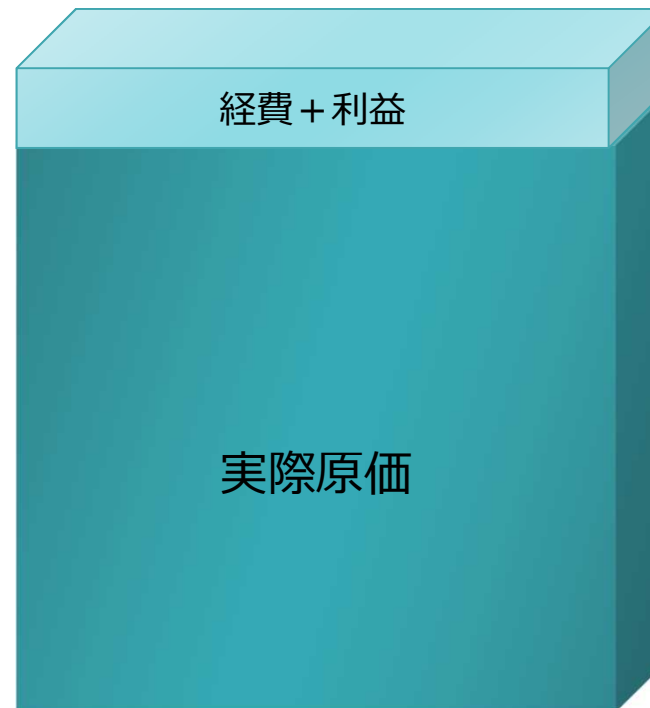
営繕事業

明朗会計方式 考案

1983年

情報事業会社を主要顧客とする営繕事業を開始  
原価をオープンにする  
明朗会計方式考案

明朗会計：オープンブック方式



社宅や寮の営繕事業



顧客本位  
(便利屋)

顧客本位  
(便利屋)  
コスト競争力  
スピード

# デジタルな働き方 導入の背景 (オフィスでの情報の流れに革命が起きた)

Client Sever方式と Internetに出会い、  
隠し事の出来ない社会の到来を確信

**メインフレーム方式  
(1990年代 前半まで)**

**クライアントサーバー方式  
+ インターネットの普及  
(1990年代後半~)**



計算機



紙を配布



自由に情報収集・加工し発信

## アナログ時代

<情報収集>  
会議、書籍等

<紙の報告書作り>

- 書き写し
- データ解析 (計算機)
- 新規創作は書類として  
もしくは面談で開示

<会議で共有、議論>  
議事録は各人で保管

## 初期段階

情報収集

分析

加工

情報発信

## 現在

情報収集

評価

分析

加工

レビュー

情報発信



多くの企業・団体にとって、自らの行動が様々な関係者によってありのまま社会全体に発信される時代では、隠し事のない経営が求められる。

当社は、ITを駆使して建設プロジェクト情報の可視化・共有を率先して行なうことが、隠し事が出来ない時代における競争優位性になると考え、取り組んできた。

### 建設業界の明朗会計・CMビジネス拡大を強く意識

情報の可視化・テレワークの徹底を実践

デジタルを理解し活用して勝ち残る

- テレワーク導入の背景、目的  
(明豊 F W の経営課題の解決にテレワークがどのように寄与しているか等)

<競争優位性強化>

<お客様や社会との信頼関係構築>

<社員との信頼関係構築>

## フィービジネス

CM = 発注者支援事業  
(Construction Management)

