

# FACILITY MANAGEMENT FORUM 2017

## 施設維持管理データがもたらす、 経営の見える化

2017年2月24日

 住友セメント システム開発株式会社

## ■会社概要

|      |                                                                |
|------|----------------------------------------------------------------|
| 社名   | 住友セメントシステム開発株式会社                                               |
| 設立   | 1988年12月21日                                                    |
| 資本金  | 1億円                                                            |
| 株主   | ・住友大阪セメント株式会社:70% ・日本電気株式会社:30%                                |
| 事業所  | ・本社 ・大阪支店 ・札幌営業所 ・東北営業所 ・名古屋営業所 ・福岡営業所 ・大連事務所                  |
| 関係会社 | ・琉球Software株式会社                                                |
| 組織   | ・情報システム事業部 ・PCアプリケーション事業部 ・ <b>FMソリューション部</b><br>・クラウドソリューション部 |

## ■FMソリューション部

顧客が期待している以上の価値を見える化により提供し、顧客歓喜を追求する。

### ■FMソリューション部(事業方針)

●立ち上げから運用、コンサルティングまで、トータルのクラウドサービス「FM for Dynamics」の安定的な提供により、**パートナーであるお客様と共にFM事業を拡大**する。

●積極的に新技術を取り入れ、**レスポンス良い簡単操作のサービスを提供**する。



I

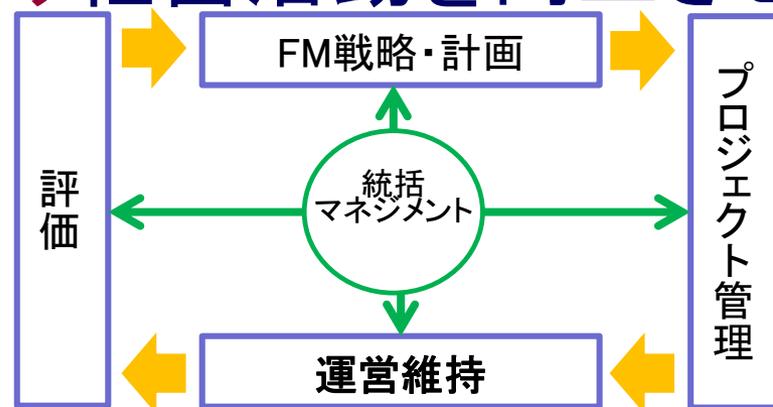
FMとは？

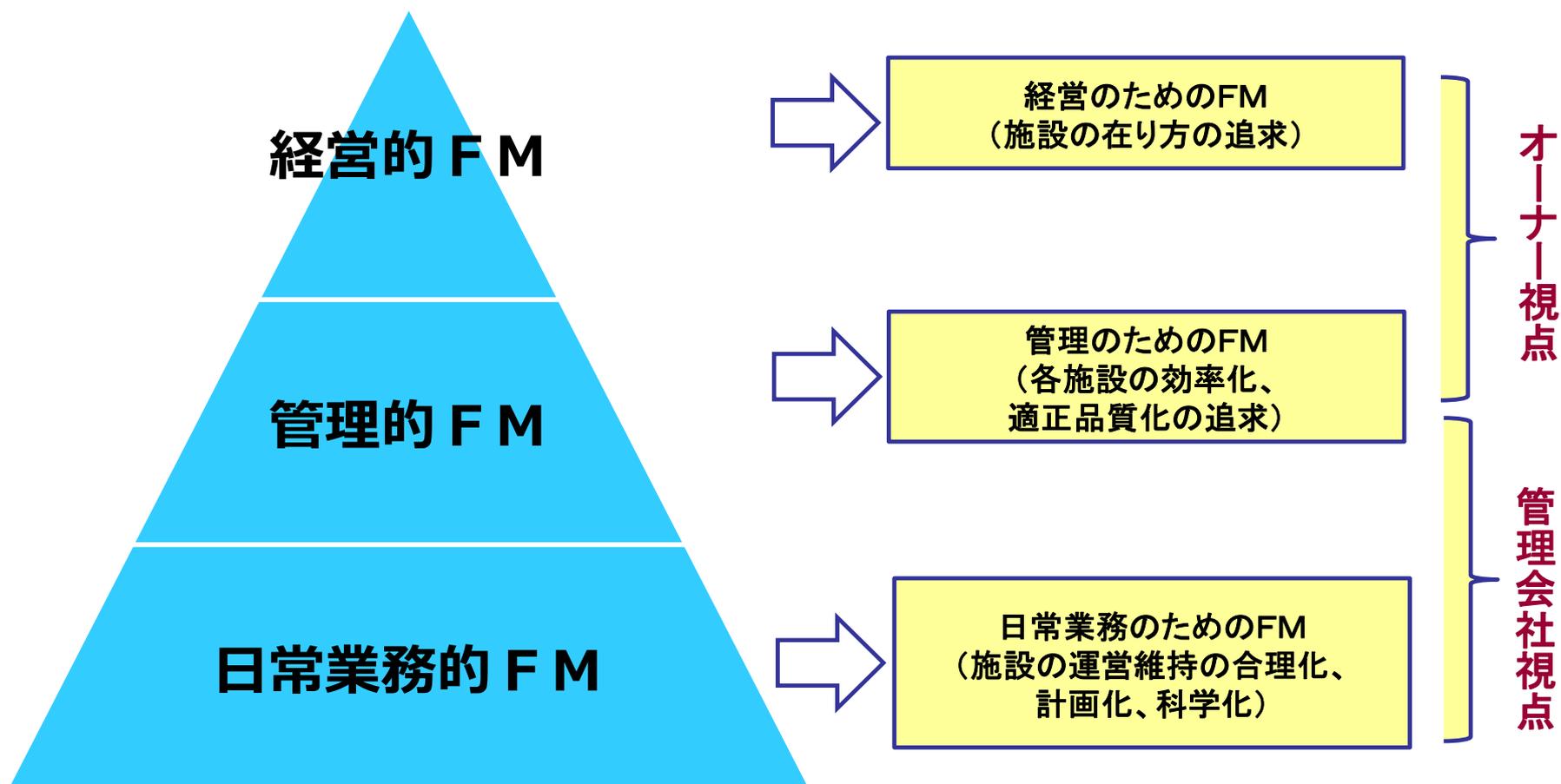
## ■ FMの定義

「企業、団体等が組織活動のために全施設資産とそれらの利用環境を総合的に企画、管理、活用する経営活動」



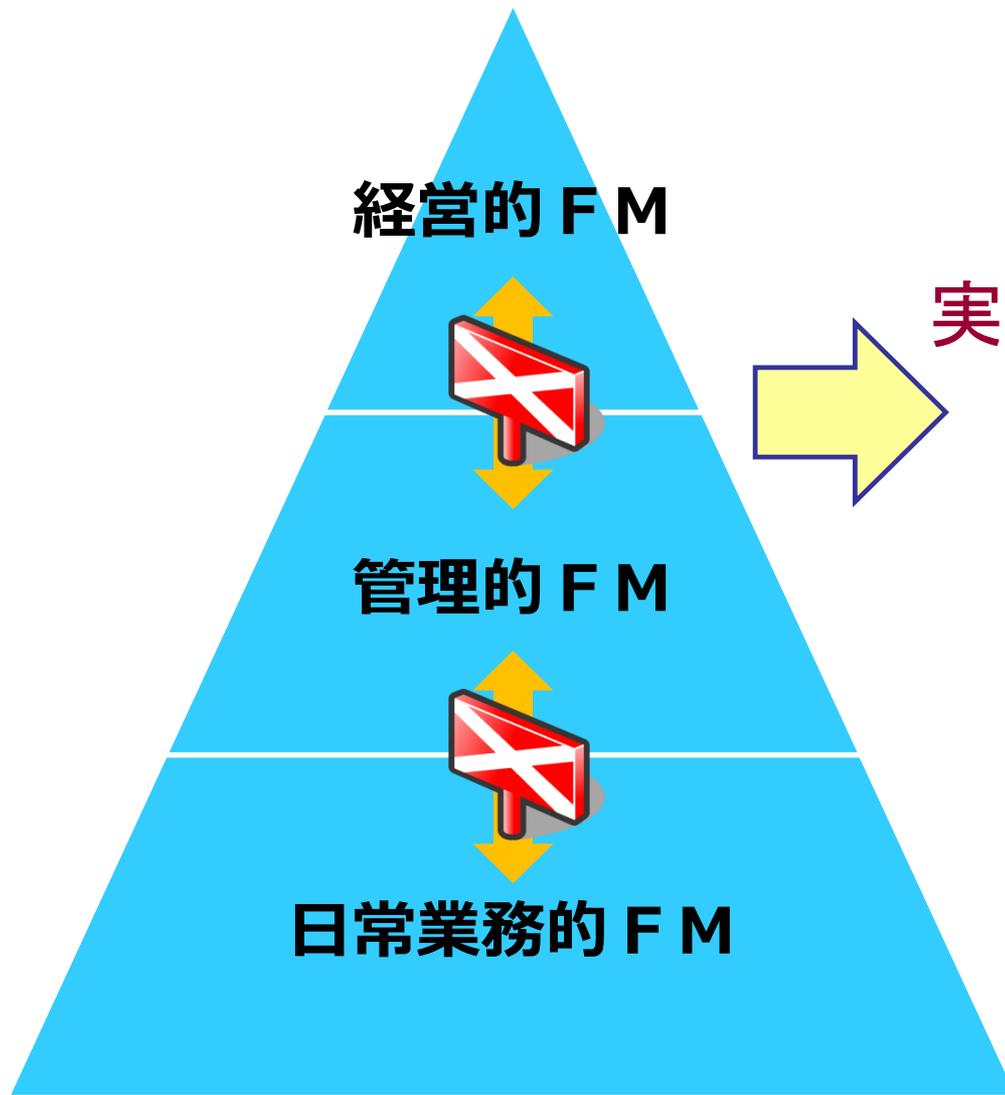
経営資源としてのファシリティを有効活用し、効率的に運用することにより経営活動を向上させることが目的





