

MISONO SERVICE

ONE STOP SERVICES FOR FACILITIES & PROPERTIES

わたしたちの目指す姿は、「資産マネジメントの、ベストパートナー」

使命 ～何のために存在しているか

ファシリティを通じて最高最善の仕事を実践することにより、すべての顧客と喜びを共有し、以って国民国家の発展に寄与することを使命とする (MISONO WAY より抜粋)



ミソノサービスグループは、建物・不動産サービス企業群です。ミソノサービス株式会社を筆頭企業として関連グループ各社は、施設管理や不動産分野における強みを活かして、「資産マネジメントの、ベストパートナー。」を経営ビジョンに活動を続けております。

わたしたちは中部地区最大級の不動産総合サービスプロバイダーとして、不動産開発から業界屈指の自動化・管理コスト削減提案までの包括的なサービスを実行いたします。今後とも、施設マネジメントや不動産に関連して市場ニーズがある事業分野に継続的に参加していきたいと考えております。

代表取締役社長 各務 修造



最高最善のサービスを提供するプロフェッショナル集団です。

The one-stop services for facilities and properties

ファシリティと不動産の総合サービスプロバイダー

特徴Ⅰ ハードとソフトの両面に関する包括的な財貨・役務提供

建物設備等のハード面においては、建物保守管理からセキュリティ、清掃、運営管理、工事計画の立案に至るまで、専門的な知識と数多くの経験に裏付けられた的確な技術で商材や役務を提供します。

一方でソフト面においては、問題解決型の役務提供を重要視しております。

建築士、施工管理技士、マンション管理士、不動産鑑定士、宅建士、弁護士、税理士、司法書士などの各分野のプロフェッショナルによる、個別のクライアントに最適なコンサルティング型の統合されたサービス群をご提供できることに、わたしたちの基本的な存在価値があるのです。

特徴Ⅱ ビルシステムの設計・構築・運用

人々が安心して活動できるよう 24 時間 365 日社会を見守るセキュリティや自動管理システムへのニーズが高まっています。多様化する管理・運営を実現すべく、それぞれの建物ごとに最適な、柔軟性と安全性の高いオートメーションシステムを構築します。



特徴Ⅲ 一級建築士事務所・建設工事請負としての役務提供

建物の機能や資産価値を維持するためには、定期的に全面的な改修・修繕工事が必要となります。私たちはそのような工事に対し、一級建築士の目からの的確にご提案します。また、設計監理、施工、メンテナンスまで品質、コストのトータルバランスを考え、安全性、信頼性に優れたサービスをご提供します。



特徴Ⅳ 不動産鑑定評価・企業不動産 (CRE) 戦略支援機能

不動産は、適正な価値の把握と有効活用が重要であります。かつては絶対的な安全資産といわれていたが、金融商品と同じように価格リスクのある資産に変わってきていることから、これまで以上に鑑定評価は重要視されています。不動産 M&A、売買、相続、賃料設定、担保価値査定など不動産鑑定に関わるニーズにお応えするだけでなく、有効活用や開発計画の策定など総合的なコンサルティングを行っています。

例えば、

コスト適正化 (BM、原状回復、公租公課等)

建物の維持管理コストや、賃借不動産の原状回復費などの不動産に係る各種コストについて、適正な品質、適正な価格について分析・評価し、改善のための解決策を提案。

資産評価や分析

クライアントの業態特性や事業戦略を理解したうえで、所有/賃借する不動産の評価を行います。全体俯瞰したポートフォリオ分析から実施計画の策定、解決の実行を行います。また、企業 M&A において、事業に対する不動産の貢献度、価値のびしるを考慮し真の価値を算定します。

プロジェクトマネジメント

不動産開発や大規模改修プロジェクトを施工者の選考からテナントの入居まであらゆる段階でマネジメントします。証券化不動産等のアレンジメントやアドバイザリー業務などの集団投資スキームの開発・運用についても包括的に実行いたします。

