

鴻巣市包括施設管理における弊社の提案

株式会社JM
大竹 弘孝



JAPAN MANAGEMENT

革新から、持続へ

株式会社 JM は、地域を見守り、
人の暮らしに寄り添い、
ずっと住み続けられる
コミュニティを実現します。

会社概要

- | | | | |
|------|---|-----------|---|
| ●社名 | 株式会社 JM (Japan Management) | ●資本金 | 3億5千万円 |
| ●商標 | なおいや又兵衛 | ●売上高 | 310億円(2019年3月期) |
| ●設立 | 2002年12月 | ●社員数 | 1,300名(同上)※社員、準社員*、派遣、出向含む
* 準社員とは、フランチャイズ認定制度により
認定されたパートナー社員です。 |
| ●所在地 | 〒102-0084
東京都千代田区二番町三番地
麹町スクエア5階 | ●主な取引金融機関 | みずほ銀行、三井住友銀行 等 |
| ●連絡先 | TEL: 03-5275-7048 (代表)
FAX: 03-5276-5321 | | |

※前田建設の関係会社：インフロニアホールディングスグループ

株式会社 JM 代表取締役社長

大竹弘孝



地域活性・エリアマネジメント
(そのエリア内すべての建物を守る)



民間包括施設管理契約企業

※順不同



自動車販売店



エネルギー



フードチェーン



物流



小売



教育・介護



スーパーマーケット



ドラッグストア



金融



サービス



第1章 鴻巣市の包括施設管理の提案のバックボーンとなる民間包括施設管理の変遷を紹介

1-1 発生主義から未然防止(予防保全)

