

マンション管理は、「質」の時代へ。
いま、SJS からの新しい提案。

スマート・システム

Social Judgment System

Management

Architecture

Reinforced

Technology

株式会社ソーシャルジャジメントシステム

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町 1-7-6 油本ビル 3 階

TEL 03-5825-7701

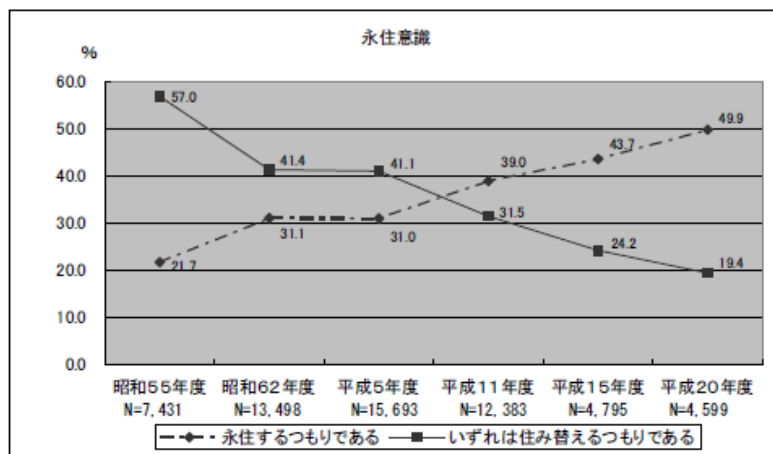
FAX 03-5825-7707

これからのマンション管理には 「質」の視点が不可欠です。

マンション永住派が約半数に

分譲マンションのストックはいまや 500 万戸を超え、築 30 年以上の建物も珍しくありません。しかも、バブル崩壊やリーマンショックを経て、不動産価格が右肩上がりの時代は終わりを告げました。

マンションはいずれ買い換えるまでの“仮の棲家”ではなく、“永住の場”になってきたのです。マンションに永住しようとする人は年々増え、いまやマンション居住者の半数近くにのぼります。



「平成 20 年度マンション総合調査」(国土交通省)より

管理面を考慮する人が増加

永住を考えれば当然、その住み心地や資産価値に関心が集まります。いかに快適で気持ちよく暮らせ、しかも資産価値が下がらないマンションであり続けるか。

最近ではマンションを購入する際、管理面を考慮する人が増えているのもそうした傾向の現れでしょう。

コストと「質」のバランスがポイント

ただ、管理が重要とはいえ、管理費や修繕積立金などのコストがかかります。必要なコストはかけなければなりませんが、このデフレ時代にコストの見直しも必要です。

大事なことは、コストとのバランス。マンション管理はいまや、様々な意味で「質」が問われる時代になってきたといえるでしょう。

これまでは “ 見えない ” 部分が多すぎました。

こんな疑問、ありませんか？

多くの分譲マンションでは、マンション管理に関わる大部分の業務を管理会社に委託しています。業務委託に際しては契約を結び、どのような業務を行なうか仕様書も作成されているはずですが、ともすると次のような疑問が浮かびます。

仕様書に書いてある通りの管理業務がちゃんと行なわれているのだろうか？

管理員はいつも何をしているのだろうか？

設備点検など外部に委託した業務はきちんとチェックされているのだろうか？

管理会社をリプレイスして管理委託費は下がったけれど、以前と同じレベルがちゃんと維持されているのだろうか？

そもそも、うちのマンションの構造や施設に合った仕様書になっているのだろうか？

管理業務の“ブラックボックス”化

これらの疑問の背景にあるのは、管理会社が行なっている業務がともすると“ブラックボックス”になっていることです。

たとえば、管理業務の基本である仕様書の内容が画一的であったり曖昧だったりしていませんか。実際の業務が現場担当者の判断任せになっていませんか。業務が行なわれたかどうかのチェックが不十分ではありませんか。管理費削減にともなう管理レベルの意図的なダウンが行なわれている心配はないでしょうか。