ファシリティマネジメント及びテナント支援サービス

不動産リースの過程のあらゆる面、即ち全社の拠点プランニングや候補物件選定からリース契約交渉やリスク許容度評価までのマネジメントを行ないます。個々の事業戦略にあわせた拠点見直し、ファシリティのあり方、費用対効果検証などを支援いたします。

法務・会計・税務的な観点からの包括的なアプローチ

相続贈与、事業再生や事業承継に関する問題解決や各種税務評価など不動産の価値評価には、法務・会計・税務的な観点からの分析、調査が必要になる局面が想定されます。わたしたちは、減損会計や販売用及び賃貸用不動産に関するクライアントの問題解決と意思決定をサポートします。

ファシリティマネジメント

ファシリティに関するワンストップサービス

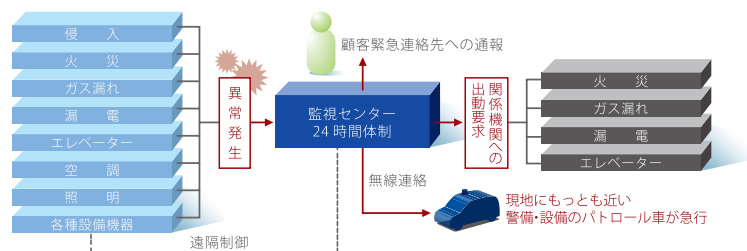
■ 専業企業ならではのサービスラインとプライス

わたしたちは一般商用ビル・居住系マンション・駐車場施設などのファシリティに関わる運用保守管理、及び運営ビジネス分野において、あらゆるニーズにお応えする不動産総合サービス企業群です。特に、法人・事業者様向けサービスラインに強みがあります。様々な資産に最適なサービスを、合理的な価格で提供することにより、顧客の経営効率向上に寄与いたします。

入館制御セキュリティシステム・ビル設備制御システム・省エネルギー管理

■ ビル制御系システム、入館制御セキュリティ及び設備監視サービスの構築・運用等

入館制御セキュリティ、昇降機、照明、空調設備等の各種ビル設備の制御系システムの設計・構築・運用保守をトータルに提供しております。導入後のセキュリティサービスを支えるインフラも、巡回車両と指揮命令部署との緊密な連携を可能とするMCA無線システム（Multi Channel Access System）と衛星測位システム（Global Positioning System）による統合誘導システム等を導入。これらをモニタリングしている監視センターのサーバーシステム自体も、冗長化構成や免震構造床などによる高度な可用性を実装しております。



■ 省エネルギー管理

省エネルギー法に対応する「定期報告書」の作成支援業務及び各種省エネルギー設備を提供しております。また、持続的なエネルギー削減を目的として、エネルギー消費量のモニタリングサービスも提供可能です。

昇降機（EV）、機械式駐車場等の搬送設備の保守サービス

■ 中部地区最大級の昇降機（エレベーター）保守実績

中部地区最大級のエレベーター保守契約の実績を有しております。メーカー及び保守専門各社の高品質な保守サービスを全国でリーズナブルに提供しております。また、機械式駐車場施設の保守についても同様に提供しております。

建物設備の設計・施工・保守

■ 各種設備の施工・保守サービス

例えば、業務用エアコンに関する設計・施工・保守サービスや消防用設備等に関する法定点検サービスを提供しております。電気、防災関係の設備工事については、永年にわたって蓄積してきた確かな技術力と機動力を発揮しております。



情報通信機器の設計・導入・保守

■ 各種情報技術（IT）サービス

光回線の提供、構内電話設備（PBX）、広域通信網（WAN）、仮想専用線（VPN）、施設内通信網（LAN）、PC等に関する各種情報通信機器の設計・導入・保守サービスを提供しております。また、共用設備においては電力スマートメーターの導入により、従来方式より精度の高いエネルギー管理や遠隔モニタリングが可能となります。



