

公開資料

国土交通省など大規模法人の施設マネジメント ASPモデルの活用について

2005年6月23日
プロパティデータバンク株式会社
代表取締役 板谷敏正

弊社の概要

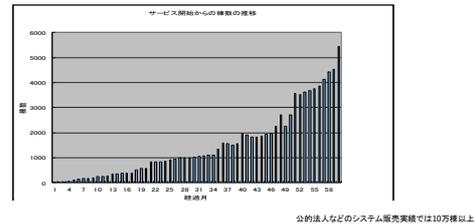
プロパティデータバンク株式会社 会社概要

- 商号 プロパティデータバンク株式会社
- 事業内容 不動産・施設管理のソフトウェア提供および関連業務
- 資本金 10,000万円
- 主要株主 清水建設株式会社
株式会社カンコーホールディング
オリックスキャピタル株式会社
中央三井アセットマネジメント株式会社
みずほキャピタル株式会社
日本ヒューレット・パッカード株式会社
- 従業員数 30名
1級建築士2名、宅地建物取引主任者3名、FP1名、証券アナリスト1名、
第1種情報処理技術者3名、不動産コンサルタント技能2名
その他、提携開発ベンダー（専属要員）10名
- 利用ユーザー 企業の不動産部門、管財部門、公的法人の管財部門、営繕部門、
アセットマネージャー、プロパティマネージャー、ビル管理会社などを中心に、
全国約7000様の不動産・施設の管理業務でご利用いただいています。また、官公庁
自治体では約10万様の公共施設管理に弊社ソフトが活用されていま
す。
- 所在地 東京都港区浜松町1-30-5 浜松町スクエアStudio18階
TEL 03-5777-3468 FAX 03-5777-3436

業界でも随一のASPサービスに成長

■ASP利用施設数の推移

サービス開始から約6年間で、企業の不動産部門、管財部門、公的法人の管財部門、営繕部門、アセットマネージャー、プロパティマネージャー、ビル管理会社などを中心に、ASPでは、全国約7,000様(H19.3月末)の不動産・施設の管理業務でご利用いただいています。



弊社実績 お取引先例（不動産ファンド、大手企業）

- ASPサービス @Property (@プロパティ)
 - 不動産投信 : JREITファンド各社、プライベートファンド各社
 - 商社 : 伊藤忠グループ各社
 - 金融保険 : 東京海上日動火災、日本生命新本本社(東京)
 - 不動産 : H不動産、JTBリアルエステート、C商事、長栄等
 - エネルギー関連 : 東京ガス、電力中央研究所等
 - PM、ビル管理会社 : ビル代行、R社、TS社、C社、N社
 - 一般大手企業 : YKK、D製薬社、新聞社、日産自動車、松下電器産業
- パッケージ販売によるシステム構築
 - 東京都庁(H14年度 3,000様の公共施設管理)
 - 滋賀県庁(H15年度 3,000様の公共施設管理)
 - 関西電力(H16年度 5,000様の社有施設の営繕情報管理)
 - 全国自治体共同利用(H16年度 約3万様の共同保全情報センター構築)
 - 官庁施設の保全業務支援システム(H16年度 1.7万様保全情報センター構築)
 - 全農(H17年度約3万様の全国の施設情報管理センター構築)
 - 郵政公社次期OALS(H17年度 3万様の保全不動産管理システム構築)

施設マネジメントをめぐる動向 (公共および民間)

「@property」の概要 (2) データ構造/データへのアクセス

①Propertyはポートフォリオからリンクをたどるだけで原始データに到達できます。

ドリルダウンストラクチャー

- 資産群レベル
 - Webベースの簡単な操作で直感的にさまざまな情報にアクセスできます。
 - 資産群として
 - ・事業成績、効率、品質を管理
 - ・問題資産の抽出
- 個別資産レベル
 - 個別資産として
 - ・管理状況把握
 - ・問題業務の抽出
- 契約・構築部材レベル
 - 契約・構築・部材として
 - ・保守状況把握
 - ・問題の抽出
 - ・具体的な改善策

「ITツール」の概要 ASP技術の活用

ASP技術の活用により、短期間でのDB構築とシステムの運用・メンテの省力化を実現

ASP利用のメリット

- 発生源入力が可能
- 法人間、遠隔地の情報共有可能
- 投資費用(TCO)を抑制
- 最新技術の活用が可能

上記の共同利用が可能

- ・標準ソフトウェア
- ・高信頼性ハードウェア
- ・システム管理作業
- ・データバックアップ業務
- ・セキュリティ管理作業
- ・障害時対策と復旧作業
- ・ヘルプデスク
- ・バージョンアップ (最新技術への対応含む)

