

FACILITY MANAGEMENT FORUM 2020

オーナーと現場をハッピーに！

2020年2月21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 ・ FMソリューション部 ・クラウドソリューション部
経営理念	・顧客に喜ばれる高付加価値なITサービスを提供し、広く社会の発展に貢献します。 ・「積極・革新・挑戦・自立」的人材の育成に取り組み、常に新しい価値を創造し続ける、存在感のある企業を目指します。 ・経営にあたっては住友の精神を尊重し、公正・信用を重んじ、堅実かつ積極的な行動を旨とします。
経営方針	4Cでエクセレント・カンパニーへ ・Challenge Spirit(チャレンジ精神) ・Creation of new Business(新しい事業の創造) ・Clean & Clear Management(公正・透明な企業経営) ・Customer Delight(顧客歓喜)

■部門の役割

FMのデジタル化をICTの分野から支援し、FMの価値を向上させる。

■事業方針



●クラウドサービス「FM for Dynamics」は、ビルディングオペレーションの現場支援をさらに追及すると共に、施設の資金管理(Capital Project Management)機能を強化し、建物管理会社及びオーナー(代行)の標準ツールとなる。

✓人手不足の管理現場に対して、継続的な現場支援機能の提供及び、初期の導入から定着までの徹底

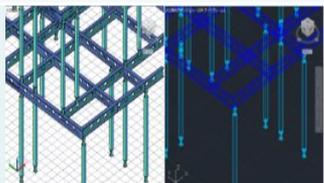
した運用支援で、ビルメンテナンス業務全般にサービスを提供します。

✓蓄積されたメンテナンス情報を裏付けとした、中長期修繕計画書により、オーナー(代行)のプロパティマネジメント業務を支援します。



●ソリューションサービス「ARCHIBUS」事業により、FMの対象事業をワークプレイス管理、不動産管理と広げ、コーポレートサービス部門を支援する。

✓個別に提供してきたFMシステムの業務ノウハウを元に、コーポレートサービス部門にFMプラットフォームを提供し、システム作成から環境構築、運用支援までのFMサービスを提供します。