環境衛生に関するサービス

■ 清掃サービス・リサイクル・産業廃棄物処理等

クリーニング業務、ガラス・外壁清掃、リサイクル、機密文書の廃棄、廃棄物処理等の様々な環境衛生サービスを提供しております。

■ 貯水タンクの保守・空気環境測定・水質検査業務

貯水タンクの保守、空気環境の測定サービスの提供や飲料水の水質に関する分析業務を行います。



不動産ソリューションサービス

不動産・法務・会計・税務等の包括的な戦略支援

■ 多角的視点からの CRE コンサルティング
 企業不動産（CRE）を取り巻く各分野のプロフェッショナルによる包括的不動産ソリューション、法務、会計、税務等の各分野の立場で包括的なコンサルティングを行い、クライアントが最善の選択や意思決定を行えるようサポートします。市場調査、投資運用相談、有効活用提案、権利関係調整、資産対策など様々なご要望に対応します。

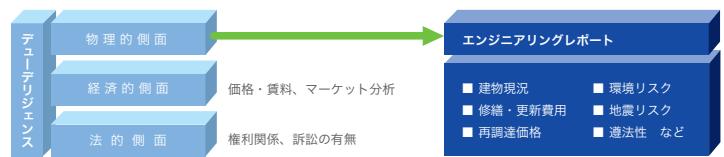


不動産鑑定評価

■ 不動産の鑑定評価
 所有不動産や購入検討中の不動産の価値を、客観的に把握することは非常に大切です。あらゆる情報を収集・分析し、鑑定評価をお客様の目的・予算に合わせてご提供します。高度な鑑定手法を要する大型物件から、コンパクトなレポートが大量に必要な案件まで対応することができます。また、その評価結果を基に、不動産の有効活用や売却プランの策定等、お客様のご要望に添った様々なソリューションを提供しております。

デューデリジェンス

■ 情報力・分析力を活かしたデューデリジェンス
 不動産が投資適格かどうかを判断するため、その資産価値や収益力、内在するリスクなどを経済的側面、法的側面、物理的側面から詳細に調査・診断（デューデリジェンス）します。また、不動産取引に伴って必要となるエンジニアリングレポート（ER）等の各種報告書を、目的や予算に応じた様々なバリエーションで作成します。



プロパティマネジメント / テナントリーシング

■ 不動産経営の受託業務
 商業施設、オフィスビル、居住系施設等を運営して行くためには解決すべき様々な業務が発生します。変化の激しい経済環境の中において、不動産資産の価値を高め、効率的にキャッシュフローの最大化を目指します。



■ テナントの募集及びアレンジメント
 テナント賃貸ビルなど収益性不動産におけるテナント募集管理サービスを提供しております。自社・グループ会社のリーシングチーム・地域及び全国の不動産会社との広範囲なネットワークで、テナント募集活動を行います。

不動産及び信託受益権の売買・代理・媒介

■ 売買の代理・媒介
 投資のパフォーマンスに極めて大きな影響を与える資産取得や資産処分は、投資家期待利回りを決定する要素といっても過言ではありません。不動産オーナーや投資家の目的達成の為に、最新の投資情報の収集・分析が欠かせません。当社は、不動産投資市場において、長年にわたり築き上げた不動産資産所有者の方々とのネットワークを通じて、最新の投資情報の収集・分析に努めております。

駐車場（コインパーク）運営管理

■ 有料時間貸駐車場 「エムエスパーク」
 土地や施設は所有するだけでは、収益を生まないのは当然として、税負担や管理コスト等様々な支出が発生します。しかし、賃貸ビル、賃貸マンション、貸店舗等の開発を行うとなると、多額の初期投資が発生したり、流動性が低下する場合があります。そこで、流動性が高い状況を選好される土地所有者様への資産活用法として、おすすめしたいのが時間貸駐車場「エムエスパーク」です。駐車場経営のプロフェッショナルとして、プランニングから運用保守管理までトータルにご提供します。



設計監理・コンストラクションマネジメント業務 (CM)