注1 ASP (ASP-Service) とは、クライアントが自社のサーバーやネットワーク環境にインストールするのではなく、インターネットを通じて必要なソフトウェアやサービスを、インターネットデータセンターから提供される形態のことです。

ITツールの活用事例

導入事例「損害保険会社」 全国300棟の資産管理・不動産収益管理をネットで統合

導入目的

- ・全国の土地、建物に関する基本台帳をグループ内で整備
- ・会計と連動する不動産管理業務を合理化(プロパティマネジメント業務支援)
- ・不動産フロント業務(契約、入金) → バック業務(契約審査、不動産収益決算)への連携
- ・CFIに基づく簡易物件評価などを実施(アセットマネジメント業務支援)

インターネットを活用し本社・支社及び関連会社の連携システムを構築

導入事例 電力中央研究所

首都圏に点在する研究施設の約60棟の保全情報の一元管理を実施。群管理対応ソフトウェアと診断業務をセットにした総合コンベを実施(清水・PDBチームが当選)

導入目的

- 施設の基本台帳(施設、設備)および面情報の整備
- 工事履歴やメンテナンス履歴など保全情報の蓄積(計画保全のための基礎データ集約)
- 長期修繕計画の立案

保全情報一元管理システムを構築

導入事例「東京都保全データベース」 全庁横断で活用できる保全情報DB構築

保全情報DB構築の目的

- ・建物、設備に関する保全情報(履歴およびコスト)全部局横断的な情報を集約
- ・光熱用水費や保全費用の比較分析によるコストダウンをねらう
- ・青焼き画面などを電子化などにより保全業務を支援

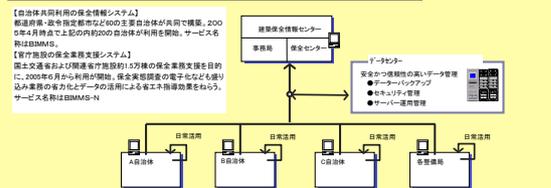
庁内イントラネットを活用し財務部門を中心にデータセンターを構築

導入事例 官庁・全国自治体共同利用システム

国土交通省のストックマネジメント方針に基づき、全国自治体や国土交通省が共同で利用するシステムを構築導入目的) ●各法人施設の基本台帳(施設、設備)および図面情報の整備

- 工事履歴やコストなど保全情報の蓄積(計画保全のための基礎データ集約)
- 光熱用水費や維持費の集約と分析(コスト削減)
- 上記各データの全国レベルでのベンチマーキング実施
- 各法人単位でのIT導入および運用コストの削減

全国自治体・法人の連携システムを構築

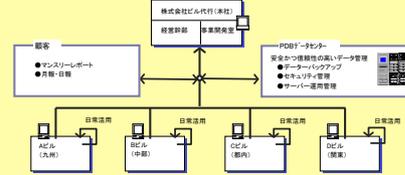


導入事例「ビル管理会社」 全国のビル管理の最前線をネットで統合

IT活用目的

- ①現場内および全社的な情報の共有
- ②定型レポート出力への活用など日常業務への活用による省力化
- ③管理業務に関する全社的なデータベースの構築と定量分析の実施

ネットを活用し本社・支社及び全国のビル管理現場の連携システムを構築(株式会社ビル代行の例)



IT活用事例

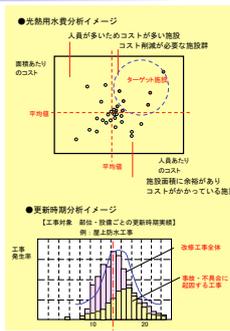
全国規模のベンチマーキングによる効果

全国データベース構築による効果

- 全国施設に関する修繕費、維持管理費、エネルギー費などのベンチマーキングが可能
- 長期修繕計画立案のための基礎データの蓄積が可能
- 共同利用・開発によるデータベース構築のコスト削減が可能