第2章 公共分野でも民間分野でも包括施設管理で重視すべきポイント

2-1 包括施設管理の主役は地元企業

2-2 現場最前線の業務従事者が使いやすいDX化

2-3 発注者と受託者の情報共有

第3章 鴻巣市包括施設管理における提案と今後の包括施設管理への提案

3-1 鴻巣市包括施設管理における提案

3-2 今後の包括施設管理への提案

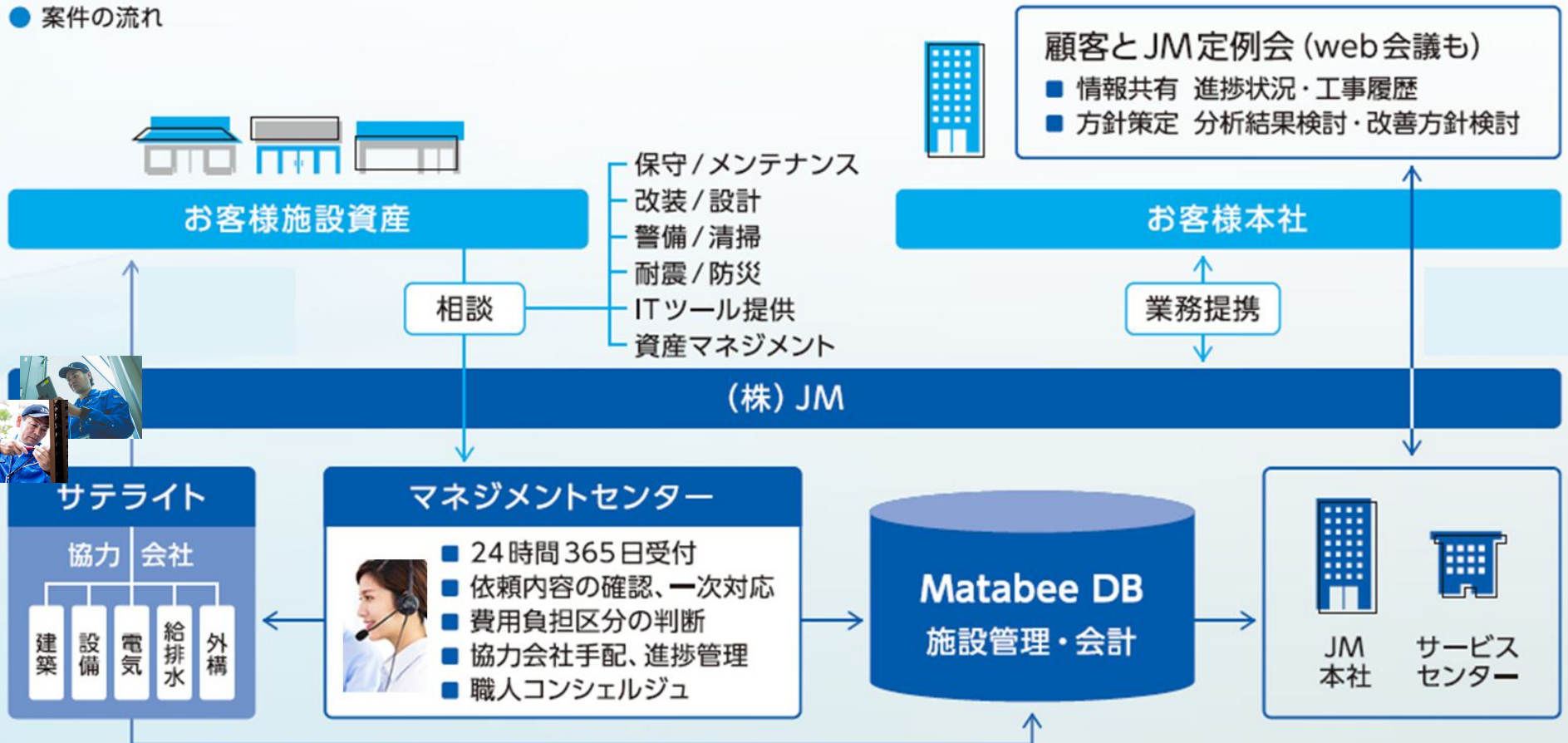
第1章 鴻巣市の包括施設管理の提案のバックボーン となる民間包括施設管理の変遷を紹介

1-1 発生主義から未然防止(予防保全)

1-1 発生主義から未然防止(予防保全)

Step1 : 24時間365日 故障・不具合対応のビジネスモデル（発生主義）

● 案件の流れ



1-1 発生主義から未然防止(予防保全)

Step2：故障・不具合の未然防止 → 2000年のセブン-イレブン巡回点検導入



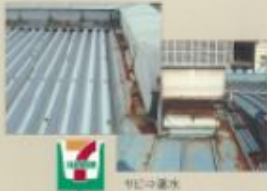
こんな症状が出ていたら要注意。
お手当てを急ぎましょう。

- 外壁に亀裂やひび割れがある
- 照明が暗い
- 水が臭う
- サビが出ている
- 電気使用量が急増している
- 水道使用量が急増している
- 天井にシミがある
- コンセントの数が足りない
- 赤水が出る

見かけ上は些細なことでも、実は大きな異常の兆候かもしれません。大改修が必要になる前に適切な処置を。毎日のことだから、ついつい見逃してしまいがち。建築技術者は、そんなポイントをしっかりチェックし、

不満はもちろん、異常の兆候をいち早く発見します。建物診断制度は、お客様に好まれるお店の維持はもちろん、長期的に見れば建物の維持管理コストの低減につながり、オーナー様の負担を軽減します。

外装



内装・設備



- 電気設備
 - 分電盤
 - コンセント(数・位置・漏電)
 - 照明器具(仕様)
 - 電気温水器
 - その他
- 給排水・衛生設備
 - 給水配管(水漏れの有無)
 - 排水配管(ゴミ等の詰まり)
 - 排水水栓(ゴミ等の詰まり)
 - 水洗トイレ(詰まり)
 - 換気扇(臭い・込み)
 - 衛生設備(臭気)
 - その他



1-1 発生主義から未然防止(予防保全)

床材の仕様変更の例

Pタイル(廉価な資材)