## 会社を支える仕組み

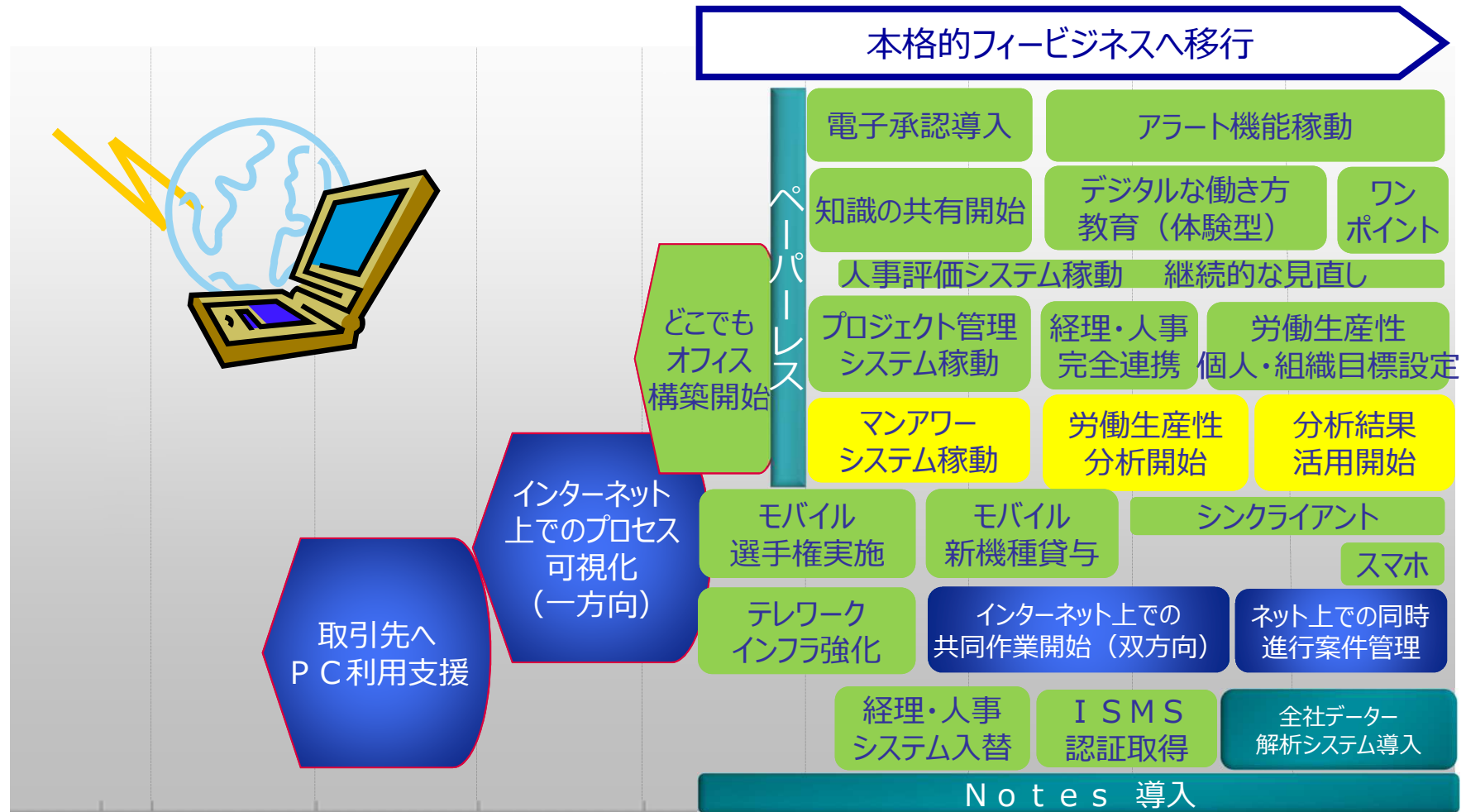
# システム自社開発方針



# 当社マネジメント体制(大規模プロジェクトのケース)



# システム内製化の歴史 (請負からフィービジネスへの転換を機に)



88' ~ 93' 94' 95' 96' 97' 98' 99' 00' 01' 02' 03' 04' 05' 06' 07' 08' 09' 10' 11' 12' 13' 14' 15' 16'



## 概要

- 全員が1時間当たりのコストを自覚
- 当該コスト情報を様々な切り口で活用
  - ✓ プロジェクト別→フィー見積りに反映
  - ✓ アクティビティ別→自らの行動を変える
- アクティビティ予実比較情報の活用
  - ✓ 個々のプロジェクトの収益性改善
  - ✓ 個人、グループの負荷・アサイン調整

