

ファシリティ（建物・工場管理）サービス市場動向調査を実施

- ソリューションサービスは2000年度から5年間で約3倍と予測 -

総合マーケティングビジネスの(株)富士経済(東京都中央区日本橋小伝馬町 社長 原 務 03-3664-5811)は調査報告書「2003年版 ファシリティサービス市場の将来動向調査」をまとめた。ファシリティサービス市場は、単なる役務提供を主体としたマンパワー型サービスから、コンサルティング的要素を含んだ高付加価値型のソリューションサービスへの移行が目立ち、実績をあげつつある注目市場である。

ファシリティサービス全体市場動向

2002年度市場規模1兆8,425億円、2005年度市場規模予測1兆8,713億円と微増
サービス品目別市場では、ソリューションサービスが5年で3.2倍に拡大予測

現在、各種建築物や工場の維持管理システム(ファシリティサービス)は、メンテナンス/補修に代表される、役務提供を内容とするマンパワー型のサービスが主流であり、また工場では法定検査時の補修、ビルなどでは巡回サービスが中心となっている。

一方、長引く不況によって、民間のメーカー企業の中では、生産に直接寄与しないメンテナンス/補修のコストをできるだけ圧縮したいというニーズが高まってきている。また、オフィスビルではオフィスの空室問題から管理コストの低減がよりいっそう求められてきている。そのため、ファシリティサービスの市場では、サービスの品質を維持しながらの低価格化が要求されてきている。

マンパワー型サービスからソリューションサービスへの移行

このような市場ニーズを受けて、ファシリティサービスを提供するサービスベンダー各社は、低コスト化への取り組みと同時に、事業の収益性を確保するためサービスの高付加価値化への対応を迫られている。具体的には、単なる役務提供型のサービス(マンパワー型サービス)からコンサルティング的要素を含んだソリューションサービスへの移行が当該市場のトレンドとなっている。

ソリューションサービスは、設備のライフサイクル全般をカバーし、施設と設備の品質・環境性・経済性の最適バランスを提供することを目的としている。それに含まれるのは、設備の検査/診断サービス、施設の包括的維持管理、ESCO(エネルギーサービスカンパニー)/エネルギー管理サービス、ファシリティマネジメント(FM)などがある。

各施設別ファシリティサービス市場動向

工場については、従来のマンパワー型サービスの他、ESCO やエネルギー管理サービス、FM サービスなどのコンサルティングサービスが注目されつつある。

オフィスビルは、対象施設数が確実に増加しており、市場規模も増加傾向にある。しかし、サービスに対するコストダウンの要求は厳しく、低コスト化の中での品質の維持が重要となる。今後はサービスの浸透も期待できる。

公共プラントにおいては、PFI(プライベート・ファイナンス・イニシアチブ)などの包括的維持管理サービスが好調と見られ、市場は拡大傾向にある。

工場

市場規模予測 2002年度 6,773億円 2005年度予測 6,333億円 うちソリューションサービスは、2002年度 41.6億円から2005年度予測 80.4億円とおよそ2倍成長

民間工場におけるファシリティサービスは、対象となる工場の減少、海外移転による国内の空洞化の拡大により、苦しい状態である。特に収益の柱であるメンテナンス、補修に代表されるマンパワー型サービスが、法定点検の期間延長をうけて減少傾向にある。その様な中で、エネルギー管理サービスやファシリティマネジメント(FM)サービスなどコンサルティングサービスが伸びている。

コンサルティング/ソリューションサービスの概要

一括請負……請負企業は、コストダウンとサービスの計画性付与を目的とし、設備ごとにバラバラであった発注スタイルを一社にまとめる。同時に統括管理会社となり、不得手なサービスについては専門者と提携し、そのサービスのオペレーション管理を担当する。

ESCO(エネルギーサービスカンパニー)・・・省エネ改修工事などで安くなった電気代のエネルギーコスト削減分に
応じて、サービスフィーを請求する。エネルギー管理サービスは、エネルギー消費量や、エネルギーコストの低
減を重点とした事業であり、各種計測器やセンサーの配置によるデータ収集がポイントとなる。

ファシリティマネジメント(FM)・コンサルティング・・・経営戦略的観点から設備や施設を見直し、管理メンテナンス
計画を立案、実行する。クライアントに要員を派遣するなど、クライアントとのパートナーシップによるエンジニアリ
ング的作業が重要とされる。現状では、このサービスを一括請負に含めている参入企業もあり、概念を含めてこ
れからのサービスであるといえる。

