

SmartGEMBA巡回点検クラウド 導入事例 | ビルメンテナンス業 タカラビルメン株式会社様

引用：月刊ビルメンテナンス
2015年1月号より

ビルメンテナンス業向け業界誌「月刊ビルメンテナンス」の2015年1月号にて、SmartGEMBA巡回点検クラウドのお客様導入事例が紹介されました。本資料に紙面を引用し、ご紹介致します。



月刊ビルメンテナンス 2015年1月号 | 表紙

施設（設備）管理業務導入例 >>> その1 >

SmartGEMBA 巡回点検クラウド

株式会社アイソルート

斎藤 勝美

1.

はじめに

本事例では、総合ファシリティマネジメント企業「タカラビルメン株式会社」での、スマートデバイスを活用した先進的な業務改善の取り組みと、その実際の効果について紹介します。

タカラビルメン株式会社は、マンション・アパートの巡回点検業務に、「iPhone 5s」スマートフォンと、弊社株式会社アイソルート（以下、アイソルート）が開発・発売元である点検支援システム「SmartGEMBA（スマートゲンバ）巡回点検クラウド」を、兼松コミュニケーションズ株式会社（以下、兼松コミュニケーションズ）の導入支援を得て導入しました。訪問先での点検記録と写真撮影を点検専用アプリで行い、そのデータをクラウドに集約することで、報告書帳票の出力作業を自動化し、毎日4～5時間分、1カ月間で100時間以上の作業時間の削減を実現しました。以下、その詳細について解説します。

2.

タカラビルメン株式会社の概要

1981年、茨城県龍ヶ崎市にて創業した「タカラビルメン株式会社」（以下、タカラビルメン）は、ビルクリーニ

ング業務を主としてその事業をスタート。近年では、ビルマネジメント、建設・工事、各種業務請負、人材派遣、警備といった分野へ事業を拡大し、総合ファシリティマネジメント企業としてワンストップのサービスを提供しています。

創業から35年を迎えた今、茨城県を中心に1都5県にて営業を展開し、民間企業、オフィスビル、学校、病院、自治体施設など600近くの取引先へサービスを提供し、今日も成長を続けています。

3.

これまでの課題

今回、スマートデバイスの業務利用に取り組んだのは、千葉県松戸支社を中心としたマンション・アパートの巡回業務です。2名の担当者が、144物件を2カ月かけて、すべて自社施工で巡回しています。

この巡回業務は、担当者が管理物件現地に赴き、施設の維持管理のための点検・清掃などの作業を行うものです。この際必ず証拠として、建物全体像、駐輪／駐車場、各階廊下などの写真をデジカメで撮影します。また作業を行った場合、例えば電球交換一つにしても、実施前の写真と実施後の写真を必ず撮影します。

複数の管理物件を回り事務所に戻った後は、撮影した



写真を元に実施報告書の作成を行います。委託元に対して日々の管理業務の結果を報告するために必ず必要な作業とのことです(写真1)。

「報告書の作成業務が本当に大変で、私と事務担当とで毎日5〜6時間を費やして行っていました」そう語るのは、同社松戸支社業務管理チーム主任の渡邊氏。デジカメで撮影された数十〜百数十枚の写真から、同日の作業内容を振り返りつつ整理し、Excelの報告書に手作業で貼り付ける作業に最も時間がかかっていました。「とにかく手間のかかるこの作業を、何とか自動化できる方法がないかと常に考えていました」(渡邊氏)。

4. システム導入に至る経緯

導入のきっかけは2013年春。全国ビルメンテナンス協会主催のセミナーで、兼松コミュニケーションズが、スマートデバイスの業務利用を提案しました。これが本誌「ビルメンテナンス」に掲載されました。「記事を見つけた時『これだ!』と思いました」と、タカラビルメン専務取締役 営業本部長の湯原氏。常日頃から情報収集をしていた湯原氏にとって、兼松コミュニケーションズの提案は“やっと見つけた”待望のソリューションとのことでした。

導入のサポートを担当した兼松コミュニケーションズ法人営業部の鈴木氏曰く、「システムの選定には10カ月かけました。スマートデバイスを活用した点検システムは各社から出ていますが、あらゆる製品を比較検討しベンダーと議論を重ねたうえで、最終的に『SmartGEMBA巡回点検クラウド』に決定しました」。「他社の製品と比べて、『安価』『操作が簡単で分かり安い』といった点