## 特徴

- 簡易な入力方法
  - ✓ スケジュールとリンク
  - ✓ キーボード不要（クリックのみ）

## インプットの精度

- 入力情報は、給料計算、原価計算（決算書）にも活用される

## マンアワー（MH）情報の入力



社員はその日の個々の活動を、プロジェクトナンバーとアクティビティナンバーを付けて毎日入力  
（スケジュール表からの転送情報を活用）

時間	開始	終了	期間	勤務	分次コード	顧客	プロジェクト	説明
08:30	09:30	1:00	1:30	平日				
09:30	11:00	1:50	1:50					
11:00	12:00	1:00	1:00					
13:00	15:00	2:00	2:00					
15:00	17:30	2:50	2:50					
17:30	19:00	1:50	1:50					
19:00	19:30	0:50	0:50					

## マンアワー（MH）情報の承認

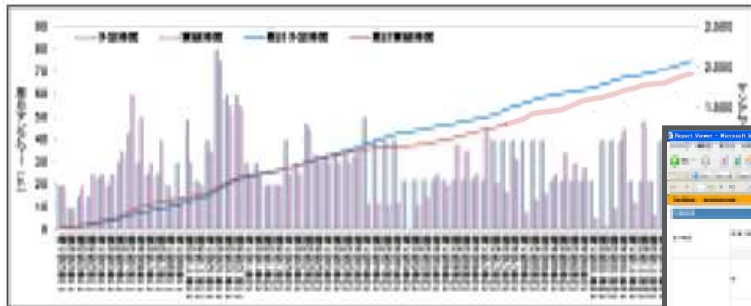