オフィスビル・商業施設・その他

市場規模予測 2002年度 5,512億円 2005年度予測 5,730億円 うちソリューションサービスは774億円
から1,075億円へと約1.4倍に拡大予測

ビルメンテナンスは、一般的に施設運営におけるサービス業の中心としての位置付けである。カバーする業務の範
囲が施設全体にわたっているためである。そのため、施設の最適化を図るファシリティマネジメント(FM)に最も近い
業務内容になっているといえる。

オフィスビルにおいては供給過多による空室問題が数年前から表面化しており、それに加え長引く不況により管理
コストの低減が一層求められるなど、業界を取り巻く環境は厳しい。そしてその要因はマンパワー型のサービスに直
結し、品質維持はそのまま、低価格でのサービス提供を余儀なくされている。

それらサービスの価格下落を食い止め、他社と差別化を図る目的で、FMサービスに代表される経営的視点からの
コンサルティングをはじめとしたソリューションサービスに積極的に取り組む企業の動きがみられ、今後の厳しい価格
競争に生き残りをかけている。

ソリューションサービスの中でのオフィスビル新サービスの動向

PM(プロパティマネジメント)・・・オーナー、テナント双方の運営管理に関する一切の業務を行う。現在のPM業界
にはビルメンテナンス系の他に、不動産系、ゼネコン系、仲介系、外資系など、様々な業種の企業が参入している。
PFI(プライベート・ファイナンス・イニシアチブ)・・・公共施設の建設・維持管理・運営などを民間の資金、経営能力及
び技術的能力を活用して行う新しい手法。事業全体のリスク管理が効率的に行われることや、設計・建設・維持管
理・運営を一体的に扱うことによるコストの削減ができ、安価で質の高い公共サービスの提供が望める。
リフォーム・リニューアル・・・建築物の新規着工数の減少で、ビルメンテナンスに参入している企業間ではリフォー
ム・リニューアル分野への期待が高まっている。近年、コンバージョン(空室が目立つ都心のビルを高品質の住宅に
改造し、都市の建築資源を有効に活用する)の動きも注目されており、今後もこの分野に注力する企業は増えてい
くものと見られる。

公共プラント(上水道・公共下水道・ごみ処理施設)

市場規模 2002年度 6,139億円 2005年度予測 6,650億円 うちソリューションサービスは61億円から
186億円へと約3倍に拡大予測

この分野では、ソリューションサービスの一つである包括的維持管理の考え方による業務の委託が脚光を浴びてい
る。包括的維持管理のサービス事業者に一定の裁量権を認め、サービス事業者がその技術ノウハウや創意工夫を業
務の履行に反映できるようになっていることにある。現在、財政逼迫に悩む地方自治体が多く、中でも上下水道事業は
大きな債務を抱え、事業性の改善が切迫した課題となっているケースが多い。このため、民間企業の持つノウハウに
よって、上下水処理施設やごみ焼却施設の運営を効率化しようとする包括的維持管理の概念は大きくクローズアップ
されている。維持管理業務を提供するサービスベンダー側の事情としては、公共投資が抑制される中で、特にメー
カー企業で、これまでの装置売りのハードビジネスから装置のオペレーションやメンテナンス技術を提供するソフトビ
ジネスへ重点を移していこうとする動きがある。自社の技術をトータルに提供する高付加価値サービスの一つとして、包
括的維持管理を目指す企業が増えているのが現状である。

資料タイトル : 「2003年版 ファシリティサービス市場の将来動向調査」

体 裁 : A4判 (172頁)

価 格 : 99,750円 (本体価格95,000円 消費税4,750円)

調査・編集 : 富士経済 大阪マーケティング本部 TEL 06-6228-2020

発 行 所 : 株式会社 富士経済

〒103-0001 東京都中央区日本橋小伝馬町2-5 F・Kビル

TEL 03-3664-5811 (代) FAX 03-3661-0165

e-mail:koho@fuji-keizai.co.jp

この情報はホームページでもご覧いただけます。URL : <http://www.group.fuji-keizai.co.jp>

*****本件に関するお問い合わせは下記までお願いします。*****

(株)富士経済グループ 広報部 TEL 03-5614-1078

(株)富士経済 大阪マーケティング本部 鈴木 TEL 06-6228-2020