●CADの安定的な活用、更なる見える化の追求(3D、BIM)により、お客様のCAD関連業務を技術面、運用面で支援する。

✓2Dから3Dまで業務に適した素材の提案と、情報の活用としてのVR、AR、MRを積極的に取り入れていきます。

I. FMとは

II. 「人フォーカスの時代」のFM

III. FMにICT技術を活用する。

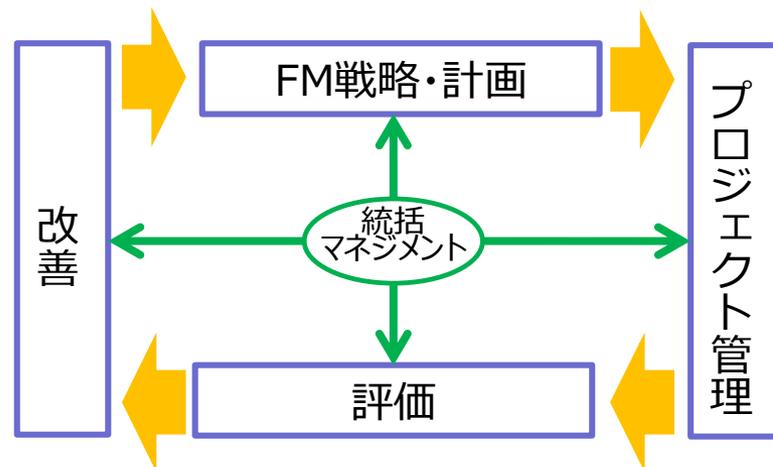
IV. ICTの活用事例

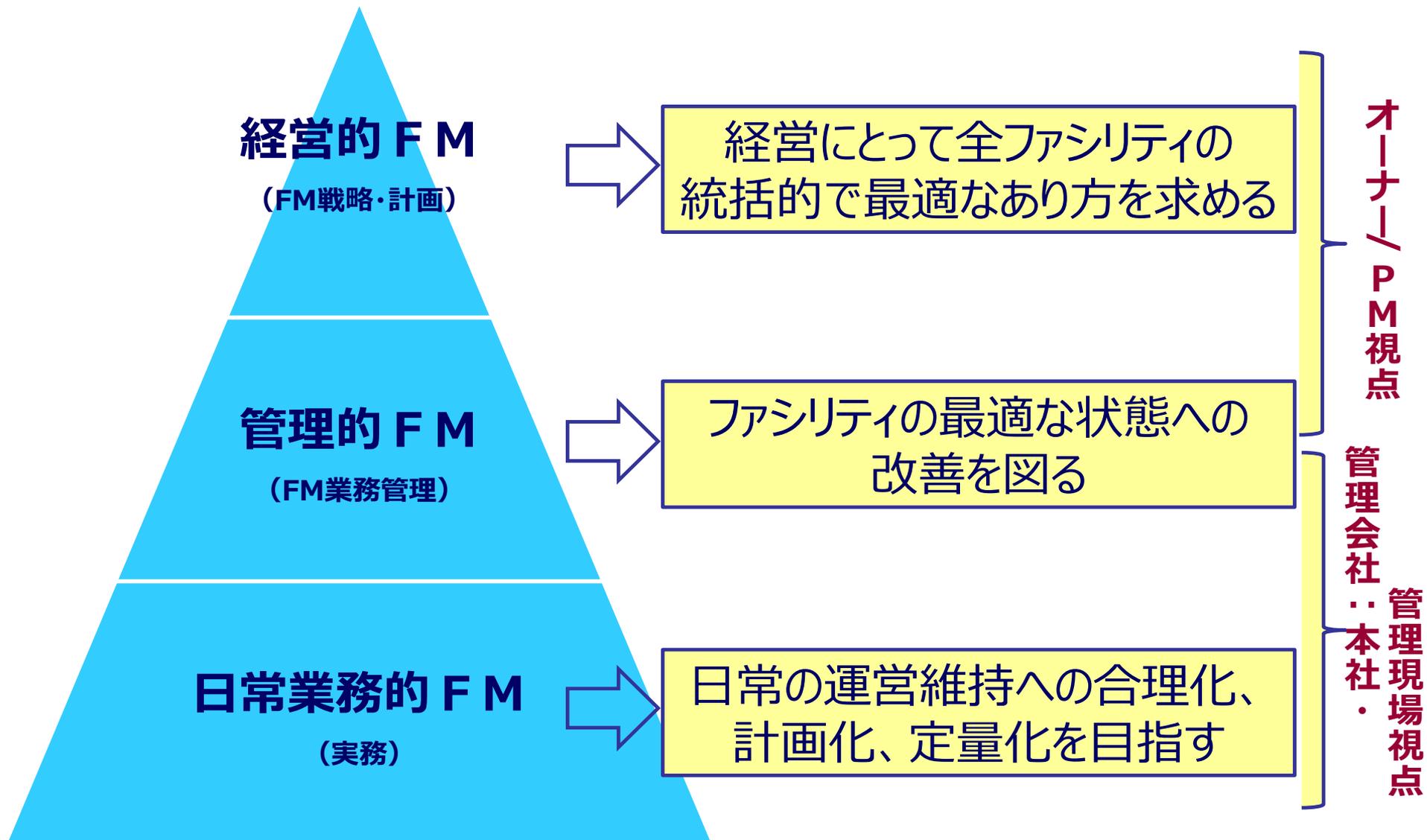
V. まとめ

■ FMの定義

「企業・団体等が組織活動のために、施設とその環境を**総合的に企画、管理、活用**する経営活動」

目的：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

「人フォーカスの時代」のFM = オーナー（PM）～現場がハッピーになる！

□ オーナー/PM

- ✓ 更新・修繕などの**支出が平準化**できる。
- ✓ 事故などの**トラブルが発生しない**。

□ 管理会社：本社

- ✓ オーナー/PMに**満足度の高い提案**ができる。

