

14<sup>th</sup> February 2014

# FMにおけるコスト削減の取り組み



2014年2月14日  
ジョンソンコントロールズ株式会社  
グローバル・ワークスペース・ソリューションズ



# 1. はじめに / Introduction

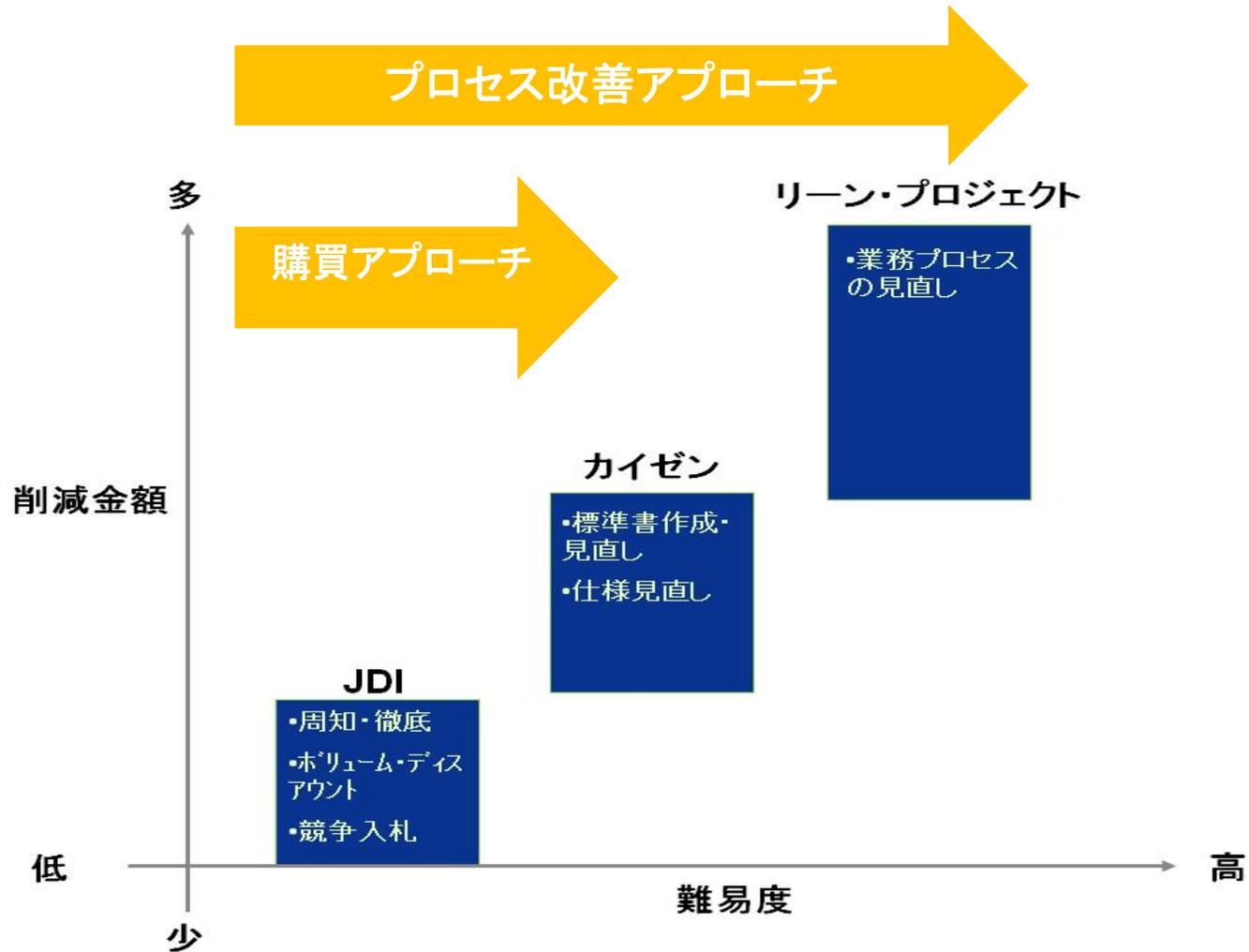
---

コスト削減圧力がますます企業にのしかかっている

➤ **結果、我々FMerが期待され、直面している状況**

- 国単位からアジア全域やグローバル単位でスケールメリット・サプライチェーンを追求するFMアウトソーシング
- FMアウトソーシングパートナー選定時、ますます増大する購買部門の役割とコスト削減への期待
- FM関連事務の国外移転、集約による効率化・スケールメリット追求
- FM国内現場(業務・購買)の一層のパフォーマンス向上