管理の「質」を“見える化”する 『スマート・システム』

分譲マンションの管理組合向けコンサルティングを行なうソーシャルジャジメントシステムでは、マンション管理の「質」を確保するための新しいサービス『スマート・システム』を開発しました。

これは、インターネットから接続する「日報管理システム」を中心に、KDDIと共同開発した「作業識別システム」などを組み合わせ、各種業務の実施状況を確実にチェックするものです。また、こうしたデータを蓄積、分析することで、管理業務の標準化や管理仕様のオーダーメイド化も可能にします。

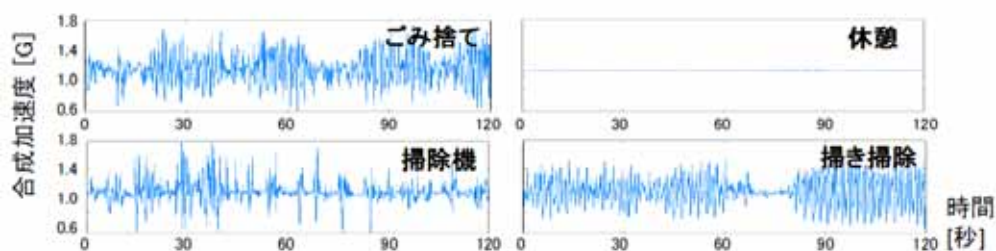
オンライン日報管理システム

専用サーバーに業務担当者別に日報ページを設け、予め業務スケジュールを入力します。現場では管理員、清掃担当者、設備点検業者などが業務開始時と終了時にパソコンのタッチ画面などから情報をインターネット経由で送信。予め作成されたスケジュールと照合し、勤怠状況や進捗状況を一元的に把握します。

日報 報告									
日時	2010-07-20								
目的	分譲マンション管理組合	物件	分譲マンション						
業者	会社名	業務種別	日常清掃業務						
作業員	内々 氏								
<input type="button" value="作業状況"/> <input type="button" value="確認時間"/>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>作業内容</th> <th>作業状況</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td>確定なし</td> </tr> </tbody> </table> <input type="button" value="この日の作業終了"/>						作業内容	作業状況		確定なし
作業内容	作業状況								
	確定なし								
作業時間	終了時刻	作業内容	実施内容	作業状況	コメント				
1	09:00	09:00	玄関ホール	自治体による指導、モップによる拭き上げ	85%	09:00			
2	09:00	09:00	エレベータホール	掃き掃除 自治体による指導	80%	09:00			
3	09:00	09:00	エレベータホール	拭き掃除 モップによる拭き上げ	80%	09:00			
4	09:00	09:12	エレベータホール	拭き掃除 モップによる拭き上げ	84%	09:00			
5	09:12	09:18	エレベータホール	拭き掃除による指導	70%	09:12			
6	09:18	09:18	エレベータホール	高圧洗浄機使用カビ取りによる付着汚れの除去	88%	09:18			
7	09:18	09:20	エレベータホール	自治体による指導、モップによる拭き上げ	80%	09:18			
8	09:20	09:21	集金室	自治体による指導、モップによる拭き上げ	2%	09:20			
9	09:21	09:21	集金室	拭き掃除 ゴミの回収によるゴミの撤去	0%	09:21			
10	09:21	09:28	管理事務所	拭き掃除 自治体又は指定モップによる指導、掃き掃除による指導	70%	09:21			
11	09:28	09:30	管理事務所	拭き掃除 自治体又は指定モップによる指導、掃き掃除による指導	80%	09:28			
12	09:30	09:30	エレベータホール	拭き掃除 ゴミの回収によるゴミの撤去、高圧洗浄	70%	09:30			
...	廊下	拭き掃除			

KDDI 作業識別システム

KDDI と共同開発した、携帯電話の加速度センサーを応用する新しいシステムです。業務担当者が作業を行なう際、腰に携帯電話を専用バンドで固定し、腰の動き（加速度）を計測。作業によって加速度の変化パターンが異なることを利用し、日報情報をチェックします。