各法人における導入効果

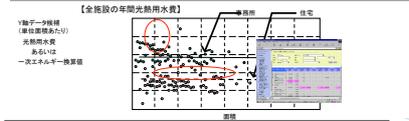
- ①全国共通データの分析や各法人へのフィードバック
 - ②整備実績が少ない用途施設の保全情報の共有
 - ③維持管理費、エネルギー費などのコスト削減目標設定
 - ④ターゲット施設の抽出などが可能
- 定量的なバックデータに基づく長期修繕計画立案が可能
 ・設備、建材ごとの更新、修繕周期
- 施設台帳・設備機器管理、図面管理、工事履歴管理など各施設の保全業務の集中管理による効率化、省力化



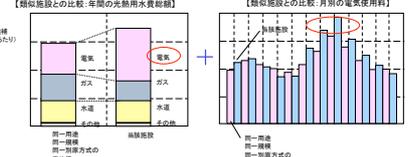
IT活用事例 某自治体

ポートフォリオ総合分析を活用した省エネ・省コスト活動

計画/段階1 ベンチマーキングを利用した目標設定及びターゲット施設の抽出



計画/段階2 改善計画策定のための詳細なデータ分析



全施設のデータベースのベンチマーキングにより、各施設の位置付けを把握することができます。
 ●単位面積あたりの光熱用水費を用途別と比較
 ●全データをエクセル・グラフなどで当該法人のターゲット施設を抽出

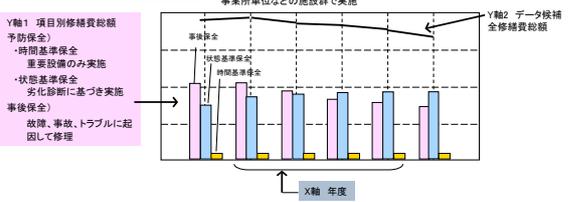
具体的な計画立案のために詳細なデータ分析を実施
 ●同一空調方式の例えば電気式1の同一用途、規模の平均値を当該施設を比較し、削減対象のエネルギー要素を抽出(例えば電気式1)
 ●電気料金の月別使用料などの比較により、昼間・夜間・一晩電力のエネルギー消費率の特定を実施

IT活用事例 某材料メーカー

TPMの推進によるコスト改善と安定操業実現の両面の効果

- 長年の修繕履歴の蓄積と状態基準保全の推進により修繕費削減をねらう原因別に分類した修繕履歴の蓄積を実施するとともに、状態基準保全の推進を経年的に実施。結果として修繕費総額が削減(数%)されるとともに、事故、故障、トラブルなどの絶対数を削減。

生産施設などで活用されているTPM(Total Productive Maintenance)では、保全履歴について基本最小限の「いつ」どの設備に「何を」したかについて記録を蓄積することにより、修繕総額のコスト削減とトラブルの防止に役立っています。当該事例はその概念を活用しています。



IT活用事例 某エネルギー会社

リスクベースメンテナンスに基づく長期修繕計画策定

- リスクベースメンテナンスの実施
 ・施設や設備の重要度や状態基準(劣化度)を加味したメンテナンス計画の立案



IT活用事例「ビル管理会社」

各現場の情報共有と業務支援を実現

現場での導入例とその効果(IT社浦和ビル)

- 対象施設規模: 延床面積 約18,000m²(主に電算センターとして利用)
- 導入状況 : 1年前より@プロパティを導入し、管理会社全職員が利用
- 導入効果
 - ①SLAの電子化とともに、契約業務の検証を実施
 - ②スケジュール、クレーム依頼事項、設備機器不具合管理などにツールを活用
 - ③24時間365日の管理体制のもとでの対応状況の情報共有に活用
 - ④クレーム対応業務の内容を精査し、渉外業務などの業務量を把握
 - ⑤対応詳細、原因など管理履歴の定量分析を開始。改善活動にフィードバック



現場での利用状況



データ分析(年度・クレーム対応)

IT活用事例「ビル管理会社」

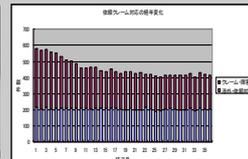
全社的な情報共有とデータの定量分析を実現

全社的な導入と効果

- 導入状況: 関東、中部、九州など全国約30か所での導入が実現
PFIプロジェクト、生保案件、学校、R&Dセンターなど
- 導入効果
 - ①全現場でのSLAのデータ化と業務検証を実施(全社的な品質の維持・向上)
 - ②約半数の現場で、日報・月報の電子化を実現(省力化と顧客への情報開示)
 - ③全案件の統括管理や分析を開始(全社的な差別力強化へつなげる)



日報・月報の電子化(ツール活用)



データ分析の業務量(イメージ)