## 2. コスト削減 カテゴリーとアプローチ



## 3-1. 購買アプローチ

最大限かつ最適な削減ができていますか？

クライアント—FM業務受託 JCI—サプライヤーの関係構築できてますか？

➤ 不十分な削減

- 業者推奨仕様そのまま
- 業者見直しが無い
- 頻繁な仕様変更
- 短納期
- 少量都度発注

➤ 過剰な削減

- 業務への障害
- 納期・工程の遅れ
- サービス品質の低下

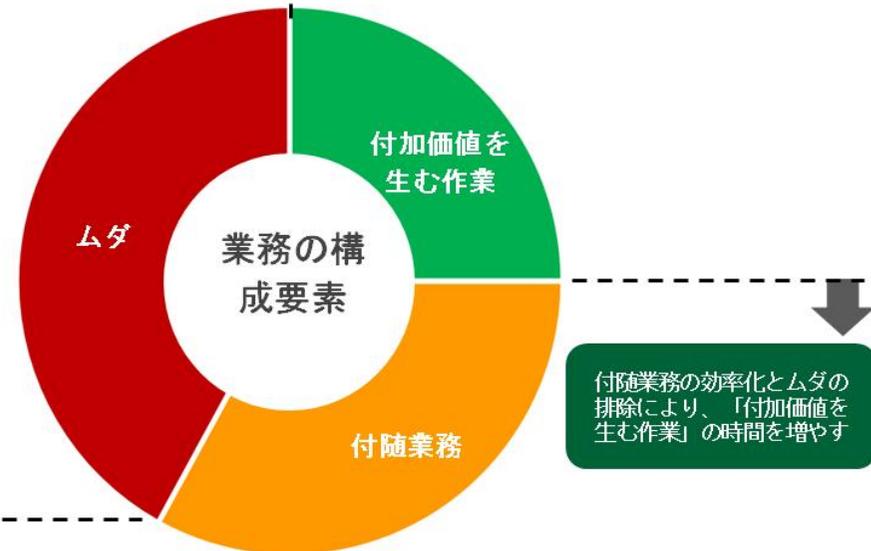
求められているもの

社内ニーズの十分な把握  
サプライヤーとの十分な対話

## 3-2. プロセス改善アプローチ

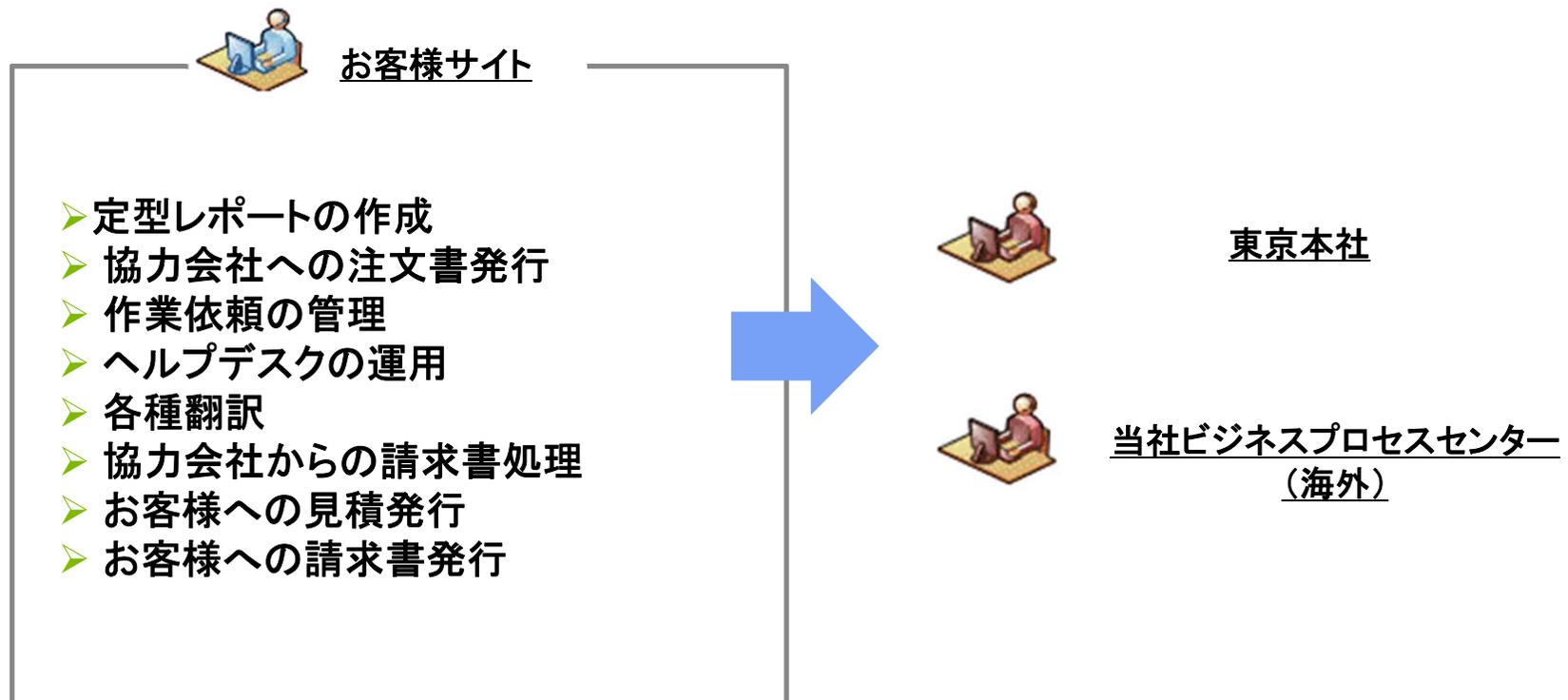
### ■DILOによる現状の調査

JCI - GWS				Date			
Customer: <input type="text"/>				<input type="text"/>			
Maintenance							
Technician Name: <input type="text"/>							
Start Time	End Time	Minutes	60T	Work	Shop Visits	Type	Opportunity
9:00	9:28	0:28	28	Pick up and drive to Branch #1		Travel	
9:28	9:30	0:02	2	Talk to customer about ceiling tile and door stop		Customer	
9:30	9:31	0:01	1	Investigate ceiling area to determine tool requirements			
9:31	9:33	0:02	2	Restroom Break			
9:33	9:38	0:05	5	Get tools, ladder, etc. from truck			
9:38	9:40	0:02	2	Investigate AC unit and cause of leakage			
9:40	9:43	0:03	3	Get Shop Vac from truck			
9:43	9:47	0:04	4	Tool search, prepare work site			
9:47	9:49	0:02	2	Client discussion about replacement of Night Drop			
9:49	9:53	0:04	4	Blow out drain line in AC			
9:53	9:57	0:04	4	Go to truck to get duct tape			
9:57	10:17	0:20	20	Tape housing, check filters for water, identify filter requi			
10:17	10:21	0:04	4	Go get filter from truck			
10:21	10:30	0:09	9	Replace filters			
10:30	10:32	0:02	2	Take tools to truck			
10:32	10:35	0:03	3	Check outside line for water flow			
10:35	10:42	0:07	7	Clean up - vacuum area			
10:42	10:44	0:02	2	Return tools to truck			



# 3-3. プロセス改善アプローチ

## ■Centralization(アドミ業務の中央集約化)



## 3-4. プロセス改善アプローチ

### ■メンテナンス・エクセレンス・プログラム実施による効率向上