上司は  
内容を確認して承認  
（安全・労務管理）

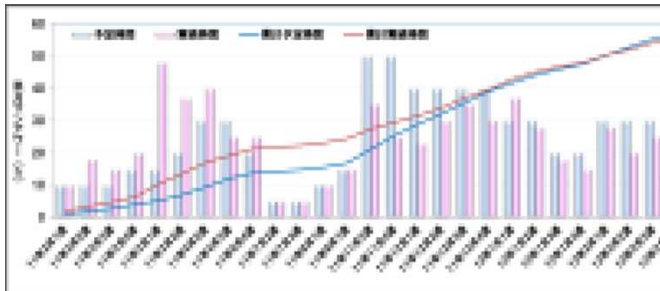
# マンワーシステムの活用：個別プロジェクト収益の予実管理

プロジェクトのモニタリング → 問題の早期発見・対応 → サービス品質向上/収益性向上

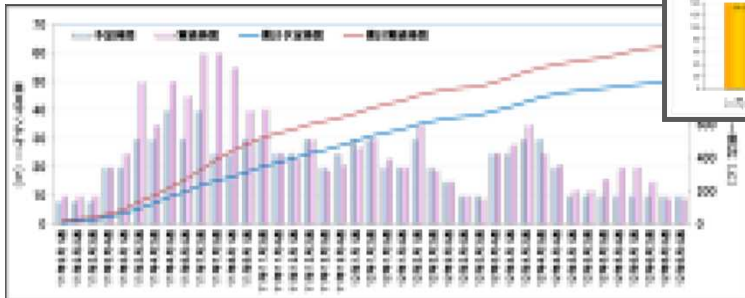
## シナリオ通り



## 注意→対策→改善



## シナリオ読み違い



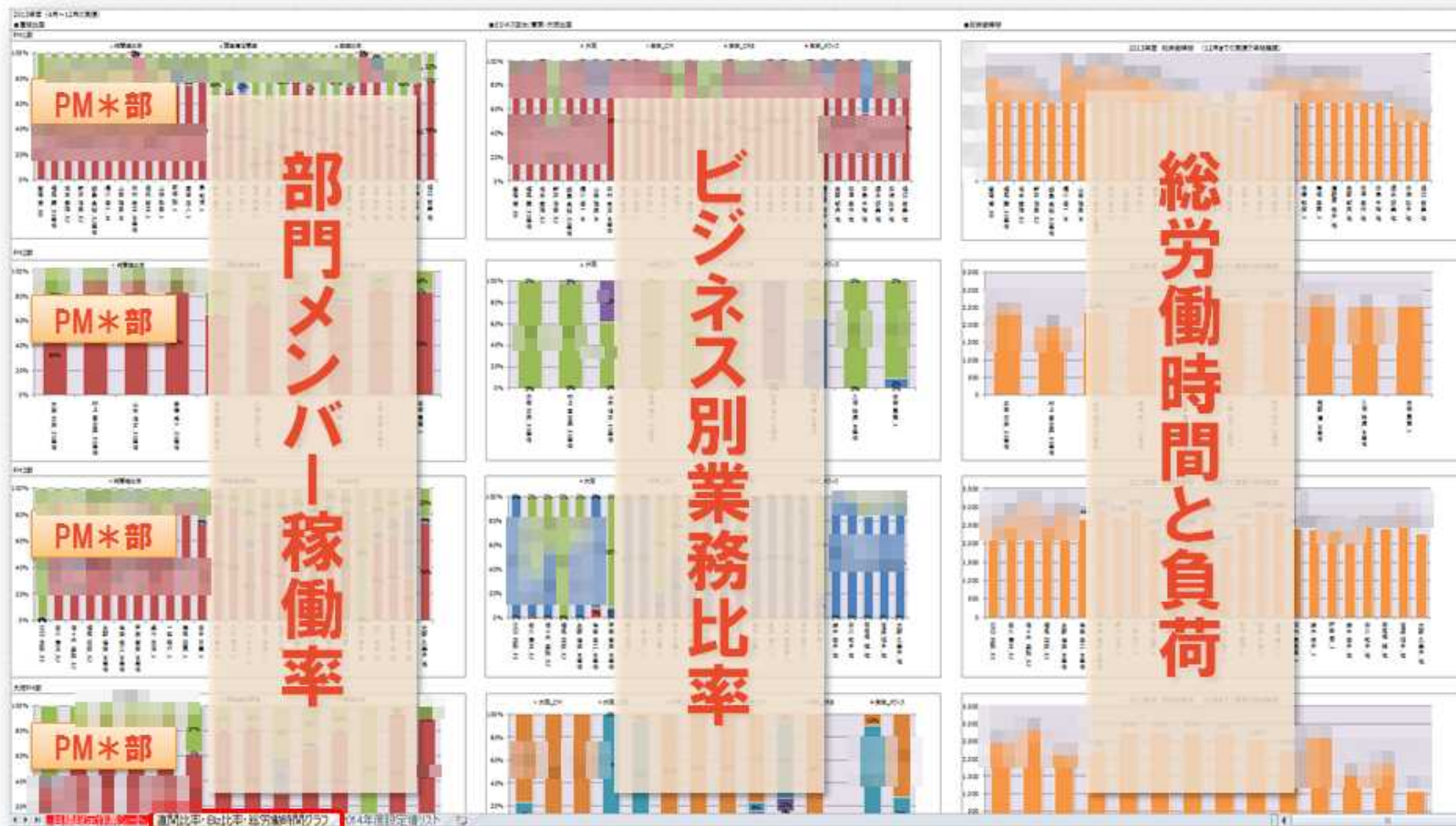
## 好循環

- 入力したマンワー情報が、さまざまな切り口で活用される（納得感）
- 完了したプロジェクトの情報は全てルールに則って収納され、ベンチマークになる（メリット）
- PM業務の予定行動を入れることで、入力者自身の負荷が最適化される（メリット）
- 可視化され他の人も活用する情報