導入の経緯を語る
タカラビルメンの湯原氏

が決め手です。他のシステムはそもそもの金額が非常に高かったり、安く見えてもオプションや作業費の追加で結局費用が高くなる場合がほとんどでした。SmartGEMBA巡回点検クラウドは、必要な機能がすべて入ったオールインワンシステム。しかも管理作業がとても簡単で使いやすい。完成度が高いと感じました」。

兼松コミュニケーションズの提案を受け、タカラビルメンは導入を決定しました。「決め手は兼松さんからいただいた『スモールスタート』という提案でした。SmartGEMBA巡回点検クラウドは安価な月額サービスなので、小規模なスタートが可能です。小さく始めて、運用方法や効果を見定め、それをもって横展開する計画を立てることができました」(湯原氏)。

5. SmartGEMBA巡回点検製品概要

ここで製品について簡単に解説します。

「SmartGEMBA巡回点検クラウド」は、弊社アイソルートが開発・運営する、点検業務支援システムのSaaS型サービスです。

iPhone、iPad、Androidタブレットなど、最新のスマートデバイスで動作する専用アプリを使い、作業員は短時間で簡単に記録や写真撮影を行うことができます。作業監督を行う担当者は、Webシステムにログインして施設・設備、その点検項目などを管理。また作業カレンダーを使って点検担当者の作業進捗を確認することができます。スマートデバイスからクラウドへアップロードされたデータは、CSV形式で簡単にPCへ取り込むことができるため、帳票作成など自由に活用が可能です。

6. 運用

タカラビルメンへの導入サポートは、兼松コミュニケーションズが担当しました。デバイスは、iPhone 5sを選択。端末としての完成度が高く、セキュリティ面なども考慮されていることが理由です。もちろん、SmartGEMBA巡回点検のアプリも動作します。

SmartGEMBA巡回点検の運用設計においては、訪問先現場での業務内容を綿密に分析し、現場の担当者がス



(点検項目一覧(左)と入力画面)



(撮影者・タカラビルメン松戸支社の渡邊氏)

ムーズに作業を進められるよう、点検項目の内容や順序などを設計しました(図1)。

また、クラウドにアップロードされた写真データから報告書を自動的に出力する仕組みを、Microsoft Accessを用いて構築しました。これまでは手作業で行っていた報告書帳票の作成が、ワンクリックですむ省力化を実現したのです。2014年の春に運用を開始。その後効果はすぐに現れました。

7. 導入効果

》》》》》【導入効果1】

作業の標準化、 誰がやっても一定の作業品質

担当者が管理物件に到着すると、iPhone 5sを胸ポケットから取り出し、SmartGEMBA巡回点検アプリを起動します。

画面上には、対象物件でのチェック項目、写真撮影箇所が、決められた順序で表示され、館名→建物全景→駐車/駐輪場→ゴミ置き場→etc…と、担当者はその指示に従って進めていきます(写真2)。

このように画面の指示に従って作業を進めることで、実施漏れや撮影漏れが無くなり、誰がやっても作業のクオリティが一定になります。いわゆる「作業の標準化」が実現した形です。「今は自社の慣れた担当者だから大丈夫ですが、将来的には協力会社に依頼するケースなどで、誰がやっても作業品質を一定に保つ効果が期待できます」(渡邊氏)。

》》》》》【導入効果2】

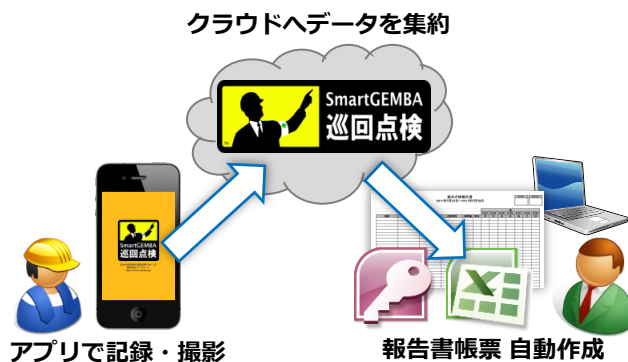
毎日5～6時間分の作業を 削減

効果として最も大きいのが、報告書帳票作成の自動化による作業時間の削減です。

担当者がいくつかの現場を回って事務所に戻るのが夕方6時頃。これまでは担当者と複数の事務担当とで手分けして、Excelの報告書フォーマットにデジカメの写真を貼り付ける作業を手作業で行っていました。これにかかる時間は全員分を合わせると毎日5～6時間。その後1時間ほどかけて報告書の内容チェックを行っていました。システムの導入後はこれが一変します。