□ 管理現場

- ✓ 二度手間など**無駄な作業がない**。残業が少ない。
- ✓ オーナーからの問い合わせに**素早く対応し、信頼・評価されている**。

■更新・修繕などの支出を平準化するためには？

【支出の平準化】のためには、

- 適切な修繕が実施され、**突発的な故障が少ない。**
- 過去の修繕履歴、影響度などから支出の**シミュレーション**ができる。



【実態は？】

- ✓ **台帳がそろっていないので、修繕の計画が立てられない。**
- ✓ 過去の修繕履歴などの情報を**探すのに時間がかかる。**
- ✓ 突発的な故障などが**発生してから初めて**施設の状況がわかる。

■事故などのトラブルを発生させないためには？

【事故を発生させない】のためには、

- 作業の履行状況の把握、**作業漏れなどがチェックできる。**
- 事故などの兆候を把握して、**事前に対策、未然に防ぐ。**



【実態は？】

- ✓オーナー、管理現場で**作業情報が共有できていない。**
- ✓情報を探すのに時間がかかり、**事前に対策が打てない。**
 - 事故の発生 = **企業イメージ、社会的信用のダウン**
 - **コンプライアンス対策**

■オーナーに満足度の高い提案をするためには？

【満足度の高い提案】のためには

- 日々の**作業実績の裏付けられた**提案ができる。
- 他の管理物件とベンチマークした、**満足度の高い提案**ができる。



【実態は？】

- ✓ 特定の作業はデータ化されているが、**全体像がわからないので提案に活用できない。**
- ✓ 管理現場ごとに**管理ツールが異なるため、横串でデータが見られない。**

■二度手間など無駄な作業がない。残業が少ない

【無駄な作業をなくす】ためには、

□1つの作業情報（履歴）が作業報告、日報、月報などに反映される。



【実態は？】

- ✓ 紙からExcelへの転記、ExcelからWordへのコピーなど**二度手間が多い。**
- ✓ 同じ内容を**複数の書式に入力**している。

■ **オーナーからの問い合わせに素早く対応し、信頼・評価されている。**

【要望に素早く対応する】ためには

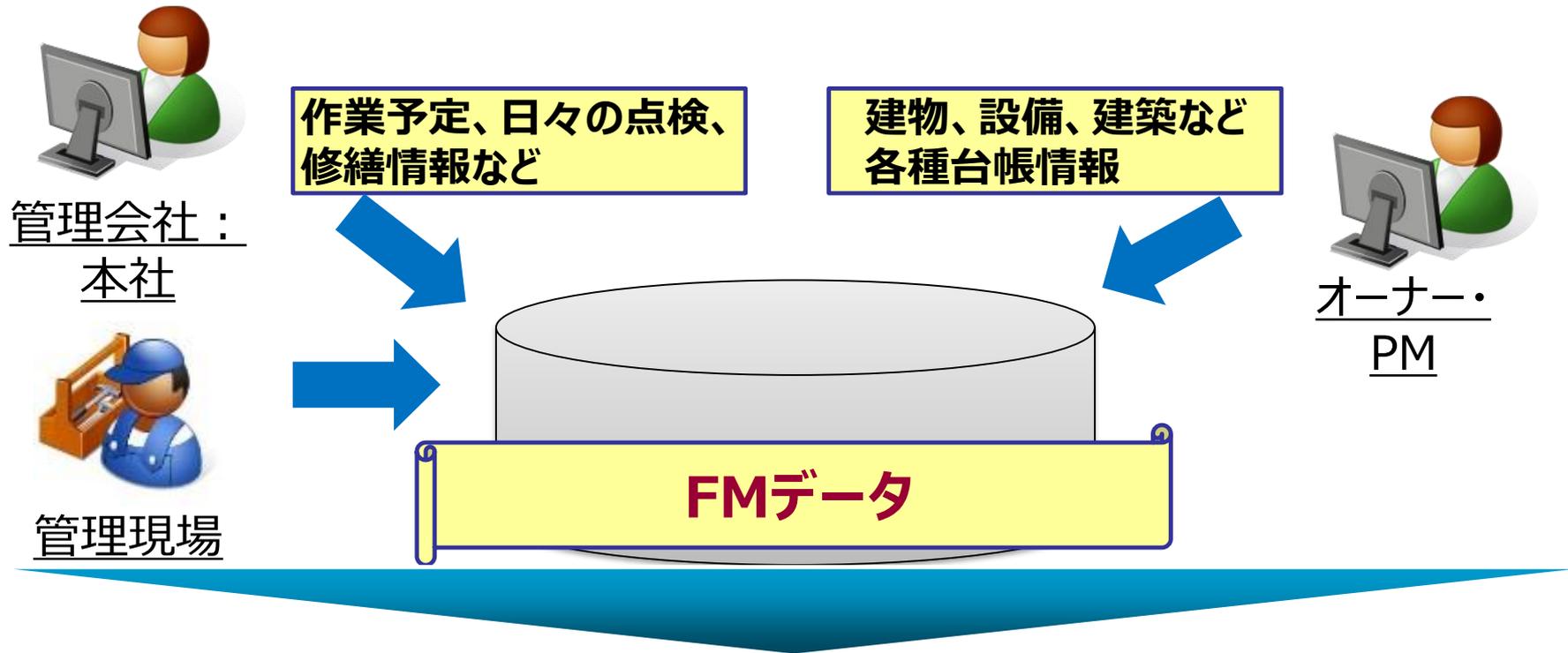
- **過去の作業情報が一元的に管理され、簡単に探せる。**
- **誰でも同じスピード、品質で対応ができる。**