→皆が正しい情報を入力したくなる



- 部門長・チームリーダーによる掌握メンバーの稼働率、ビジネス業務比、負荷状況把握



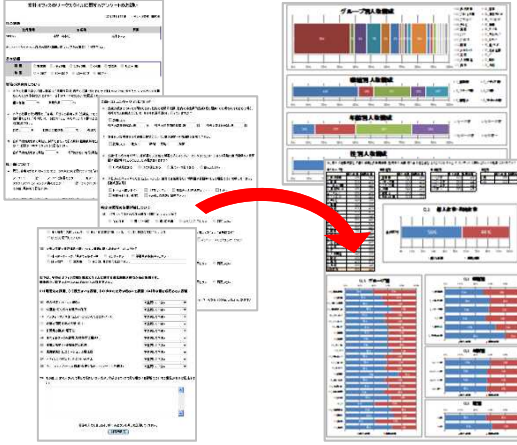
# デジタルな働き方の効果について 何処でもデータ活用

## データ活用推進室の設置：現場でのデータ活用を支える体制構築



## データ活用推進室 各種営業資料の作成支援

各種アンケート集計・分析  
オフィス移転前後のワークスタイル調査



The dashboard displays several data visualization elements: a bar chart titled 'グループ別人数集計' (Group-wise Person Count Summary), a horizontal bar chart for '職種別人数集計' (Job Type-wise Person Count Summary), and a table for '職別人数集計' (Job-wise Person Count Summary). A red arrow points from the survey data on the left towards these summary charts.

## データ活用推進室 社内共用データベース

### オフィス内装単価データベース構築



The interface shows a data entry or search screen with a table of office interior unit prices. A yellow callout box contains the text: '■日本式実業「2017年度」に際しては、最新のオフィス内装単価データベースを構築し、工事現場より工事入札の効率化を図る予定です。' (In