セラミックタイル(高価な資材)



		Pタイル	セラミックタイル
メーカー名		日東紡	-
仕様		450角 オレフィン製	600角
利便性		・施工性が容易	・ワックスが不要 ・明るく清潔感をあたえる
課 題		・母材そのもので光沢が出にくい ・剥がれなどが発生	・滑りやすい ・欠けなどの補修が発生
コスト検証	初期費用	製品代 100,000	600,000
	補修費用	15年想定 ※1 60,000	
	クリーニング	15年想定 3,600,000	
	合 計	3,760,000	600,000

ドアの仕様変更の例

手動ドア



自動ドア



1-1 発生主義から未然防止(予防保全)

Step3：故障・不具合の未然防止 → 巡回点検データを建設・設計に反映



図表：ライフサイクルマネジメント

1-1 発生主義から未然防止(予防保全)

Step4：図面が無い施設で三次元図面を作成、そこに部材や仕様等の属性データを入力



図表：三次元図面化

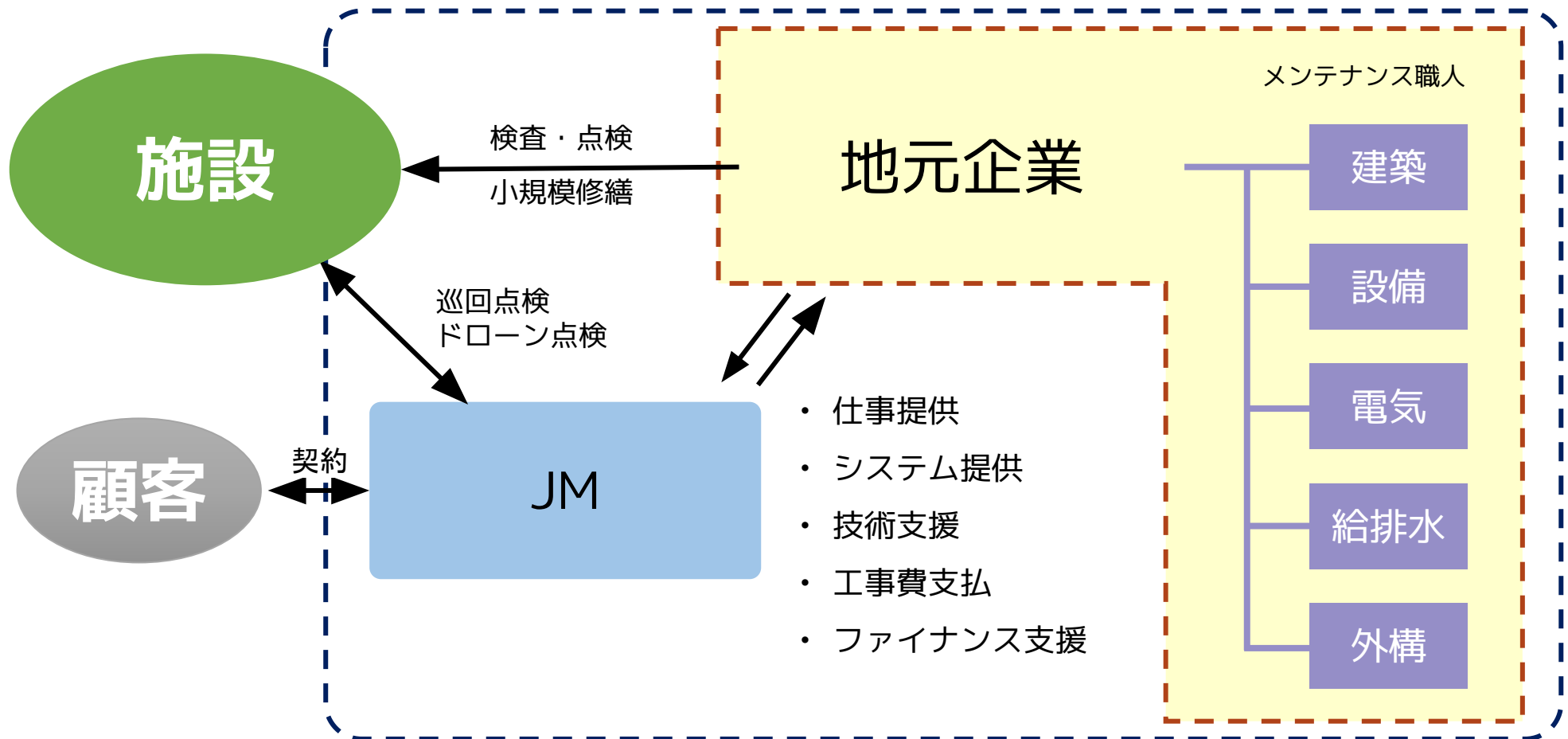
第2章 公共分野でも民間分野でも 包括施設管理で重視すべきポイント

- 2-1 包括施設管理の主役は地元企業
- 2-2 現場最前線の業務従事者が使いやすいDX化
- 2-3 発注者と受託者の情報共有

2-1 包括施設管理の主役は地元企業

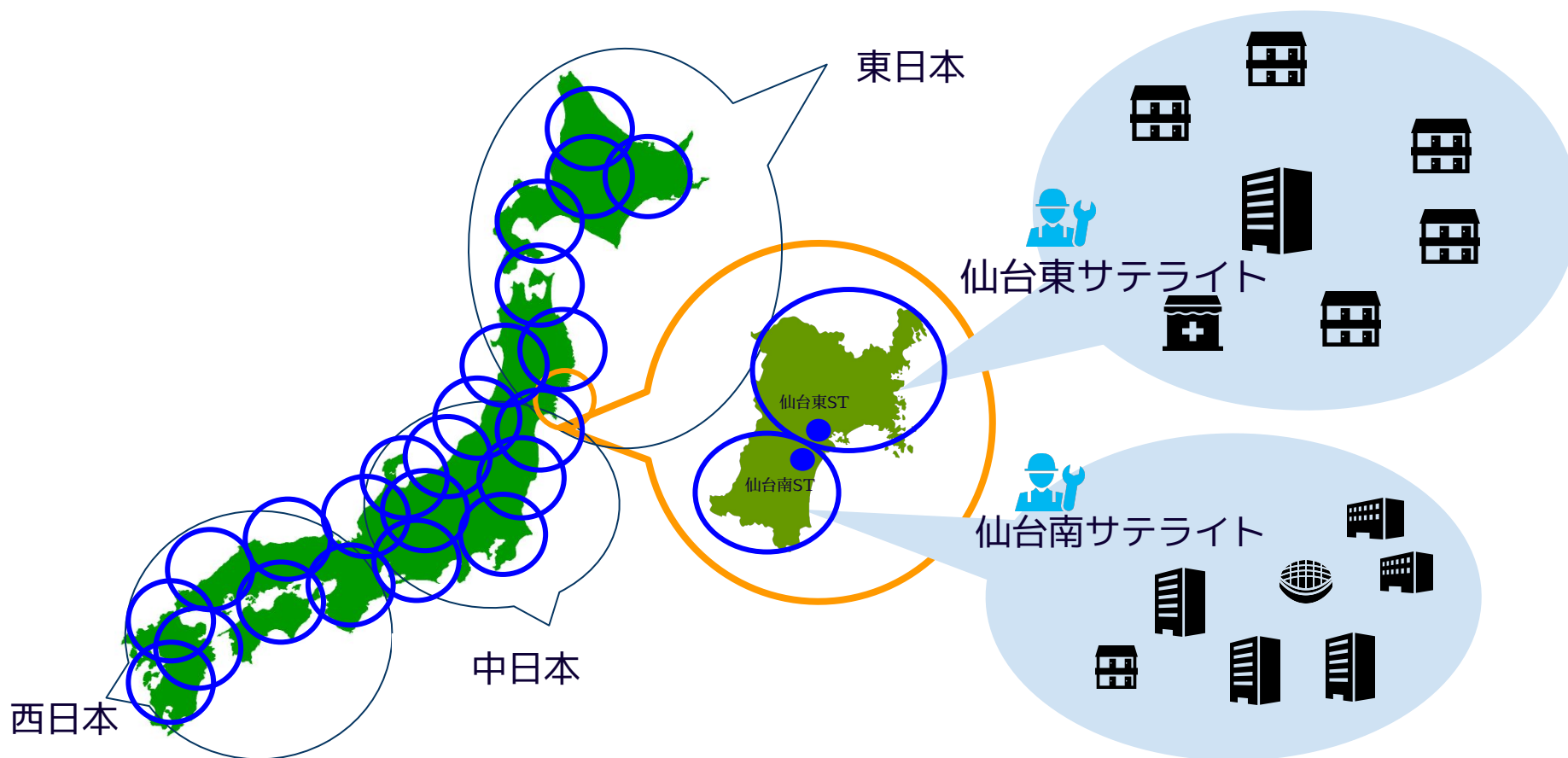
●エリアフランチャイズによる小修繕ビジネスモデル

地元優先FC制⇒地元の活性化（地元のメンテナンス職人を枯渇させない）



2-1 包括施設管理の主役は地元企業

●半径50kmのエリアフランチャイズ制 サテライトの運営は地元企業



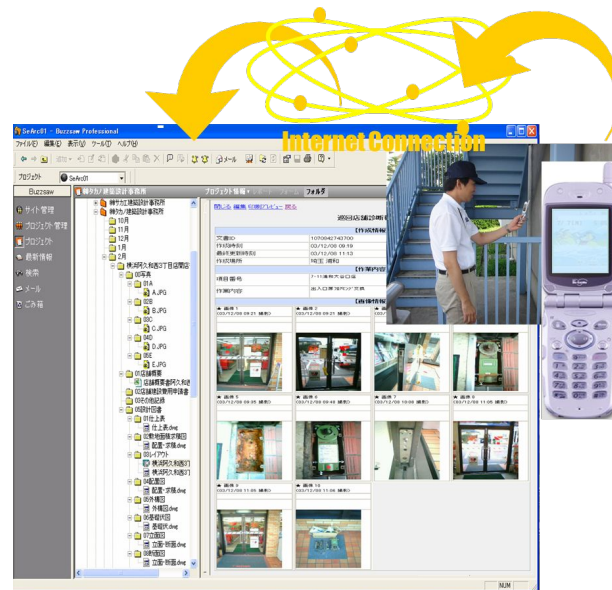
2-2 現場最前線の業務従事者が使いやすいDX化

●20年間のデジタル化の変遷

2000年
衛星電話と
バーコード

2004年
ガラケーで
Handy BUZ

2014年
スマホで
電子帳票システム



図表：20年間にわたる業務のデジタル化の変遷

2-3 発注者と受託者の情報共有

●2013年建物カルテ、2019年施設別カルテ導入

某社建物カルテ



基本情報

修繕情報

設備情報

保守情報

その他

版社名

すべて

部門コード

すべて

部門名称

すべて

店舗基本情報

改修工事履歴

部門コード	11001
部門名称	N旭川_本社
RC	北海道
住所	北海道旭川市神居4条1-482-2
電話番号	0166-62-5869
施設タイプ	本社
土地所有区分	所有
建物所有区分	所有
リース区分	連結販社
竣工年	1981
地域地区(最新)	準工業地域
地域地区(竣工時)	準工業地域
OKP判定	1
ランク2_の細分類	
備考	

