

CAFMシステム勉強会

発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック1 . 建物管理会社におけるCAFMの活用 （鹿島建物総合管理株式会社様）

建物管理業界を取巻く状況

建物管理業の歴史、実情と管理データ

■ 建物管理業(BM)の実情

- ・ビルオーナーからは「大したことをやってない。」と思われる。
- ・歴史: 清掃からスタート(誰でもできる。誰でもできた。)
- ・建物設備の高度化、複雑化⇒建物管理も複雑化

■ BMの難しさ

- ・作る派手さ、運用する地味さ(2年でヤッター！！とずっと続く…)
- ・建物運用(データの蓄積⇒計測・分析⇒継続性、更新性)が大事だが…
- ・運用には、お金が流れない、評価されない
- ・ex. 図面(作るための記号化⇒運用にお金が流れない。)

■ 建物管理業務(BM)とCAFM

- ・建物管理は運用業務が本業→CAFMに必要な情報管理(の一部)は業務の延長上
- ・お客様の業務の一部ではあるが貢献できる可能性大(不動産証券化、PFI)
- ・しなしながら、現状は紙やExcel等でバラバラな情報管理

CAFＭシステム勉強会

発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

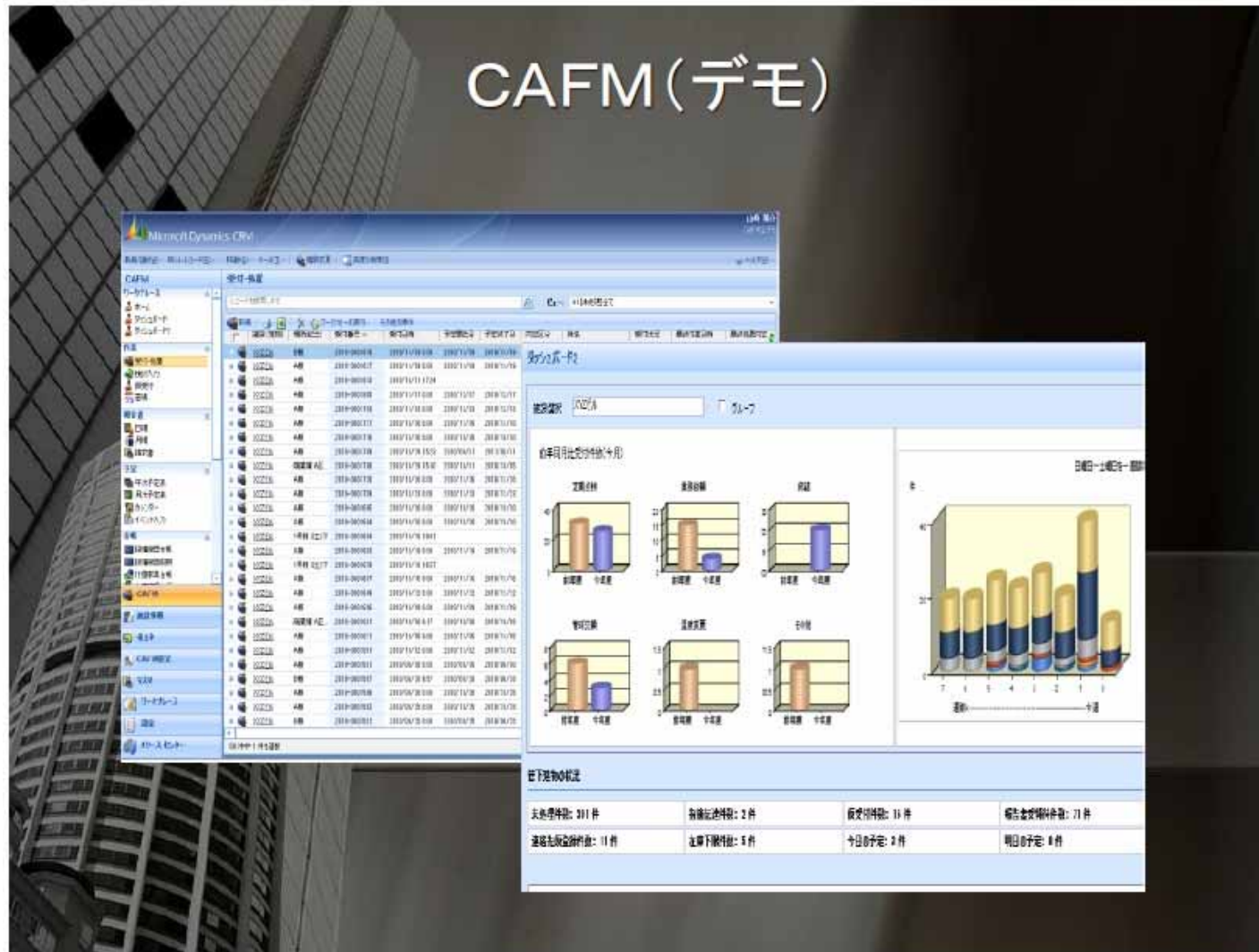
トピック１．建物管理会社におけるCAFＭの活用（鹿島建物総合管理株式会社様）



CAFMシステム勉強会

発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック1．建物管理会社におけるCAFMの活用（鹿島建物総合管理株式会社様）



CAFMシステム勉強会

発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック1．建物管理会社におけるCAFMの活用（鹿島建物総合管理株式会社様）

鹿島グループにおけるCAFM経緯

鹿島建物にCAFM導入

- ・鹿島建物の経営層にご理解頂いて
- ・2004年より鹿島建物内での本格展開開始