【実態は？】

- ✓ 紙・キングファイルから必要な情報を**探すのに時間**がかかる。
- ✓ 担当者がいないと**対応できない。わからない。**

■あるべき姿

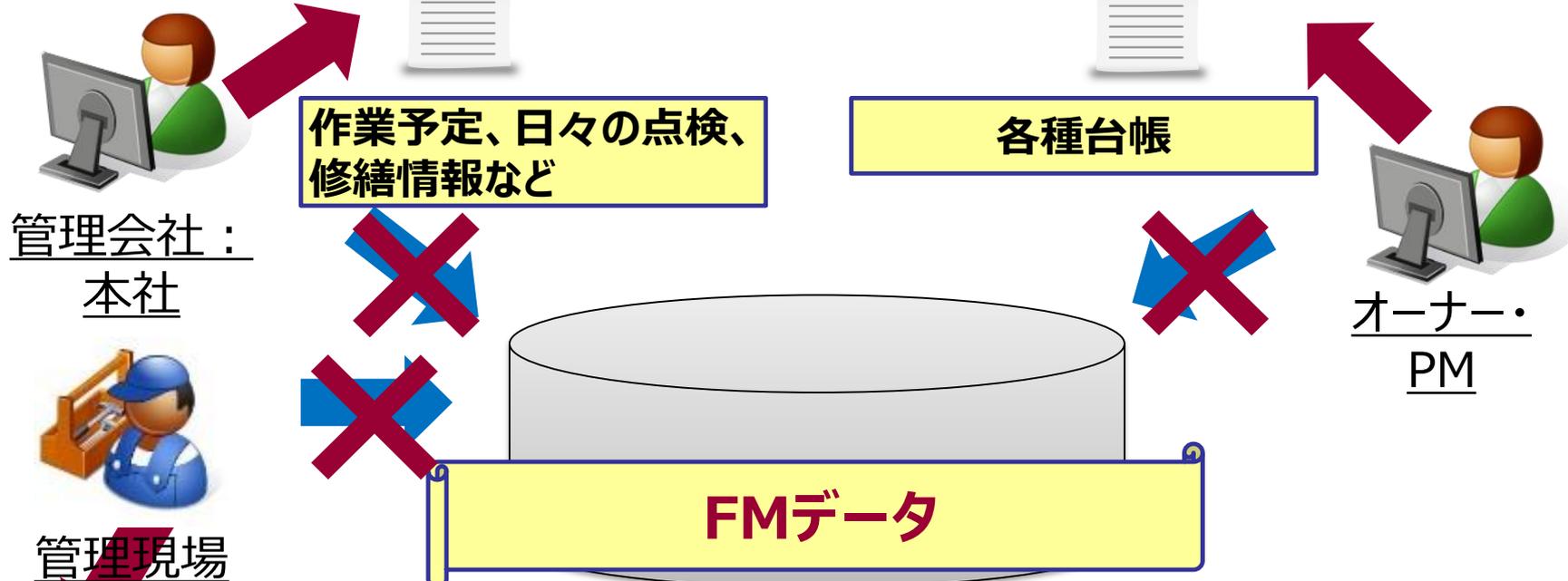


蓄積されたデータを活用して・・・

- ・付加価値提案
- ・効率化、問合せ対応など

- ・修繕の計画、シミュレーション
- ・コンプライアンスなど

■ 実態



FMデータがそろっていない・散在しているので、
やりたいことができない・手間がかかる。

■なぜ情報が散在し、一元的にデジタル化されていない？

なぜこんな状況に・・・？

日々の作業に追われ、

- 台帳整備などの時間がない。
- 日々の作業情報を入力する時間がない。 etc



今の状況で**デジタル化**しようとする**と、作業が増える。**

**→どう効率的にFMデータを
一元化・デジタル化するか？**

整理すると、

【オーナー/PM】

データがそろえたい

【管理会社：本社】

良い提案をしたい

【管理現場】

手間を減らしたい

FMデータ

オーナーの要望

データを活用する

現場の負担減

コンプライアンス

支出の平準化

データを活用する

デジタル化（データを貯める）