出典 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

**日常的FM～経営的FMが連動するのが理想的**



実際は各階層が分断されて  
しまっているのでは？

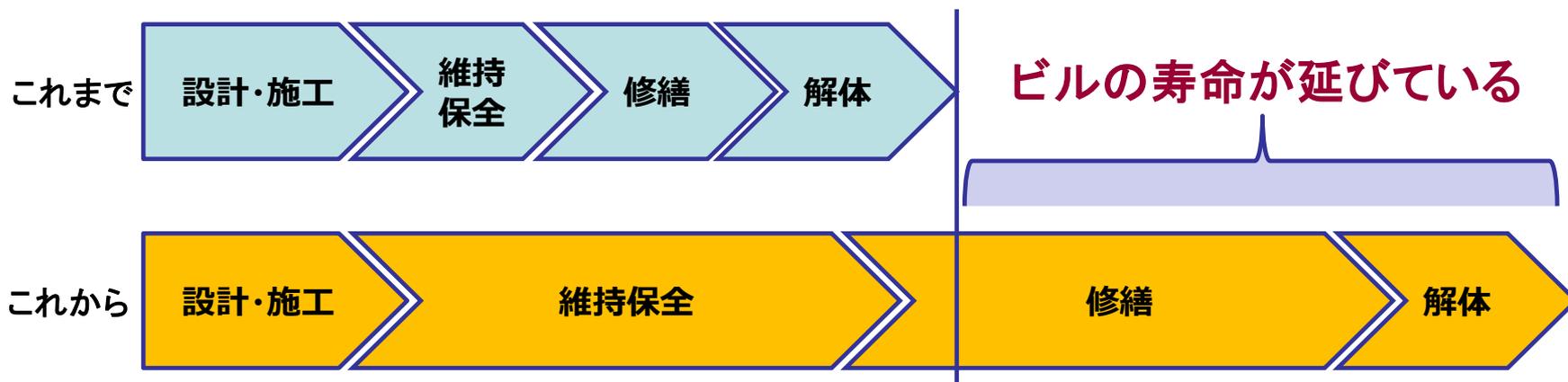
- ✓ 組織の壁
- ✓ 会社の壁
- ✓ 人の壁...