展開当初の目的とスケジュール

- I. お客様の施設情報を確実にデジタル保管すること。
- II. デジタルデータを取り纏め、お客様に報告・相談・提案すること。（日報、月報、年報）
- III. デジタルデータを基に、将来を予測し、お客様の戦略的な意思決定を支援すること。

CAFM展開スケジュール
【3ステップで構想】

第1ステップ
導入棟数を増やす

第2ステップ
データ蓄積数を増やす

第3ステップ
ソリューション提示
業務改善へ適用

2004 2005 2006

CAFMシステム勉強会

発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック1．建物管理会社におけるCAFMの活用（鹿島建物総合管理株式会社様）

鹿島建物での展開(初期)

すぐに結果が見えるように

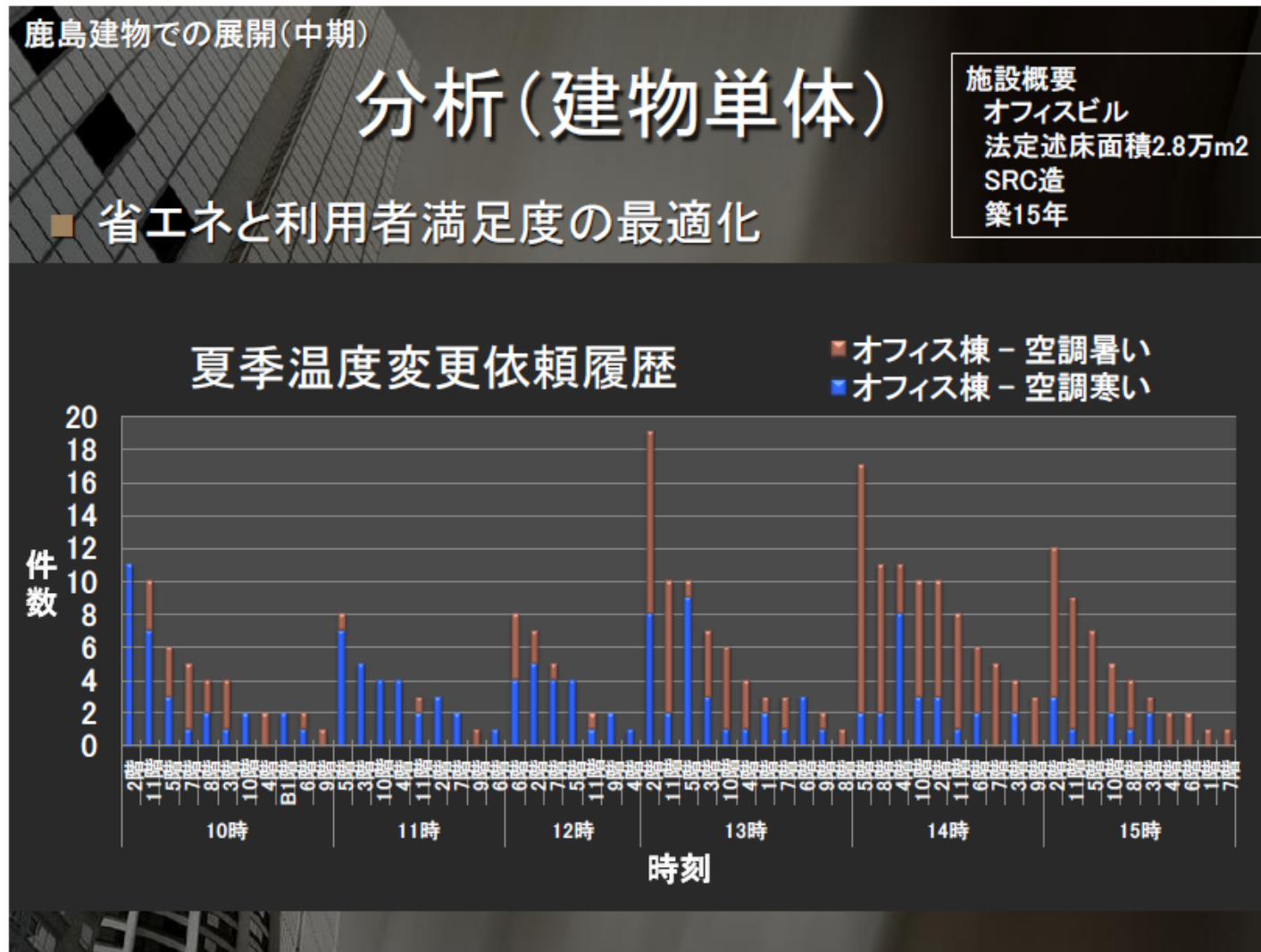
- ・帳票の標準化(日報、月報、年報)
- ・自動出力(日々データを入れていけば帳票が出てくる)
- ・現場の納得度(少し)向上