日報分析システム

毎日の日報情報はさらに自動的に蓄積され、どの業務にどれくらいの時間がかかっているのか、担当者によるバラつきはないか、などを分析。標準化を計るとともに、当該マンションの構造や共用施設の特性に応じた管理業務の仕様自体の見直しにも活用します。

こうした見直しを繰り返すことにより、より快適でコスト・パフォーマンスの高い管理を実現します。



管理組合関係者も閲覧可能

『スマート・システム』はあくまでも管理組合のためのツールであり、すべての情報が管理組合（理事会）側から見るができます。

一般に、管理会社も社内管理用の日報システムなどを整備していますが、通常は管理組合側に公開することはありません。

<さらに新しい機能も追加予定>

『スマート・システム』には今後さらに、下記のような機能を追加する予定です。

位置確認システム

移動を伴う作業について、マンション内のポイントとなる箇所に設置した QR コードを利用し、開始時間、終了時間のほか作業中の位置情報も収集。日報情報との照合に利用します。

居住者評価システム

各種業務の仕上がりや精度について、マンション居住者のみなさんの感想や評価を収集するシステムです。これを分析、フィードバックすることで、マンション管理の「質」を一層、確実に継続的に向上させていくことが可能になります。

このようなケースでぜひ 導入をご検討ください。

『スマート・システム』は、マンション管理における「質」を“見える化”する画期的なツールです。下記のようなケースでぜひ、導入をご検討ください。

1．リプレイスにあたって「質」を担保する手段として

管理会社の交替（リプレイス）を行なう場合、業務のレベルが知らない間に下がったのでは意味がありません。

そこで、『スマート・システム』の利用を管理会社選定の際の条件としてはいかがでしょうか。従来どおりの業務仕様でリプレイスする場合は特に、「質」を担保する強力な味方になるはずです。

2．管理の現状分析のために

管理費の削減や管理会社の変更を管理組合として検討する場合、まず現状の管理業務がどのように行なわれているかをチェックする必要があります。『スマート・システム』を導入することで客観的なデータが収集でき、公平な議論が可能になります。

なお、『スマート・システム』を導入すること自体が、管理会社に対して業務内容の透明化、効率化の動機付けになります。

3．オーダーメイドの仕様をつくりあげるために

マンションはそれぞれ立地や規模、構造、共用施設などが異なります。マンション管理の仕様も当然、1棟1棟で異なるべきではないでしょうか。しかし多くの場合、一定の雛形にもとづいた管理仕様が分譲当初からそのまま用いられています。

『スマート・システム』により各種業務のデータを収集・分析することで、それぞれのマンションに適したオーダーメイドの管理仕様をつくりあげることが可能になります。

費用は月1戸あたり500円程度から、 管理費削減とセットなら負担なし。

システム使用料は戸数に応じて

『スマート・システム』の利用にあたっては毎月、基本料金と1戸あたり500円がかかるだけ。メンテナンス料金、更新料などは不要です。詳しくはお問合せください。

戸数	~ 50 戸	~ 100 戸	~ 200 戸
基本料金	15,000 円	15,000 円	15,000 円
月額使用料 (1 戸 500 円)	~ 25,000 円	~ 50,000 円	~ 100,000 円

支払いは管理会社から

『スマート・システム』への情報入力を行なうのは管理員や外注業者であり、管理会社にとってこうしたスタッフの業務管理が容易になります。

したがって、管理会社が導入する形をとり、上記費用も管理会社を通してお支払いになることをお勧めします。

管理費削減とセットで

リプレイスなどによる管理費削減と同時に導入される場合は、削減した管理費の一部で費用をまかなうことができます。管理組合として実質的な負担ゼロで、管理の「質」を確保できるのです。

業務分析のみもどうぞ

『スマート・システム』によって現状の業務分析だけしたいというご要望にも対応。その場合、分析期間6カ月間で1戸当たりの月額使用料は2,000円となります(基本料金は同じ)。