■ 設計・監理

建築における様々な設計分野において、目的やご要望を実現するプランをご提供します。清新なデザインと環境が調和し、かつ機能性、快適性、安全性、経済性に優れた質の高い建築の実現を追求します。

■ オフィス・店舗の企画設計

動線やゾーニングを重視したレイアウトと洗練したデザインを、わかりやすい図面やパースを用いてご提案します。また、内装工事、家具の手配、電話・電気・LAN 工事、引越し先の手配管理まで一括でご提供します。



建設工事・電気工事・消防設備工事・衛生工事・内装工事

■ 高品質工事と価格力

電気、空調、消防、セキュリティシステム等のビル・マンション・商業施設における各種設備機器の修繕更新について、豊富な実績による施工品質の高さが特徴です。同時に、合理的な価格により、投資効果の高さについてもご評価いただいております。

■ 大規模リニューアル工事全般

特定建設及び一般建設業として、改修工事から新規ビルディングの開発まで、様々な建設に関連する業務を提供しております。中長期的な展望に基づいた計画立案業務や各種施工業務を提供しております。



建物耐震診断・耐震補強工事

■ 診断から補強工事までワンストップに提供

的確な耐震補強計画を検討するには、まず建物の耐震性について理解し、対象となっている建物の耐震性能を正しく把握・評価することが重要です。耐震診断は現行基準法以前に建てられた建物が新耐震設計と比較し、どの程度の耐震性能を有するのかを判断します。そして、その結果に基づきコスト、工法、施工性等を判断し耐震性を高める最適な提案及び施工を行います。

分譲マンション管理

■ 分譲マンション管理のサポーター

独立系マンション管理会社として中部地区最大級の管理戸数実績を持っており、管理組合や管理法人様の円滑な運営管理のサポート業務として、会計業務、事務管理業務、管理員業務などを提供しております。

■ 管理委託契約に基づく管理費等の保全

管理会社の口座を全く経由することなく、管理費等の収納及び支払を行う会計システムを採用しております。確実且つ安全でトレーサビリティのある管理費の取扱い方法です。



■ 長期修繕計画案の作成

マンションの快適性の持続と資産価値の維持のために、長期的な視野に立った修繕計画及び資金計画を立案します。簡易的なもの他、国土交通省ガイドラインに準ずるもの(オプション)をご提供しております。

マンション大規模修繕工事

■ 管理会社のメリットを生かした修繕工事

「責任施工方式」「設計監理方式」等、それぞれのマンションに最も適した大規模修繕工事をご提案します。日々のマンション管理を通して得た、管理組合や入居者様の生の声を反映した工事及びコンサルティングを提供しております。



アドバイザー業務 (マンション管理士顧問契約)

■ マンション管理士によるスポットまたは継続的な助言業務

管理受託の有無に関わらず、マンション管理士によるコンサルティングサービスをご提供しております。大規模修繕工事や管理規約改正など特別な事案の際のみだけでなく、継続的な顧問契約も可能です。

■ マンション管理に関わる管理組合様向けセミナー

マンションにお住まいの方やマンションの管理に係わる方々を対象として、日常的な維持管理から長期修繕計画まで、あるいは管理組合の総会マンション管理の基礎的な知識を習得していただくためのマンション管理に関わる研修プログラムを提供可能です。

わたしたちミソノサービスグループは、ファシリティや不動産全般に関わる様々なサービスやソリューションを提供することを目的とするプロフェッショナルの集団です。

ミソノサービス社名とマークについて



ミソノサービスの「ミソノ」とは、漢字表記では「御園」が語源で、「お庭」を意味する言葉です。すべての人に感動を与えることのできる美しい庭のように、快活な人々が集い、そこに関わる人々が幸せになることを目指しています。

マークの意味

青色は「知性」、黄色は「好奇心」を表す。「ミソノ」は、すべての社員が、常に学び続け、練達堪能な専門家として切磋琢磨することを、基本的な価値感とするチームです。

URL <http://www.misonos.co.jp>