view of the Japanese-style real estate '2017 fiscal year', we plan to build the latest office interior unit price database and improve efficiency in bidding for construction work from the construction site.)

### オフィスビル情報データベース構築



The interface displays a summary page for a building. A yellow callout box lists the '当該ビル概要' (Building Summary):

- 所在地 (Location)
- 規模 (Scale)
- 主要設備 (Main Equipment)
- ビルオーナー (Building Owner)
- 管理会社 (Management Company)
- 施工者 (Contractor)

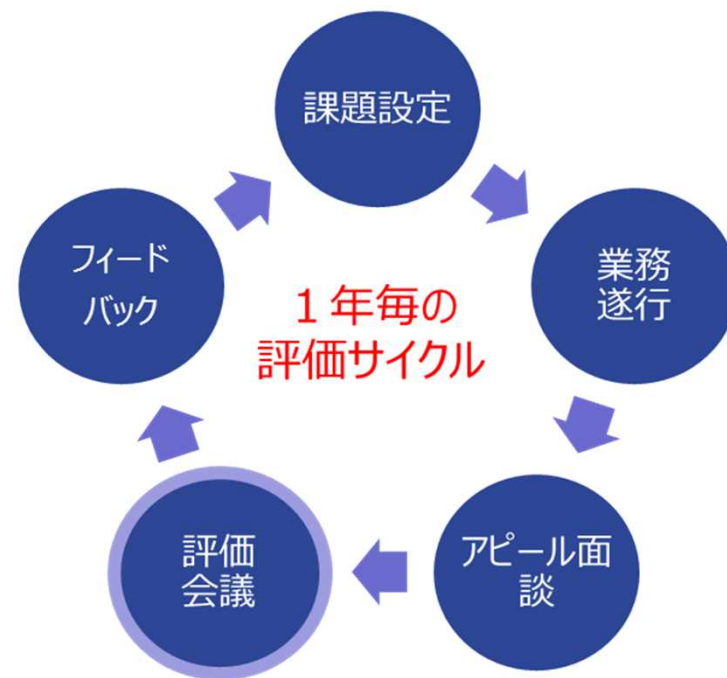
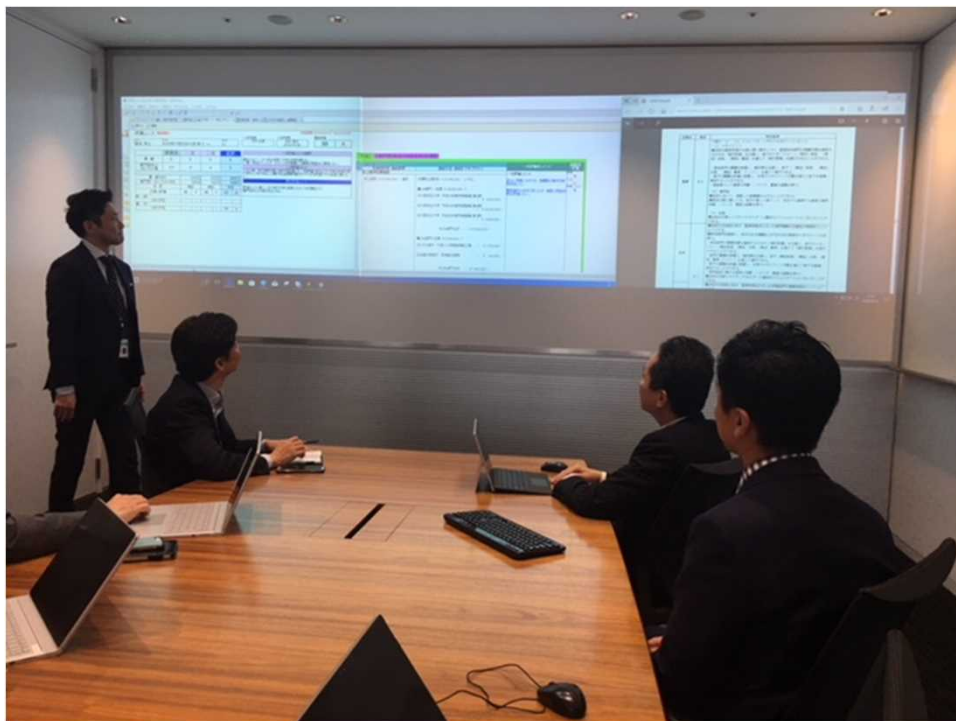
Another yellow callout box at the bottom lists '施工現場' (Construction Site) details: '西館竣工建物' (West Tower Completed Building) and 'ビル設計者' (Building Designer). A final yellow callout box at the bottom right says '当該ビルでの案件一覧' (List of Cases in this Building).