部門名称	改修工事	工事対象
1 N京都_魚岡大井北店	FY18 ESJ/バ104店舗	対象外
2 N浜松_初生店	FY18 ESJ/バ104店舗	対象外
3 P宮城_迫店	FY18 ESJ/バ104店舗	対象外
4 N浜松_愛店	FY18 ESJ/バ104店舗	対象外
5 P宮城_古川店	FY18 ESJ/バ104店舗	対象外
6 P宮城_中田店	FY18 ESJ/バ104店舗	対象外
7 P宮城_気仙沼店	FY18 ESJ/バ104店舗	対象外



●●管理ボード

●●管理ボード

●●管理ボード

第3章 鴻巣市包括施設管理における提案と 今後の包括施設管理への提案

3-1 鴻巣市包括施設管理における提案

3-2 今後の包括施設管理への提案

3-1 鴻巣市包括施設管理における提案

●電子帳票システムの徹底活用による地元企業の生産性向上

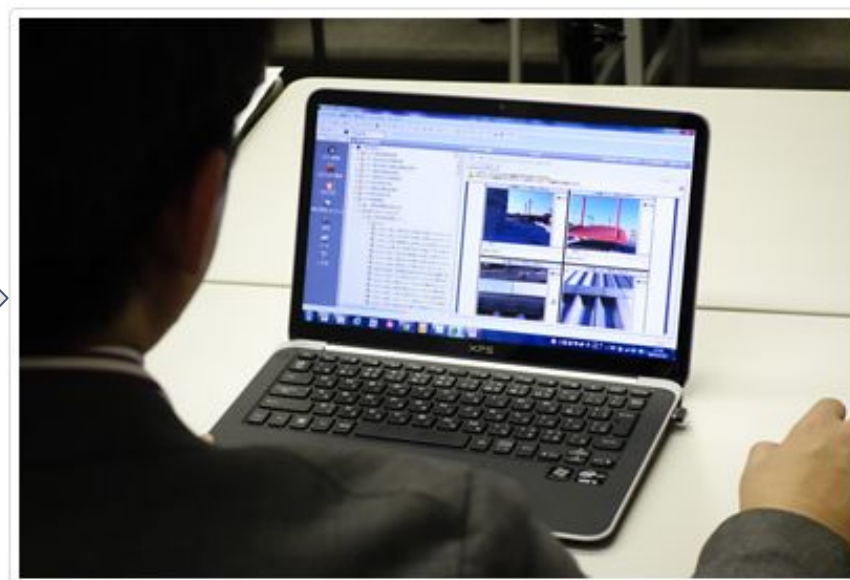
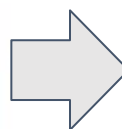
現場作業者が電子帳票システムを活用することにより、現場で調査点検から写真報告・作業完了報告が完結するので、事務所に帰っての作業が削減され、また次の仕事に向かうことができます。

したがって、従来に比べ一日当たりの出来高が、向上するので、収入が増えます。

現場監督が現場に同行せず、画面を通して作業管理することが可能となるので、地元企業の管理費が軽減されます。



現場作業者



現場監督

3-1 鴻巣市包括施設管理における提案

●JMの電子帳票システムの特徴

現場監督が安心して遠隔で作業管理できるように、弊社の電子帳票システムは、データが改ざん出来ないよう、写真に時間が記載され、データにはGPSで場所が記録されています。

S

不具合報告書

案件No. _____
 報告書No. _____
 報告者 _____ 報告日 2021/09/22

1. 施設情報

施設No.	1	施設名称	所在地	所在地	所管課
-------	---	------	-----	-----	-----

2. 点検内容

場所A	建物内部	階数	-2F	箇所	階段-ステップ	手すり縦格子	手すり縦格子
箇所B	路面	箇所C	破損	箇所D	使用消耗	箇所E	機能不全(要修繕)
箇所F	手すり	箇所G	縦格子ハズレ	箇所H	ラング	箇所I	機能不全(要修繕)

