

特集

働きたくなる会社のつくり方

ダイバーシティ経営のすすめ

26 女性社長のぶっちゃけトーク

「ビルメンヒューマンフェア&クリーンEXPO 2021」トークセッションから
ひろしま管財株式会社 川妻利絵、株式会社セイセイサーバー 長田きみの

31 ダイバーシティ経営の実際

株式会社グローバル・クリーン 税田和久

34 人材を活かすマインド教育の是非

株式会社Clean next 西山貴代

37 《資料集》特集キーワードを読み解く

編集部

誌上セミナー

40 Forbo Flooring B.V. 日本支店：宮田一隆

温故知新！30年先の未来を行くサステナブルなりノリウム床材とは？

現場レポート

46 清掃ロボット最前線 現場からの実証レポート（7）近建ビル管理株式会社

煩雑な設定、運用の手間を省き1人分の作業負担と品質向上を両立！

新連載

52 SDGsとビルメンテナンス インテックスソリューション株式会社

クレンリネスを通じた課題解決へ——働く環境も、生活する環境も改善したい！

資機材インフォメーション

50 ■新製品フォーカス



左から バイパー AS4325B / ブラッシュパッド SW / Tread-TEQ システム / サニッシュMD / ウルトラB4 / カビキラー アルコール除菌

インタビュー

- 38 今月の表紙／ビルメンにかける想いー表紙撮影の現場からー
(有)光永ビルサービス **大塚 耕一**さん

経営・コラム

- 21 メッセージはトイレの中に (108) : アントイレプランナー・白倉正子
トイレ掃除の苦言が、全国ニュースに??
- 24 50年の轍 vol.53 : 古橋秀夫
学歴はいらないが学問は必要
- 60 ISO41012を読み解く (第2部) 清掃業務への活用 最終回 : 吉廣幸夫
考察4 S L Aを清掃管理業務に活かす

教育・技術

- 44 カピコラム (31) : JMCP日本カピ対策プロジェクト・八巻徹
食品工場のカピトラブル① HACCP義務化で増えるリスク
- 54 ビルメンリーダー養成塾 Chapter2 業務管理編 : 酒井誠一
§ 34 品質管理②「現場訪問時の品質管理」
- 56 そここが知りたい! 洗剤&薬剤のサイエンス : クリーンクリエイターズラボ・栢森 聡
第3部 床用洗剤 6. 木床用洗剤

情報・交流

- 64 NEWSヘッドライン
全国ビルメンテナンス協会「2021年度ビルクリーニング技能検定合格者発表」
全国ハウスクリーニング協会「2021年度ハウスクリーニング技能検定合格者発表」
- 65 ライブラリー
『こうやって、考える。』 書評 : 大谷主水
業界関連新刊情報『新入者安全衛生テキスト』
『「新入者安全衛生テキスト」指導のポイント』
- 66 ビルクリクラブ——社内報・投稿・SNSから見る読者の活動日誌
「分身口ボから教わったこと」投稿 : 上原毅
- 68 セミナー・イベント情報 業界カレンダー
- 70 編集部からのお知らせ
ビルクリの表紙を飾りませんか?
- 71 編集部・ヒジオカのカギツト案内所
Gadget File 04. USB Type-C
- 72 モップさん : 神保あつし



左から阿久津邦生さん、大塚耕一さん、
河本 博さん (表紙撮影協力)



広告掲載企業 INDEX

表2	ペンギンワックス
表3	アムテック
表4	シーバイエス
P01	オーブ・テック
P02	サンワ
P04	オンザロード
P06	くうかん
P07	i-team Japan
P08	ケルヒヤー ジャパン
P09	TOWA
P10	パナソニックコンシューマー マーケティング
P11	アビコ
P12	ソニカル
P13	蔵王産業
P14	テラモト
P15	コンフォール
P16	T O S H O
P17	レボテック
P18	S.M.S.Japan
P19	トライテクノス
P20	ミッセル化学
P45	コーワ
P49	テクノメザキ
P67	ポリッシャー J P
P77	東京ビル管理用品協同組合
P78	Coffee roaster N.O.A.
P79	フリーダム
P80	大真