The image displays several outputs from the CAFM system. On the left is a vertical table with columns for building name, floor, and status. In the center is a cover page for a monthly report titled '9月度施設運営管理月次報告書' (September Monthly Facility Management Report) for 'OOビル' (OO Building), issued by '鹿島建物総合管理株式会社' (Kishimoto Building Management Co., Ltd.). To the right are several data tables and charts. One table shows '2004年 6月度 全体報告書' (June 2004 Overall Report) with columns for various metrics. Below it are several 3D bar charts comparing different categories. Another table shows '9月度 エネルギー使用実績' (September Energy Usage Actuals) with columns for energy types and usage amounts. At the bottom right, there are more charts and tables, including one titled '施設管理費分析' (Facility Management Cost Analysis).

CAFMシステム勉強会

発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

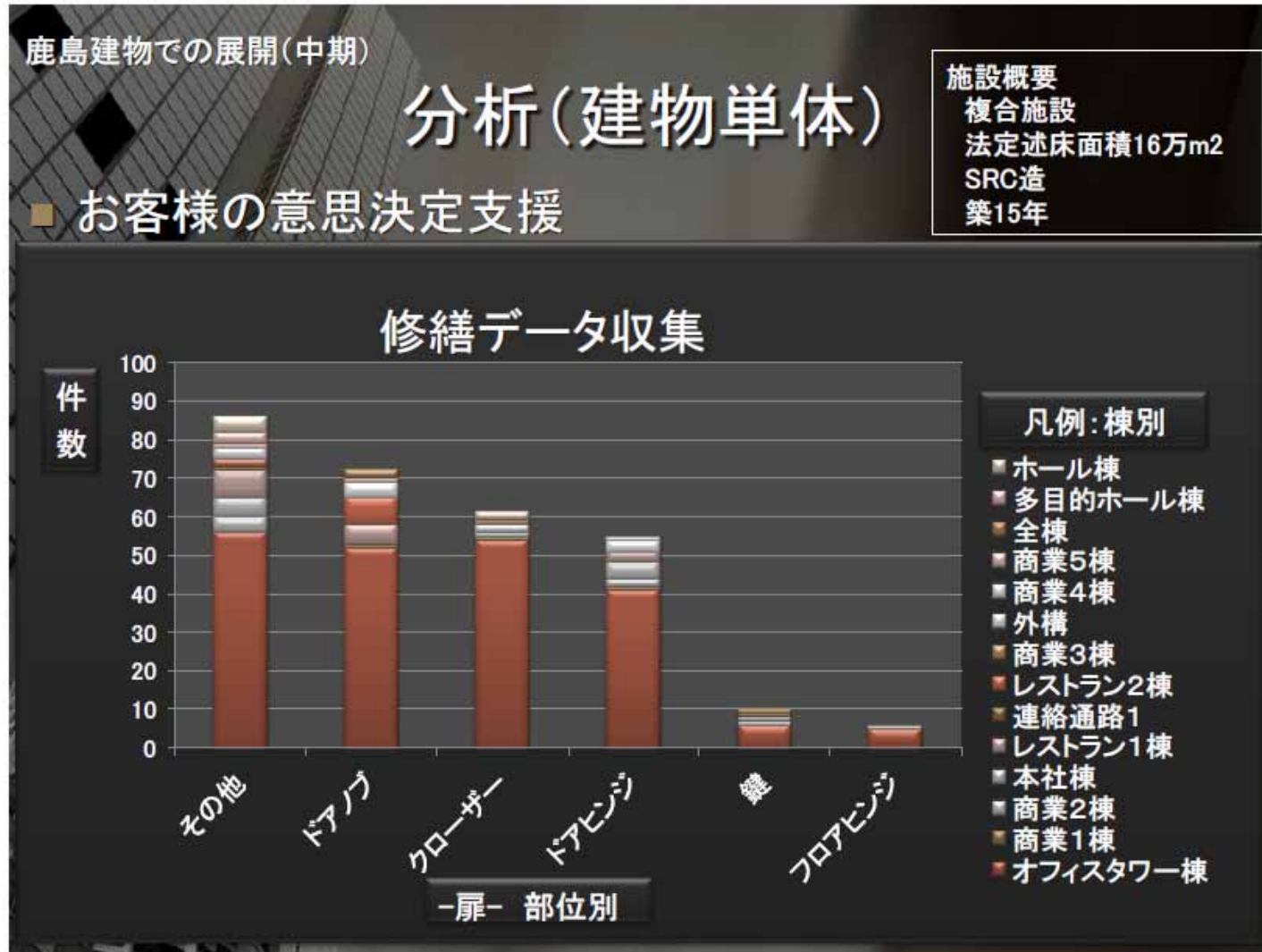
トピック1 . 建物管理会社におけるCAFMの活用（鹿島建物総合管理株式会社様）



CAFMシステム勉強会

発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック1．建物管理会社におけるCAFMの活用（鹿島建物総合管理株式会社様）



CAFMシステム勉強会 発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック1．建物管理会社におけるCAFMの活用（鹿島建物総合管理株式会社様）

鹿島建物での展開(中期)

分析(建物単体)