3. 点検写真



2021/09/22 15:30

コメント 東側階段 1~2階



2021/09/22 15:30

コメント 縦格子ハズレ



2021/09/22 15:31

コメント 上部溶接部ハズレ



2021/09/22 15:31

4. 施設管理員から要望その他

清掃員 予兆
階段部清掃の際にハズレを確認。

5. 備考欄

錆落としの上、溶接固定、再塗装が必要と思われます。

縦格子外れ



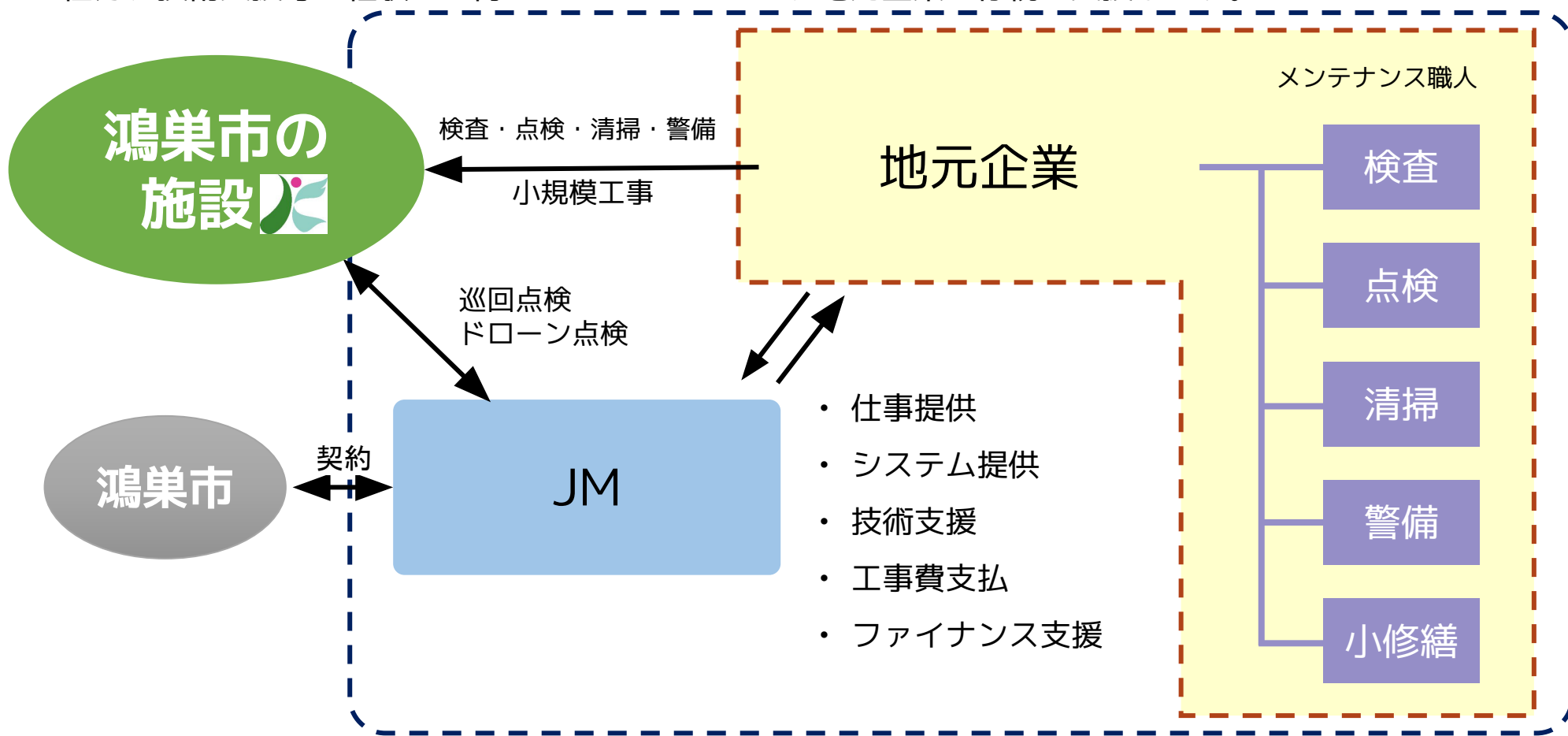
改訂 2021.3.8

17

3-1 鴻巣市包括施設管理における提案

●地元企業の収益向上を図る事により地元企業の存続を支援する

長年続けてきたフランチャイズ制度のもと、地元企業に対する仕事の提供の仕方、システムの提供の仕方、技術支援等の経験から得たノウハウによって、地元企業の存続を支援します。