## 納得性を目標とした人事評価制度策定・運用（処遇）

- 人事評価会議は3画面を用いて、「完全ペーパーレス」で開催
- 最終評価者会議での立場の異なる役員・管理職による多面的な評価を通して、被評価者側の『**評価の納得感**』を高める

最終評価者会議の様子



プロジェクトマネジメント現業メンバーの評価は、部門内＋他部署メンバーによる多面的評価。



# 生産性向上 体制強化 残業時間削減の実現

上司と相談の上、自らの働き方（労働時間、直接比率、業務の内容割合等）  
 目標を每期設定し、目標実績比較や前年実績比較をもって、自らの働き方改革の  
 成果を人事評価においてアピールする社風

氏名	等級
守田 昌樹	61

	2015	2016	2017	想定 2018P	実績 2018
直接比率	57%	64%	59%	60%	66%
総労働時間	2,688時間	2,590時間	2,370時間	2,500時間	6,250時間

直接比率（従来集計）

↑中途入社の方は入社月に応じて年間換算しています。

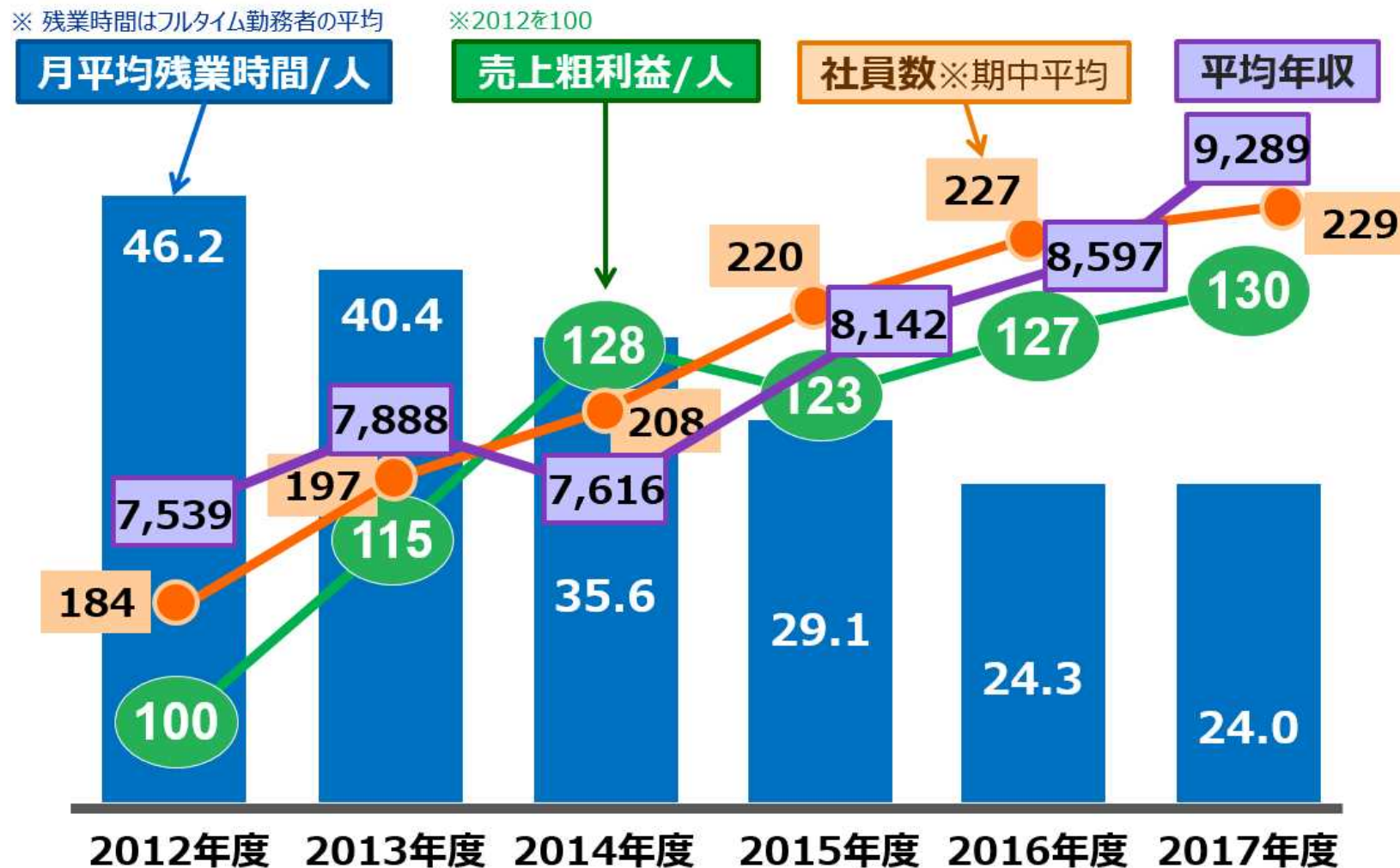
<直接MH:小分類の集計>

	2015	2016	2017	キャリアプラン 2018P	実績 2018
(顧客対応)会議・調整	17%	14%	20%	17%	14%
(顧客外対応)会議・調整	8%	9%	3%	0%	1%
現場立会い	0%	0%	0%	0%	0%
(社内)会議・調整	7%	7%	2%	20%	3%
分析・資料作成	12%	15%	15%	0%	11%