■ 予防保全
機器履歴の比較から予防保全へ

施設概要
 複合施設
 法定床面積5.2万m²
 SRC造
 築9年

吸収式冷温水発生機
R1-1 R1-2

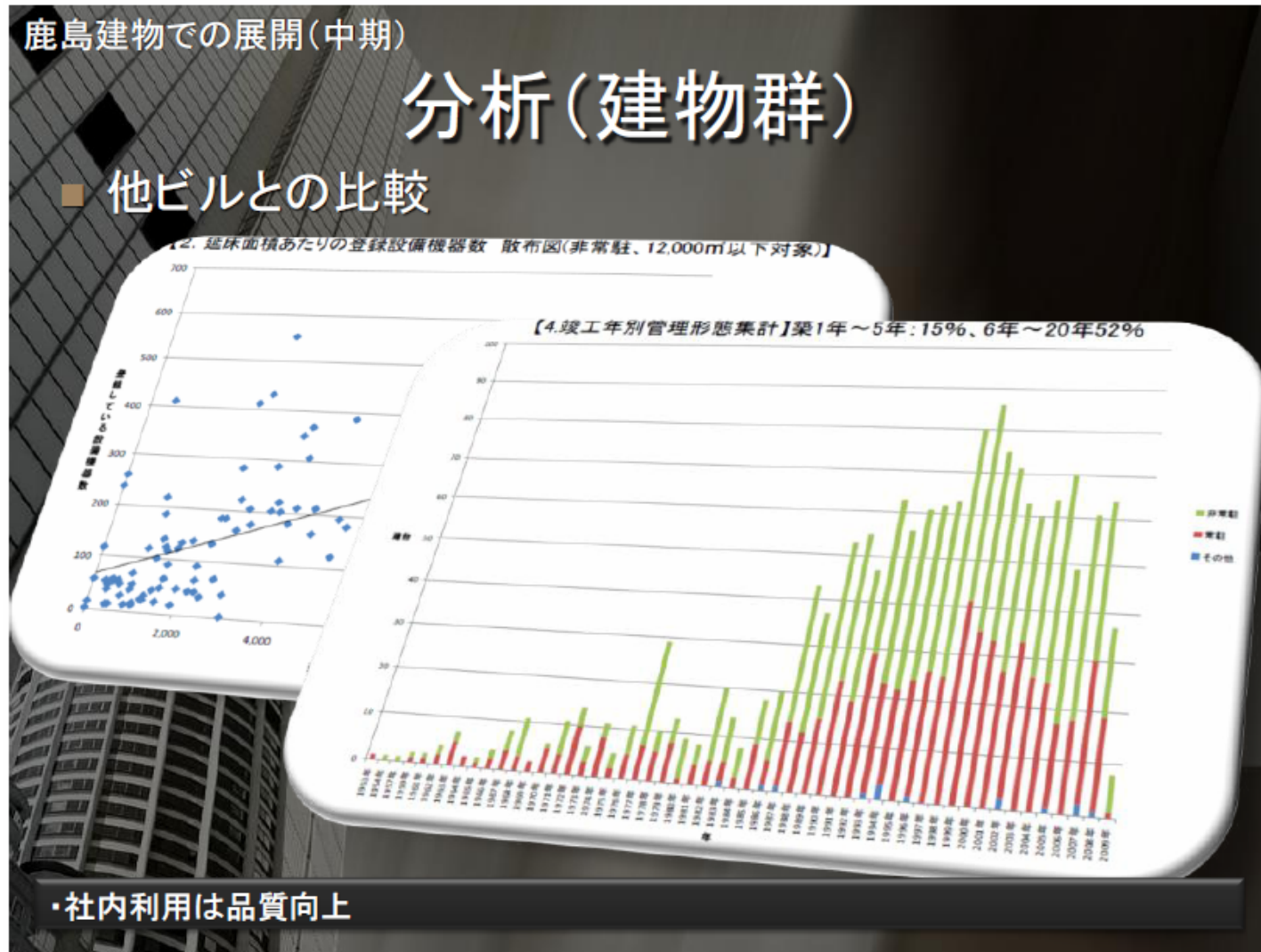
コージェネレーション
CGS-1 CGS-2

比較

CAFMシステム勉強会

発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック1．建物管理会社におけるCAFMの活用（鹿島建物総合管理株式会社様）



CAFMシステム勉強会 発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック1．建物管理会社におけるCAFMの活用（鹿島建物総合管理株式会社様）

鹿島建物での展開(中期)

分析(建物群)

■ お客様への提示

1-1 作業件数推移

1-2 月別予定作業件数

1-3 業務依頼件数作業件数(意味、備品交換除く)

1-4 業務依頼件数症状区分別集計(意味、備品交換除く)

- 1社全国展開している顧客のニーズが高い。
- 顧客にとっては単純比較でも判断根拠の一助となる。

CAFMシステム勉強会 発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック1 . 建物管理会社におけるCAFMの活用 （鹿島建物総合管理株式会社様）

鹿島建物での展開(現状)

将来予測(保全計画機能)

The image shows a software interface for CAFM. On the left, there is a '将来予測(保全計画機能)' (Future Forecast (Maintenance Planning Function)) screen. It features a line graph showing predicted maintenance costs over time, with a bar chart below it. The graph shows a steady upward trend in costs, with some spikes. On the right, there is a large table titled '表' (Table) with columns for '内装(装設機器)' (Interior/Installed Equipment), '種類(名)' (Type/Name), '数量' (Quantity), and '耐用年数/寿命' (Service Life/Lifespan). The table lists various pieces of equipment like elevators, escalators, and lighting fixtures, along with their predicted maintenance schedules and costs. The table is organized into sections like 'エレベーター' (Elevators), 'エスカレーター' (Escalators), and '照明' (Lighting). The bottom left shows a '保全計画器' (Maintenance Planning Tool) window with options for output and calculation.