3-1 鴻巣市包括施設管理における提案

●システム及びクラウドサーバーの無料提供

包括施設管理に参加する地元企業の皆様には、本来地元企業が負担すべきシステムの開発費やクラウドサーバーの利用料を無料で提供します。その一部（研修資料）を以下に示します。

学習プログラム④ 現地調査計画書作成方法

現地調査計画書は4枚セットになってます。

1. 表紙



表紙のフォーマットは、上部に「現地調査計画書」というタイトルがあり、その下に「案件No.」「工事名」「設備名称」などの入力欄があります。また、下部には「現場写真」の欄があり、写真の貼付位置が示されています。

2. 現状



現状のフォーマットは、上部に「現地調査計画書」というタイトルがあり、その下に「現場写真」の欄があります。また、下部には「設備名称」の欄があり、設備の名称を入力するためのスペースが確保されています。

3. 計画



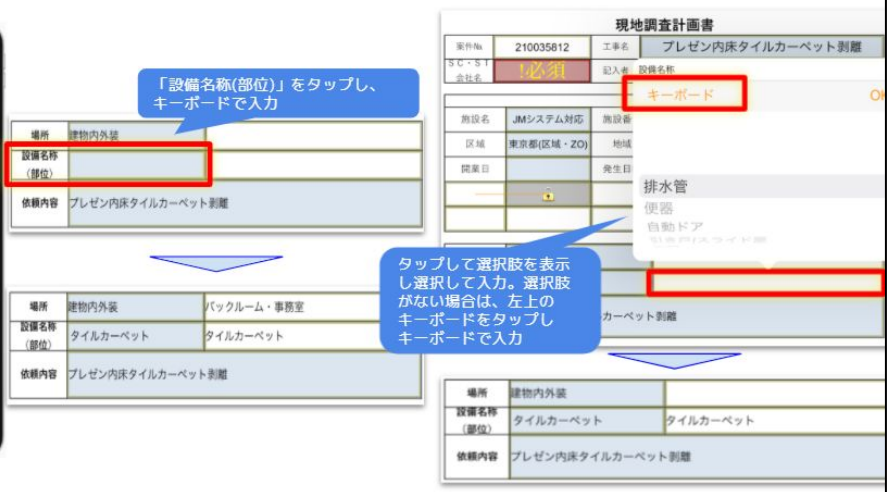
計画のフォーマットは、上部に「現地調査計画書」というタイトルがあり、その下に「現場写真」の欄があります。また、下部には「設備名称」の欄があり、設備の名称を入力するためのスペースが確保されています。

4. 写真報告

学習プログラム④ 現地調査計画書作成方法

説明箇所
1ページ目/表紙

3. 場所・設備名称(部位)を入力



このページは、計画のフォーマットの詳細な説明を行っています。上部には「現地調査計画書」というタイトルがあり、その下に「現場写真」の欄があります。また、下部には「設備名称」の欄があり、設備の名称を入力するためのスペースが確保されています。右側の注釈には、「「設備名称(部位)」をタップし、キーボードで入力」という指示があり、また「タップして選択肢を表示し選択して入力。選択肢がない場合は、左上のキーボードをタップしキーボードで入力」という指示があります。

3-2 今後の包括施設管理への提案

●自治体間連携による包括施設管理費の削減（地元企業も連携）

データドリブンによる包括施設管理 → 確度の高い原因究明