## Ⅱ 施設運営を取り巻く変化

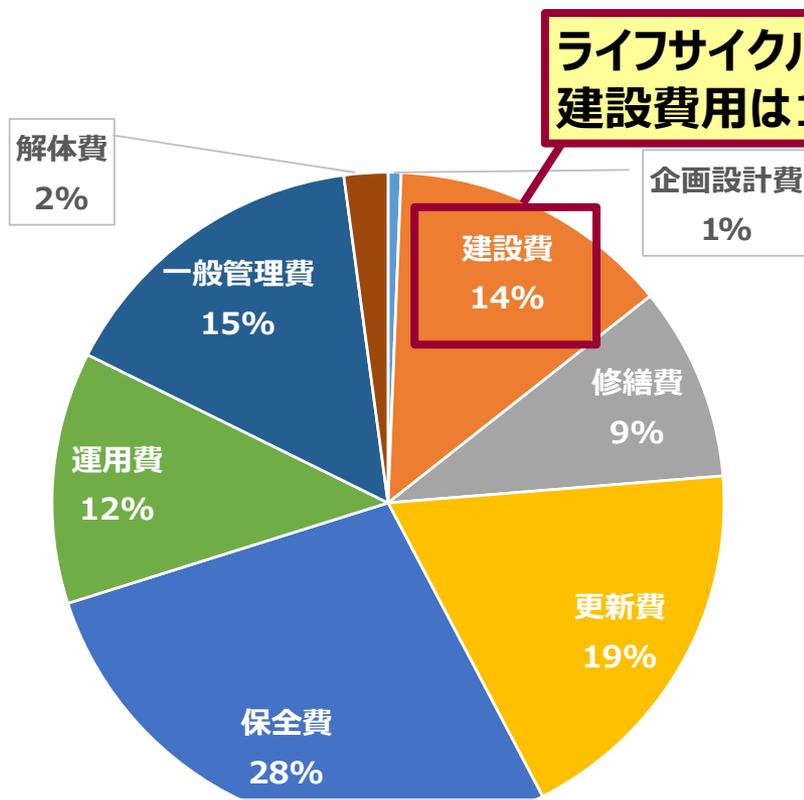
## ■ビルのライフサイクルの変化



## ■スクラップアンドビルドから長寿命化へ



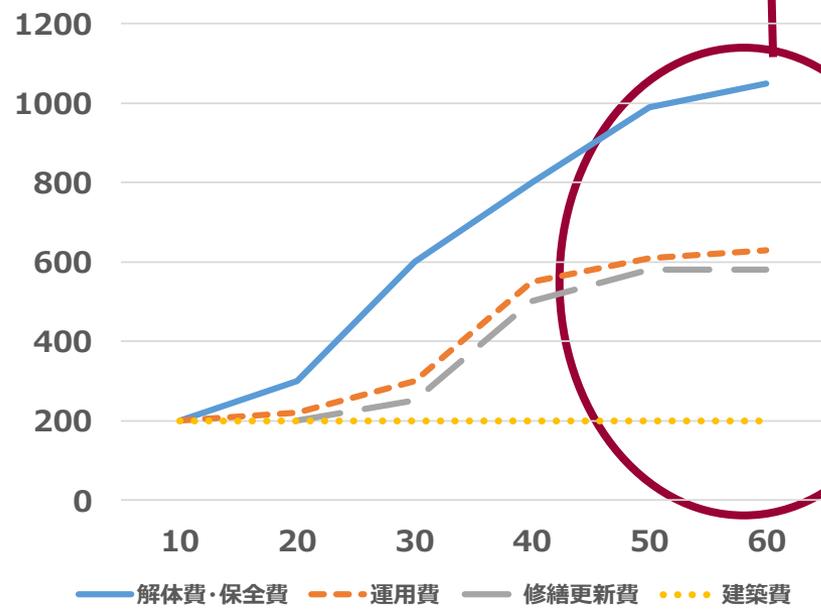
## ■施設の長寿命化とコスト



ライフサイクルコストのうち、**建設費用は14%!**

経過年数が進むほど、**運営経費が増加**

ライフサイクルコストの経年推移イメージ



延床面積 5,700㎡の事務所ビル100年間のLCC

出典：建物のライフサイクルと維持保全、BELCA

出典：ビルディングLC(ライフサイクル)ビジネス百科

**施設の長寿命化が進み維持コストが増加する中で  
どのように施設のライフサイクルコストを最適化するか!?**

## Ⅲ

## オーナー・管理会社の課題

## ■ライフサイクルコストの最適化

- ・長寿命化による維持コストの増加

維持コストや資産価値が正しく把握できていない  
→不要な投資につながる



**問題**

長期修繕計画が実態を反映していない  
修繕/資本的支出が正しく把握できない



**課題**

実態に即した修繕計画、支出の把握

## ■ 管理品質の均一化

- 人口減少による人材不足
- 高齢化によるベテラン人材の退職

属人的な業務体系のため、  
人の異動で**管理品質**が変わる



**問題**

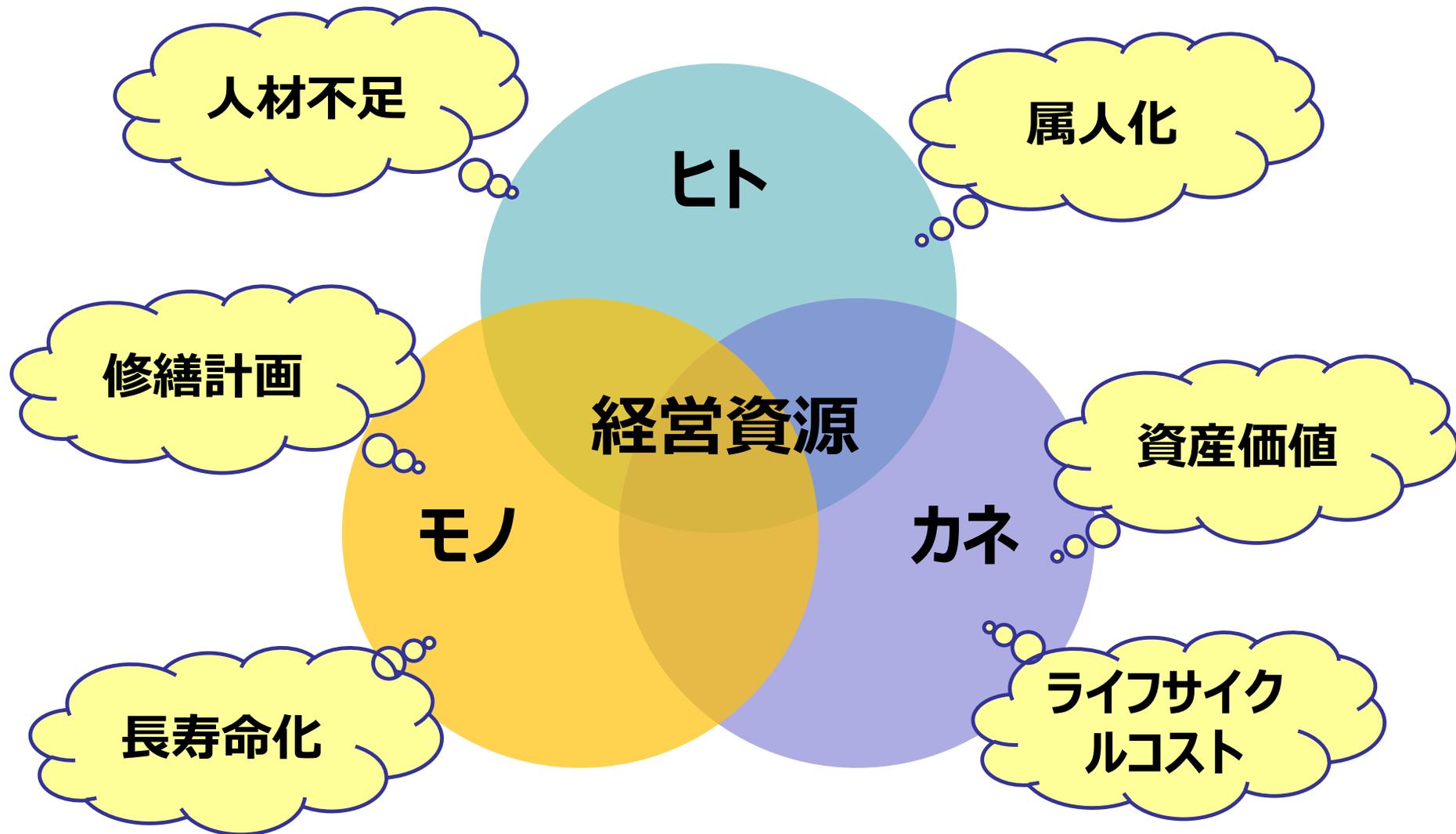
経験豊富な人材を確保できない！？  
ベテランのノウハウが継承できない！？



**課題**

業務の標準化、ノウハウの共有が必要

## ■ 経営に直結する経営資源に課題を抱えている



## ■ICTを活用してオーナー、管理会社の課題を解決できないか？

実態に即した長期修繕計画、支出の把握

管理品質の均一化



モノ・カネ



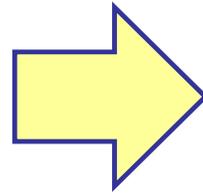
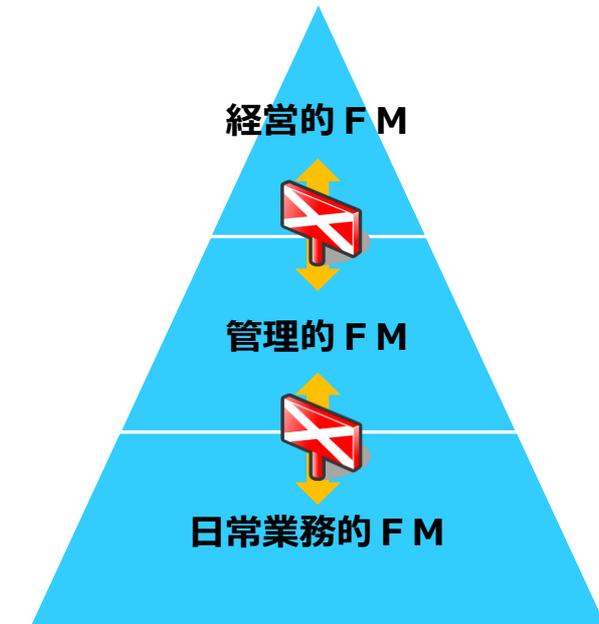