■ 当社の考え：将来 = ビッグデータ + AI

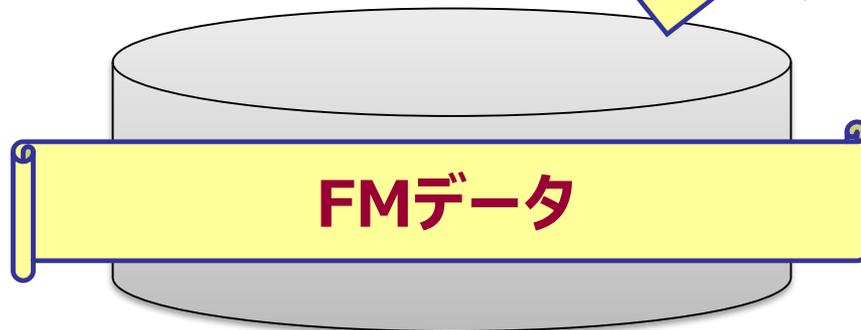
AI =



最適な更新
周期の提示

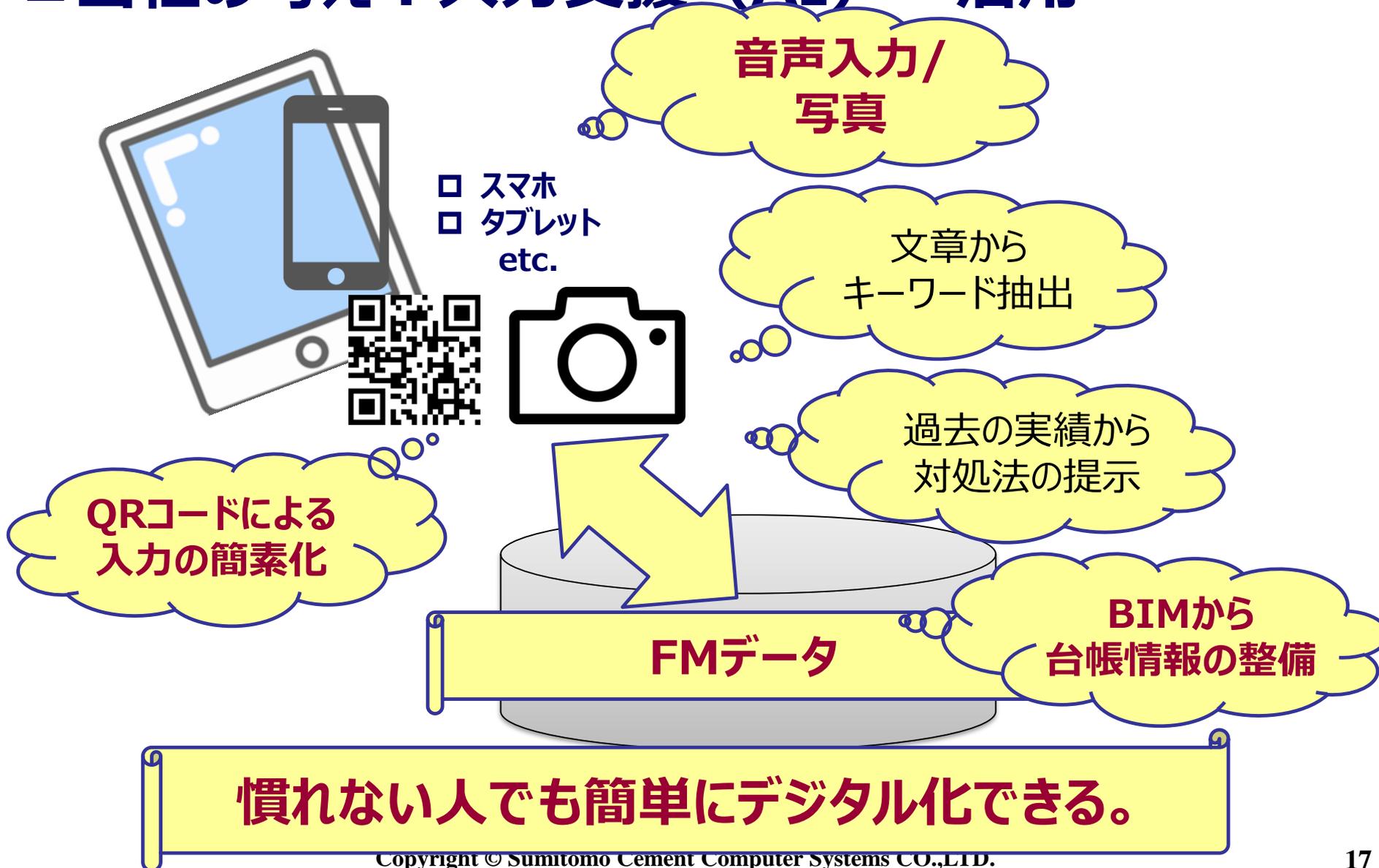
故障傾向・
予測

最適な処置の
提示

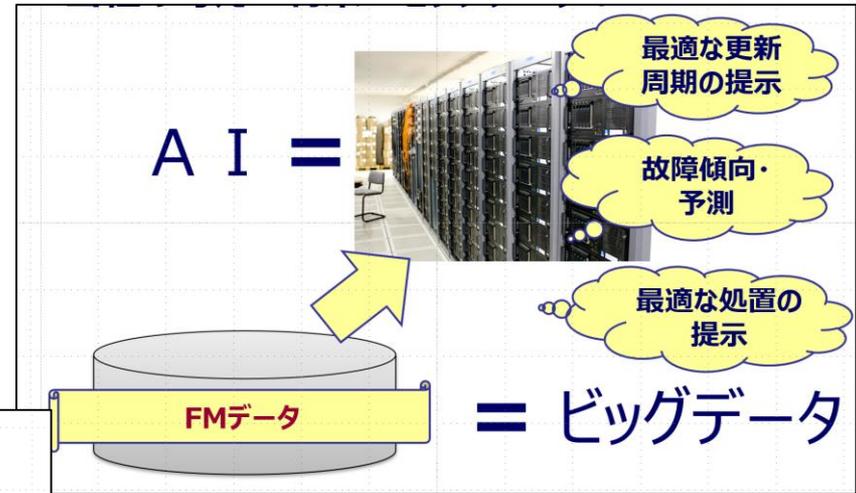
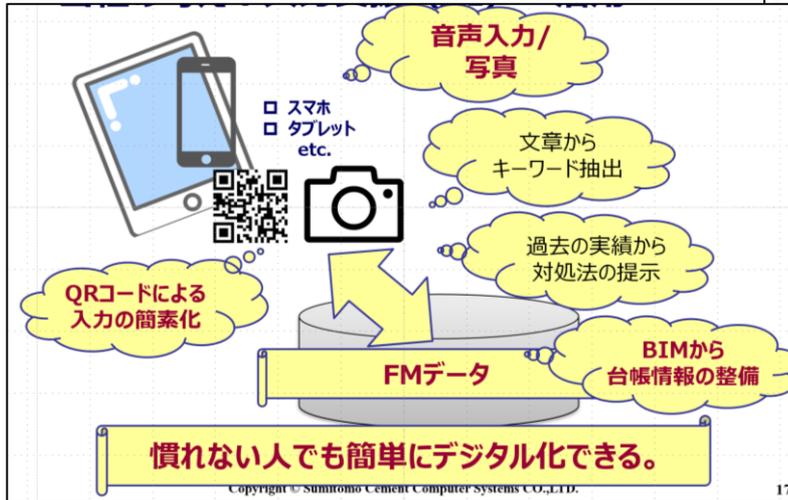


= ビッグデータ

■当社の考え：入力支援（AI）→活用



■実態は？



← まずは
デジタル化を目指そう



紙・Excel

← **今はこの辺り**

■当社の考え

FM情報を**一元的にデジタル化**できれば、

オーナー/PM

支出の平準化につながる。
コンプライアンス対策ができる。

管理会社：本社

満足度の高い提案ができる。

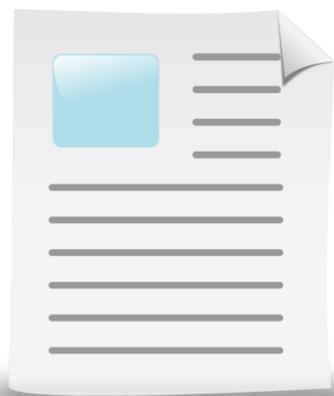
管理現場

オーナーの要望へ応えられる。
現場の作業負担が削減できる。

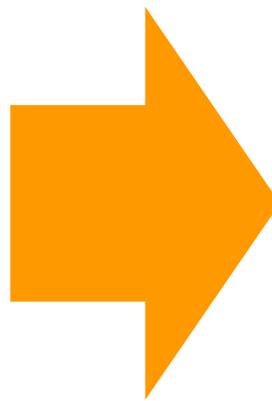
ボトルネック・ハードルは

一元化とデジタル化！

■ FM情報のデジタル化→活用に結び付けるには？



紙
Excel



□ スマホ
□ タブレット
etc.

ICT

事例を交えて紹介します。

「人フォーカスの時代」のFM = オーナー（PM）～現場がハッピーになる！

□ オーナー/PM

- ✓ 更新・修繕などの**支出が平準化**できる。
- ✓ 事故などの**トラブルが発生しない**。

□ 管理会社：本社

- ✓ オーナー/PMに**満足度の高い提案**ができる。

□ 管理現場

- ✓ 二度手間など**無駄な作業がない**。残業が少ない。
- ✓ オーナーからの問い合わせに**素早く対応し、信頼・評価されている**。

■当社の考え

FM情報を**一元的にデジタル化**できれば、

オーナー/PM

支出の平準化につながる。
コンプライアンス対策ができる。

管理会社：本社

満足度の高い提案ができる。

管理現場

オーナーの要望へ応えられる。
現場の作業負担が削減できる。

オーナー（PM）～現場がハッピーになる！

ご清聴ありがとうございました！

アンケートにご協力お願いします。 ノベルティ差し上げます！

本日のご不明点は、当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

TEL : 03-6403-7866 (担当 : 柳)

住友セメントシステム開発株式会社