

## 効果的な投資計画のための 6つのステップ

施設アセスメント機能を使用して、企業全体のスペース、建設システム、および資産を評価します。

最も効果的な投資計画は、現在のインフラストラクチャーを包括的に理解することを評価の開始点としています。そして、この包括的な理解は、施設状態アセスメント (FCA) から始まります。このアセスメントで、企業全体のスペース、建設システム、および資産を評価します。

## 以下のステップで、最も効果的なアセスメントを実施しましょう



### ステップ: アセスメントの基準・ 標準を確立する

まず、システムと構造に対する同一条件でのアセスメントを作成するところから始めます。建設システムの定義には、業界標準である UNIFORMAT の建設システム分類構造を使用するツールを選択します。固有の構造を定義するのも重要です。アセスメントでは、機会/問題点、修理、重大度、優先順位、およびサービスのコードといったさらなる標準を設定し、検査の標準・計画を定義するための共有手順のライブラリーを活用する必要があります。



### ステップ: システムの コスト・モデルを 作成し適用する

該当する建物タイプのコスト・モデル・テンプレートを作成して、ユーザーが建設システムのモデルをそれぞれの建物レコードに適用できるようにします。これにより、ポートフォリオ全体の整合性を保つことができます。また、全ポートフォリオに大まかなアセスメントを適用することもできるため、物理的な検査の対象を絞り、建物のフル・アセスメントの必要性和それに関連するコストを削減できるようになります。



### ステップ: 建物および建設 システムを評価する

検査が1度限り、または定期的か継続的にかかわらず、施設とそれに関連するシステムの物理的および機能的状態を評価・特定・記録する必要があります。アセスメントを進めていながら、保守またはプロジェクト管理プログラムのようなソリューションに結果を統合することで、継続的な改善に向けた取り組みとして状態保全プログラムを管理できるようになります。



### ステップ: RSMeans のデータで コストを正確に見積もる

投資プランナーと保守マネージャーは、単価やアセンブリー・コストの正確なデータがないために、間違った見積を使わなければならないことがよくあります。例えば、現地調達原材料または労働力が正確に反映されていない情報からは、信頼できる見積は出せません。そのため、業界標準の RSMeans 単価やアセンブリー・コストのデータ、ならびに世界の同等のシステムを使用する必要があります。このようなデータを使用することで、建築または修繕プロジェクトの評価と優先順位付けのための正確なコスト情報が生成できるようになります。

## 最適な建物 インフラストラクチャー

多くの組織では、既存の建物インフラストラクチャーを中心に投資計画が行われますが、こういったプロジェクトは、外観の改善や、新しい空調システムの導入といった範囲をはるかに超えます。

今日、以下を常に実現できる建物インフラストラクチャーこそが、最善の建物インフラストラクチャーといえます。

- 中断のない施設運用
- 魅力的で生産性の高い作業環境
- 環境パフォーマンスの継続的な向上
- 常に安全な作業環境
- 固定資産の保全と強化

これらを実現するのは簡単なことではなく、限りのある貴重なリソースをどのように使うかについて決断することも必要になってきます。そして、「どの場所、システム、またはプロセスにすぐ対応する必要があり、何を安全に後回しにできるか」といった難しい問いにも答えられなければなりません。



## ステップ: 投資の機会と計画を 分析し優先順位を付ける

最も戦略的かつ強固な投資計画を立てるには、データに基づいた意思決定を行うことが重要です。高度なレポート作成ツールを選択・使用することで、1つの建物、該当する複数の建物、または全ポートフォリオで延期された保守項目や、コンポーネントの更新日を分析できるようになります。また、投資の意思決定を行うための、コストと状態を比較した影響分析モデルも必要になります。このような情報を使用することで、意思決定の向上、プロジェクトの優先順位付け、タイムラインの確立、継続的な保守計画の作成に取り組むことができます。



## ステップ: 保守および環境修繕プロジェクトを 実施する

状態アセスメントおよび分析が完了した後は、施設ライフサイクル管理プロセスに直接フィードする共通リポジトリを作成します。プロジェクトまたは作業が完了したときに、施設および建設システムのデータとともに、FCI/SCI 計算を自動更新できると理想的です。重要なパフォーマンス基準を事前に定義し、場所、地域、および組織全体での、目標に対する進捗を、経時的変化を表したグラフィカル・ビューを使用して分析するとよいでしょう。

# 施設状態アセスメント (FCA) をご希望ですか

IBM TRIRIGA をぜひご利用ください。

IBM TRIRIGA は、施設アセスメントと投資計画モジュールを提供し、FCA の実施を支援します。最初の検査標準から資金調達の what-if 分析に至るまで、必要な情報を収集して優先順位を付けます。現在 IBM TRIRIGA を使用して不動産および施設の管理を行っているプロフェッショナルにとって、最適なツールです。[詳しくは、このリンクをクリックしてください。](#)

## IBM の専門家にご相談ください

投資計画を立てる際には、最も戦略的な順番でプロジェクトや作業タスクを実行できるように、これらの 6 つのステップをぜひご検討ください。

© Copyright IBM Corporation 2019

IBM Corporation  
New Orchard Road  
Armonk, NY 10504  
Produced in the United States of America, 2019

IBM、IBM ロゴ、ibm.com、および IBM TRIRIGA は、世界の多くの国で登録された International Business Machines Corporation の商標です。他の製品名およびサービス名等は、それぞれ IBM または各社の商標である場合があります。現時点での IBM の商標リストについては、[www.ibm.com/legal/copytrade.shtml](http://www.ibm.com/legal/copytrade.shtml) の「Copyright and trademark information」をご覧ください。

本書の情報は最初の発行日の時点で得られるものであり、予告なしに変更される場合があります。すべての製品が、IBM が営業を行っているすべての国において利用できるわけではありません。

この文書に記述されているすべてのお客様事例は、それらのお客様がどのような方法で IBM 製品を使用したか、またそれらのお客様が達成した結果の実例として示されたものです。実際の環境コストおよびパフォーマンス特性は、構成および状況によりお客様ごとに異なる場合があります。IBM にお気軽にお問い合わせください。

本書に含まれる情報は、特定物として現存するままの状態提供され、商品性の保証、特定目的適合性の保証、および第三者の権利の侵害の保証を含むすべての明示もしくは黙示の保証責任なしで提供されています。IBM 製品は、IBM 所定の契約書の条項に基づき保証されます。お客様は自己の責任で関連法規を遵守しなければならないものとします。IBM は法律上の助言を提供することはいたしません。また、IBM のサービスまたは製品が、お客様がいかなる法規も遵守されていることの裏付けとなると表明するものでも、保証するものでもありません。