- ・建物の将来予測をしたくてCAFMを始めた(やっとできた。)
- ・機器の劣化周期を把握することで、修繕予測

CAFＭシステム勉強会

発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

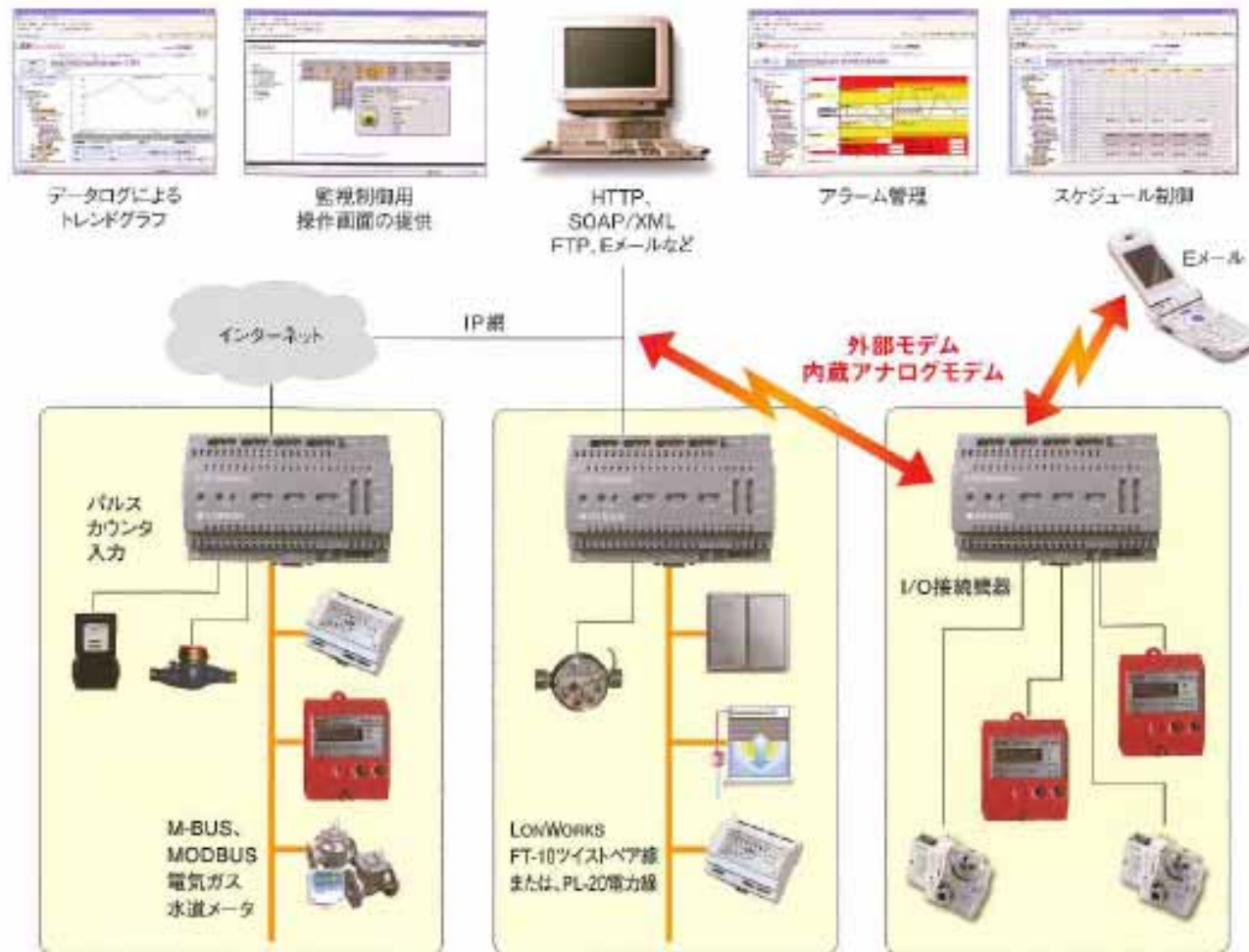
トピック 1 . 建物管理会社におけるCAFＭの活用 （鹿島建物総合管理株式会社様）

（補足）CAFＭ導入展開のポイント

- 7年間の経験知を通じて・・・（全部がうまくいっているわけではない）
- 2:6:2（やる気あり:いわれれば・・・絶対嫌）の法則
- 現場は、必要性を感じない。（Excelでいいじゃない・・・）
- 短期で成果の出ること（帳票:日報、月報）
- 効率化だけを求めない（できてなかったことを実現するという視点）
- まず営業部門を味方に・・・（すべてはお客様のため）
- 役員の理解と支援（やってみろ→小さな成果の連続→予算）
- 売上（小さくても）
- 道具は2番目、人と組織と業務フローと未来
- 顔の見えるサポート体制
- 分析は入力方法の地道な改善
- ベンダーとのパートナーシップ（業務の理解、相互提案）
- ひっこさ（嫌われても・・・）