現場で記録された写真は、SmartGEMBA巡回点検アプリからクラウドシステム上へ、物件毎、チェック項目毎にすべて整理された形でアップロードされます。事務所に戻った担当者は、クラウド上からCSV形式でデータをダウンロードし、これをMicrosoft Accessの報告書作成ツールへ取り込みます。あとは「報告書作成」ボタンを押すだけです。対象物件すべての報告書帳票が、所定のフォーマットのExcelファイルとして自動的に作成されます。もちろん各物件の写真は自動でダウンロードされ、

図2 報告書帳票作成のながれ



順序通りに貼り付けられた形で出力されます（図2）。

これまで毎日5～6時間を費やしていた報告書作成作業はほぼ無くなりました。累積すると毎月100時間以上の作業時間が短縮されたことになります。

「自動化により空いた時間は、新規物件の現地調査や見積り作業など営業活動に充てることができるようになりました」（渡邊氏）。自動化できるところはシステムに任せ、人がやらなければならないところに人的リソースを集中する。ITシステム導入の典型的な成功パターンと言えます（図3）。

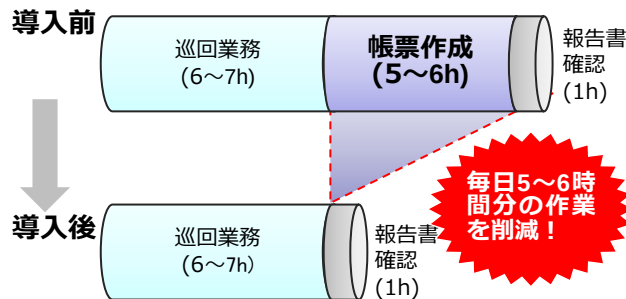
>>>> 【導入効果3】

報告書の クオリティが向上

報告書帳票作成の自動化による副次的な効果ではありますが、出力の品質が一定となり、クオリティが向上したことが挙げられます。「従来は手作業であるが故の細かなミスや写真貼り付けのズレなどがありましたが、こうしたことが無くなり見栄えがすごく良くなりました」（渡邊氏）。

報告書は顧客に対しての納品物である以上、内容のクオリティは当然ながら、見た目のクオリティが向上したことも効果としては大きいと考えます。

図3 導入後の効果



パートナー企業へも順次横展開していきます」（湯原氏）。実際に、今冬より、最も多くの物件を委託しているパートナー企業に対して導入を開始する予定とのことです。

「これまではUSBメモリなどで報告書を持ってきてもらっていたのですが、これからはすべてSmartGEMBA巡回点検クラウドにデータが集約され、一元管理が可能になります。また報告書作成の手間が無くなるため、パートナー企業にとってもメリットが大きいです。作業の標準化による品質向上も期待できます」（渡邊氏）。

●社員と会社のコミュニケーションツールとして

「我々がお客様へ提供するは無形の商品です。作り置きのできないサービスです。そしてそれを提供するのは最前線に立つスタッフ一人ひとりです。スマートデバイスとSmartGEMBA巡回点検のようなツールの導入で、会社とスタッフとの情報共有、コミュニケーションがより活発になることを期待しています。会社の伝えたいことが皆にきちんと伝わり、そして現場の声を細かく吸い上げることができれば、モチベーションアップと、何よりサービスの向上につなげることができるのではないしょうか」（湯原氏）。

●営業戦略の視点

最後は湯原氏が語る、市場の変化についてです。

「最近ある入札物件で、大手ゼネコンの価格競争力に競り勝って、某中小企業が受注しました。勝因はスマートデバイスによる業務効率と品質向上を提案したこと。当社も営業ツールとして戦略的にスマートデバイスを提

8. これからの展望

●パートナー企業への横展開

「スモールスタートで確実に成果を挙げることができました。これからは当社が作業を委託している100社以上の

案していきたいと考えています」(湯原氏)。

横並びになりがちなファシリティマネジメントの提案において、タカラビルメンのようなスマートデバイスと業務アプリの導入は、他社と差別化し勝つための強力なツールと言えるでしょう。しかし、これからの時代、差別化を乗り越えて「使っていて当たり前」な前提条件となる時代は遠くないのではないのでしょうか。

(さいとう かつみ/㈱アイソルート システム開発部)

SmartGEMBA 巡回点検ソリューションをはじめとした、各種スマートフォンアプリケーション、関連システム開発など、お気軽にご相談ください。

株式会社アイソルート

代表 : 03-5366-1135

Mail : info@isoroot.jp

URL : <http://www.isoroot.jp>



isoroot



iPhone/Android/Windows Mobile/etc. スマートフォン向けアプリケーション開発に関するご相談、ご用命は是非アイソルートまで。