## 生産性向上 体制強化 残業時間削減の実現

平均年収の向上と計画的増員、一人当たり売上粗利益を1.3倍を実現  
 「働き方改革」による生産性向上で、月平均残業時間を46.2から24.0時間へ削減。





# 「働き方改革」への意識と行動分析 before & after

---



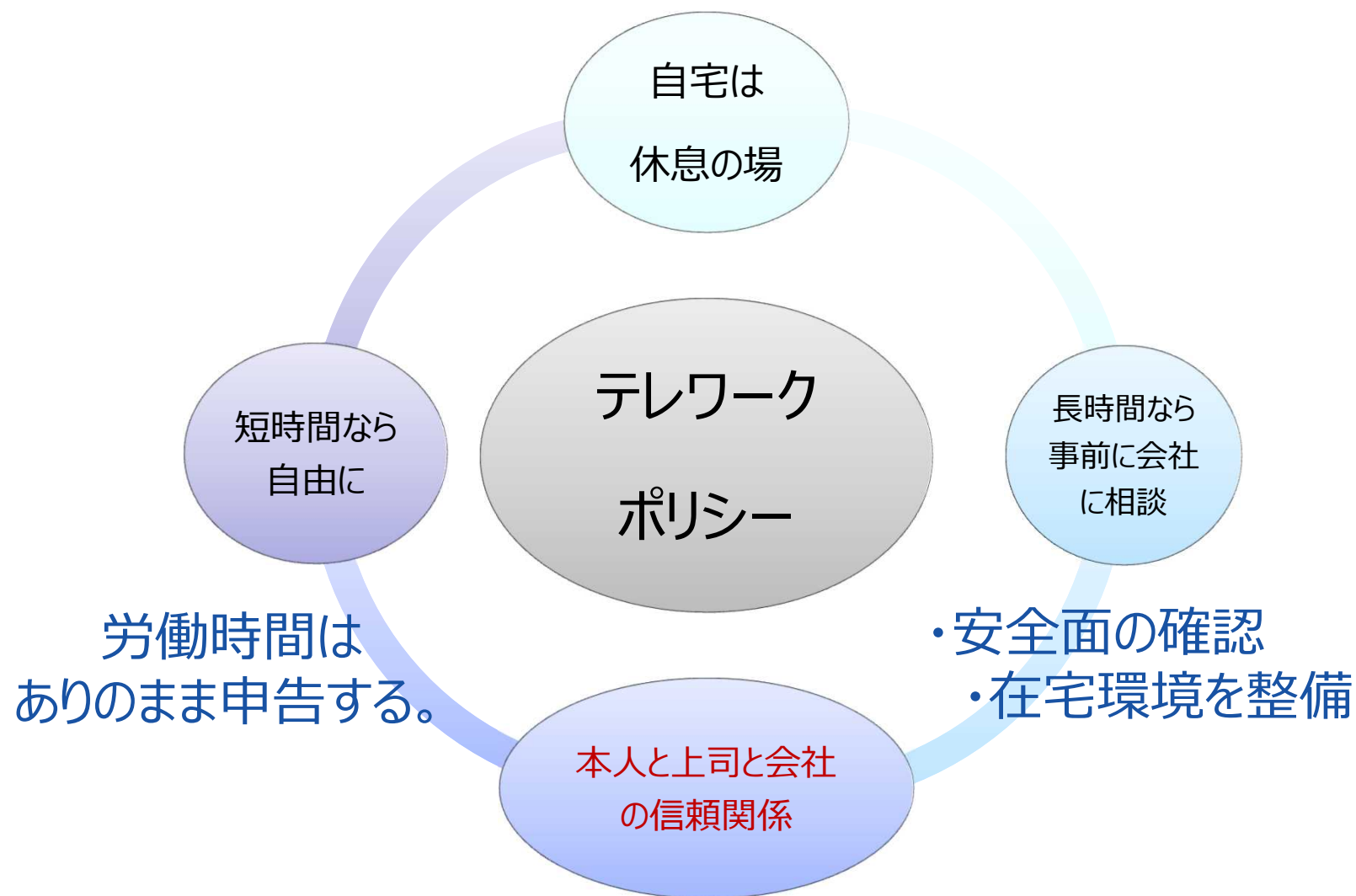
**Meiho Facility Works Ltd.**

Architecture, Interiors, Planning, IT, M&E Engineering, Project Management

MEIHO



## ■「何処でもオフィス運用方針」





## Ex.「赤ちゃんを授かりました」

おめでとう！ を  
きちんと伝える  
母体を皆でケアする



※時差通勤、担当業務見直し等**ヤリクリ**を担当部局任せにしない

- 「デジタルな働き方」は競争優位性の根幹  
→変化の激しい社会で勝ち残る企業(顧客)は、社外の企業や人材の持つ知識や経験に基づく「課題解決力＝パートナー」を求めている  
勝ち残る企業(顧客)との「デジタルな働き方に付いての格差」は命とりになる
- デジタル活用の進化は止まらない  
→10年後の社会で紙を使って仕事をしているか？
- デジタルシステム活用は入力ルールの厳守あってこそ  
→システム活用の目的を明確にし、入力に異端を許さない  
→運用や活用は規律を守って自由に
- デジタル環境づくりは  
→デジタル環境の制度設計と投資は経営の責任、運用は働く人を巻き込んで  
→テレワークはペーパーレスが大前提



End of File

---



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