題字＝興膳慶三

vol.53

学歴はいらないが学問は必要 —不動産学とビルメンテナンス工学のあけぼの—

ビルメンテナンスへの注目が高まるのと並行し、業界周辺においても様々な動きが出はじめ、「不動産教育に対する社会的な要請」と「従来の建築教育の中からの要請」という2つの動向が現れた。学問の世界では先導的に経済・経営の視点で変化が生じ、理工系の分野でも「不動産を科学に」という動きが現れた。産学官が共に連携・協働した大きな流れとなるのではと期待された。

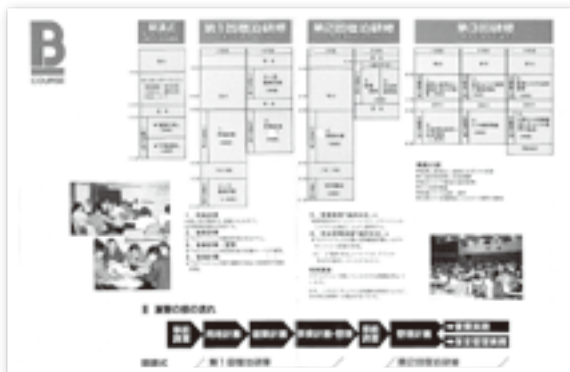
ビルメンテナンス業務の発注者側でもあるビル事業者の団体がいち早く動き始めた。

(社)日本ビルヂング協会連合会は昭和55年(1980年)、(財)日本ビルヂング経営センターを設立し、ビル経営管理者の育成を開始。その動きに呼応するかのように、昭和59年には日本不動産学会が設立され、「不動産が学問として成り立つのか」という素朴な疑問の払拭が期待された。

昭和60年4月、東洋大学が建築学科(将来、建築経営・不動産学科にする前提)に「建築経営コース」を開講し、同年9月、日本大学は建築学科に不動産学を専攻する「企画経営コース」を新設した。

この2校の事例はいずれも理工学部であり、「建築物を造る」から「建築物を運営・維持する」という視点へのシフトを予感させる「学」の変化である。

この「企画経営コース」には、小嶋勝衛氏(同学科教授・後に日本大学総長)のご尽力により、「不動産維持管理」講座が置かれ、八木祐四郎氏(東京美装興業)が自ら母校の教壇に立った。氏は「ビルメンテナンスには学問的な背景が必要」という信念で、建築の企画・設計・施工に続く維持管理を「第四の建築行為」



ビル経営のための実践教育講座「専門課程Bコース」の案内
(財)日本ビルヂング経営センターは、不動産の所有と経営の分離を見越し、新しいビル経営の専門家の育成を始めた。「事前調査」から始まるプロセスには、「事業計画・管理」と「管理計画」が組み込まれ、「保全管理実務」(選択)も含まれている。2回目の研修を受けた筆者は、危機感を覚えていた。

資料提供：(財)日本ビルヂング経営センター



猪股亀三郎氏

私たちは猪股亀三郎氏から厳しいお言葉をいただくこともあったが、それも氏自身がビル事業者として快適なオフィス環境の提供を使命と考えておられたからに他ならない。ビル管理衛生法の成立に際しては、ビルヂング協会内で管理の重要性を説く役割を担った。この方の尽力なしには法の成立はなかった。

として定義した。

経営者として超多忙な環境のなか、「現役が講義をする」ことにこだわって、11年間も講師を務めた。毎週、土曜日の午後には自社の研修室の鍵を閉めて翌週の講義の予習をしていた。折をみて、木村宏先生(日本大学教授)や発注者側のオピニオンリーダーでもある猪股亀三郎氏(日本ビルヂング協会連合会常任理事)らとの面談も重ねていた。

その後、昭和61年、読売東京理工専門学院が不動産工学科を新設し、平成4年には明海大学が、学部としては我が国で初めて「不動産学部」を設置した。同年、建設省は「21世紀への不動産業ビジョン」を発表

し「ビルマネジメント」が公に位置づけられ、ビル事業を取り巻く環境が新しい局面を迎えた。

「不動産の所有と経営の分離」が実現したことで、アセット・マネジメント(AM)、プロパティ・マネジメント(PM)などの新しい職能・業態^{【注】}が出現し、ビルメンテナンス事業にも学問が必要な状況が現実となった。(文 古橋秀夫)