ヒト



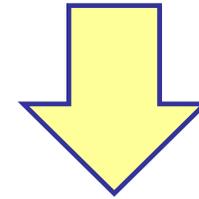
経営資源の管理

## ICTで何が出来る??

## ■ 情報連携の重要性



× 階層間の連携  
× 組織内での連携



それぞれの課題解決に必要な  
情報が集まらない。

**縦軸：オーナー～管理会社**

**横軸：社内（組織を跨いだ）**

**の情報連携が重要！**

## ■オーナー、管理会社の課題に対して、ICTを活用して解決できないか？

施設を運営するオーナーと現場を一番よく知る管理会社が協力して**日々の情報を蓄積**し、施設の運営に生かす！

### オーナー

日々蓄積される情報から最適な長期修繕計画が策定できる。

→ライフサイクルコストの最適化

### 管理会社

作業の履歴等が社内で共有でき、業務の標準化ができる。

→管理品質が均一化

オーナー

ライフサイクルコストの最適化

管理会社

管理品質の均一化

コスト

作業実績

施設にかかわる情報の蓄積・共有

修繕計画

形式知  
(数値化)

日常的FM～経営的FMが連動した施設運営

| 年度     | 内容                                                                |
|--------|-------------------------------------------------------------------|
| 2010.2 | JFMA FORUM 2010 出展及び講演(共催)<br>『ビルメンテナンス事業の現状とあるべき姿』               |
| 2011.2 | JFMA FORUM 2011 出展及び講演(共催)<br>『環境・省エネとビル管理業務をシームレスにしたクラウドサービス』    |
| 2012.2 | JFMA FORUM 2012 出展及び講演(共催)<br>『環境・省エネとビル管理業務をシームレスにしたクラウドサービス』    |
| 2013.3 | JFMA FORUM 2013 出展及び講演<br>『ビル管理業務におけるタブレット利用』                     |