CAFMシステム勉強会 発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

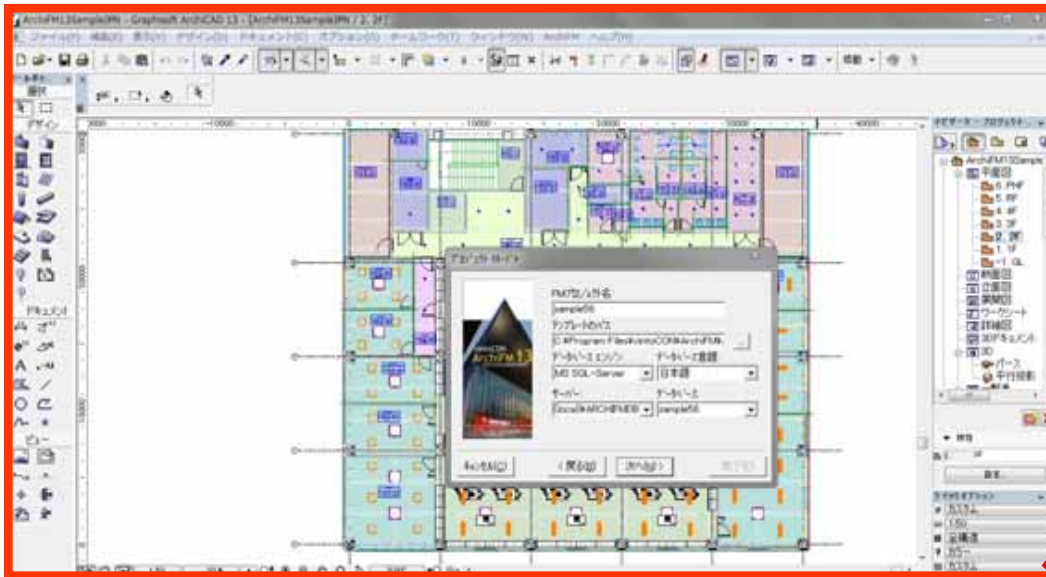
トピック2．スマートグリッドと設備制御ネットワーク技術
（エシェロン・ジャパン株式会社様）



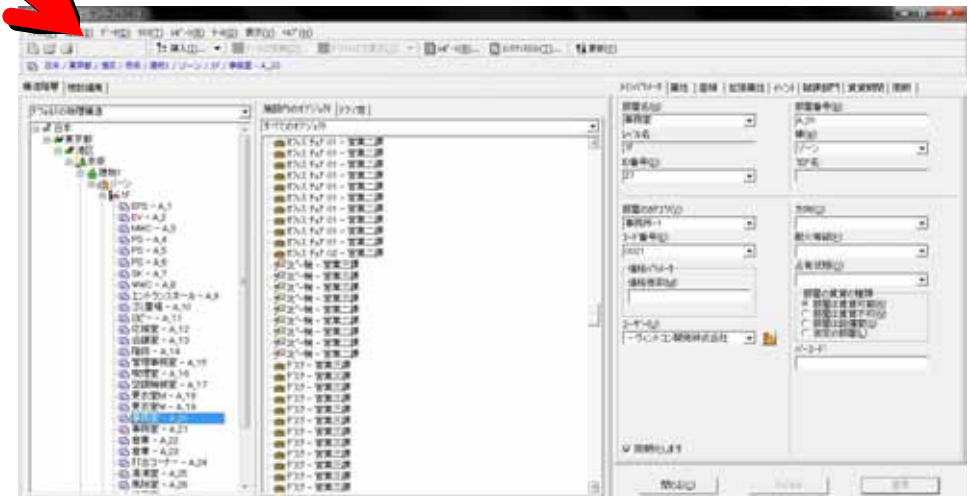
CAFMシステム勉強会

発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック3 . ArchiFMの特長と海外活用事例紹介 （株式会社シェルパ様）



BIMモデルをFMに活用



ArchiFMデータベースはArchiCADのデータを変換して作成することができます。変換されるデータはすべてのオブジェクトです。

CAFMシステム勉強会 発表者：木村圭介（株式会社FMシステム）

トピック3 . ArchiFMの特長と海外活用事例紹介 （株式会社シェルパ様）