【注】AMとは所有する不動産の利回りを上げ、保有効率を最善化させることを目的とする経営管理であり、PMとは管轄する不動産から得られる純営業収益を増加させ、その物件の価値を高める業務である。業容が大きく変化する可能性が感じられた。(昌平不動産総合研究所監修『米国不動産用語事典』参照)

働きたくなる会社のつくり方

ダイバーシティ経営のすすめ



突然ですが、なぜ仕事をするのでしょうか――。

内閣府「国民生活に関する世論調査」によると、18歳以上の男女が「働く目的は何か」に回答したところ、

- 1位、お金を得るために働く（56.4%）
 - 2位、生きがいを見つけるために働く（17.0%）
 - 3位、社会の一員として、務めを果たすために働く（14.5%）
 - 4位、自分の才能や能力を発揮するために働く（7.9%）
- あとは「わからない」を選択したそうです。

いま、日本では労働人口の減少や労働生産性がG7で最下位、女性管理職もG7で最下位、子育て支援が満足にできていない、女性・若者の活躍を推進する動きが鈍い、同一労働・同一賃金などの課題を抱え、ディーセント・ワーク（働きがいのある人間らしい仕事）の重要性が問われています。

恐らく、「人手が足りない」の終着点はありません。それよりも、いまいる人材が「積極的にこの会社で働きたい！」「居心地がいい」と感じる、環境改善はすぐにでも実践できます。

今回は、業界で活躍する女性リーダーの対談、ダイバーシティ経営を実践し多くの人材が活躍するビルメンテナンス会社の取り組み例、ホテル清掃を中心としたコンサルティング会社から、今後の業界における「働きたくなる会社のつくり方」を模索します。

本特集に関連するSDGs

5 ジェンダー平等を
実現しよう



8 働きがいも
経済成長も



対談

女性社長の ぶっちゃけトーク

ひろしま管財株式会社 川妻利絵
株式会社セイセイサーバー 長田きみの

26ページ～



インタビュー

ダイバーシティ 経営の実際

株式会社グローバル・クリーン 税田和久

31ページ～



インタビュー

人材を活かす マインド教育の是非

株式会社Clean next 西山貴代

34ページ～



資料集

特集キーワードを 読み解く

編集部

37ページ



対談

女性社長のぶっちゃけトーク

老いも若きも、男も女も、
障がい者も外国人も、みんなが活躍できる業界に！

ひろしま管財(株) 代表取締役社長 川妻利絵
(株)セイセイサーバー 代表取締役社長 長田きみの



現場は女性が多いのに、本社勤務は男性社員が多く、管理職も男性が大半……。どうすればこのチグハグな現象を抑えることができるのか2人の女性社長が語り合った。経営改革から未来のビルメンテナンス業界を読み解く！

＊「ビルメンヒューマンフェア&クリーンEXPO 2021」トークセッションから

比地岡 月刊『ビルクリーニング』編集部の比地岡と申します。今回、「女性社長のぶっちゃけトーク」と題した、トークセッションの司会を務めさせていただきます。登壇いただくのは、ひろしま管財(株)代表取締役社長・川妻利絵さんと静岡県静岡市にあり(株)セイセイサーバー代表取締役社長・長田きみのさん。まず、それぞれ簡単に会社紹介をしていただき、そこからトークテーマに沿ったフリーディスカッションを行っていきます。

まず、ひろしま管財の川妻さんからよろしくお願いします。

パネリスト紹介 ①

ひろしま管財

川妻 私は4人の子供を持つ母親であり、現在は約250人のスタッフを抱えるひろしま管財という会社の

社長を務めています。広島市内に会社がありまして、60年前に祖父が創業したものです。

その後は、父が2代目の社長となり、全国ビルメンテナンス協会の副会長も兼任しておりました。現在は、私が「ありがとう経営」を中心にしながら、清掃、設備、警備、ハウスクリーニング、最近では女性寮の管理などを中心に仕事をさせていただいております。