| 2014.2 | JFMA FORUM 2014 出展及び講演<br>『管理現場でのタブレット利用とその活用』                    |
| 2015.2 | JFMA FORUM 2015 出展及び講演<br>『情報の蓄積と共有、その先へ・・・』                      |
| 2016.2 | JFMA FORUM 2016 出展及び講演<br>『施設管理業務データの分析でFMは変わる』                   |
| 2017.2 | FACILITY MANAGEMENT FORUM 2017 出展及び講演<br>『施設維持管理データがもたらす、経営の見える化』 |

## ドキュメント管理s

- ✓各種図面、マニュアル、写真等を管理
- ✓BMサービスと連動して報告書を管理

## PMS(予定)

## AMS(予定)

XRM

## BIM-FMs

- ✓図面上の設備属性とBMサービスの設備機器台帳を連動

## 施設管理s(サービス)

- ✓土地、建物台帳で施設情報を管理
- ✓関連書類を一元管理

## 公共施設マネジメントs

- ✓公共施設情報を管理し、分析及び評価に活用

## EMS

- ✓改正省エネ法・地球温暖化対策条例等の報告書作成
- ✓エネルギーレポートを自動作成

## BMs

- ✓施設管理における定期的作業・突発的な作業を管理
- ✓日報、月報、年報を自動作成

## FM for Dynamics

## タブレット

- ✓点検作業をタブレットで支援
- ✓点検結果は、BMサービスで一元管理

## BMs(保全計画)

- ✓修繕周期と修繕実績より設備機器の保全計画をシュミレーション

# ご清聴ありがとうございました！

本日のご不明点は、弊社営業までお気軽にお問い合わせください。

Mail: [fm\\_solution@sumitem.co.jp](mailto:fm_solution@sumitem.co.jp)

TEL: 03-6403-7866(担当: 柳、下野)

住友セメントシステム開発株式会社