私どもの会社は、女性スタッフが非常に多いです。現場スタッフ、社員ともに、女性たちが笑顔で活躍する会社だと自負しております(資料1)。

♥ 社員に寄り添う経営

川妻 社員たちが自発的に社内報『わくわく便り』を作成し、お客様からいただいた声などを発信しています。それから、ラジオCMを流し

ていますが、その広告もすべて社員からアイデアを募集し、ナレーション原稿を流すようにしております。

社員のつながりを強くしたいと取り組んでいることは、バースデーカードの寄せ書きをプレゼントしています。それと、私も祖父の姿を見ていたので、お給料明細書を必ず手渡しするようにしています。手渡しをするとき、1人1枚ずつ、メッセージも添えています。これは17年間、取り組んでいることです。

最近では「LaPicaプロジェクト」を立ち上げました。主婦の方たちの雇用を促すために、「おしごとカフェ」と名付けて、面接ではなく、お片付けのこと、それから整理整頓のことなども伝えながら、会社のいいところを皆さんに知っていただく機会を作っています。

会社紹介

ひろしま管財株式会社 <https://hr-kanzai.co.jp/>
広島市中区大手町5-7-17

「笑顔あつまる環境づくり」を目指して、快適かつ衛生的な環境を提供し、現在は女性の社会進出や高齢化社会のお手伝いとしてハウスクリーニング、整理整頓収納(お片付け)、空き家対策を行うLaPica事業部を立ち上げた。

▶設立年：1961年8月8日 ▶社員数：250名(2021年10月現在)



女性活躍の推進



資料1

働きやすい環境づくり



資料2

❖ リニューアルした会議室

川妻 昨年、会社設立60周年ということで、会議室をリニューアルしました（資料2）。スタッフの子どもたちを一時的ではありますが、預けられるようになっています。明るく、そしてスタッフが居心地のいい空間となっています。

黒いソファがあるところは、靴を脱いで入りますので、社員たちがお昼休みとかにちょっとグロウンとしてたり、そのうちヨガ教室なんかも開きたいなと思っているところです。また、手洗い場は、かれこれ13年前から手洗いの教育を徹底しておりましたので、今回、見える化をして研修がやりやすいような場所を作りました。

◆ ダイバーシティを実現

川妻 若い世代が活躍していますし、障がい者雇用については、雇用率が約9%もあります。特に、聴覚障がい者の方が多く、それが口コミを呼んで、聴覚障がい者の方がいま

も増えています。ですから、清掃研修には必ず手話通訳をつけるようにしております。

技能実習生については、インドネシアからの技能実習生がいます。とにかくとても明るくて、定期的に本社にも足を運んでくれます。

本当に、若いも若きも、男も女も、外国人も、多種多様な方たちが、お仕事をしてくれているなというふうに思っております。特に、力を入れているのは女性の管理職です。いま女性の管理職が50%になって、非常に風通しのいい会社になってきたと感じます。

パネリスト紹介②

セイセイサーバー

比地岡 川妻さんありがとうございました。続いて、セイセイサーバーの長田さん、よろしく願いいたします。

長田 (株)セイセイサーバーの長田きみのと申します。私たちの会社は、

祖父の杉山正男が昭和40年の12月に設立しました（当時は、静清ビル管理(株)）。今年で57期を迎えました。関連会社にセブンイレブンの配送を中心とした配送会社(株)セイセイトラフィック、それから名古屋に(株)セイセイホームメンテという害虫駆除の会社がございます。また、当社と同じ建物内にヒライ管財(株)という会社がございます、こちらはセイセイ生き生きクラブハートランドという障がい者の就労移行支援をやっている会社になります。

私は2012年に入社し、2017年に社長に就任いたしました。もともとは、地元のテレビ局で働き、結婚と出産も経験しております。私の義母が会社を継ぐ予定でしたが、なかなか世代交代が進まず、父から私に声がかかりました。川妻さんの話を聞いていて、境遇が似ているなと感じておりました。

私の場合は、父から声をかけられてから3年ほど悩みました。安定した立場を捨てるということに不安が

会社紹介

株式会社セイセイサーバー <http://www.seisei-server.co.jp/>
静岡県静岡市清水区川原町1-9

「掃除は心である」を社訓に、ビルの総合管理サービスを展開。障がい者の自立支援や就労移行支援、女性活躍などにも注力し、「えるぼし認定」を取得。お客様からの依頼を柔軟に、そして誠実に応える姿勢を大切にしている。

▶設立年：1965年12月16日 ▶従業員数：440名

