



統合型職場管理システム (IWMS) の真の価値

不動産管理

センサーがいたるところで活用されている今日、あらゆるものがつながり、物理的インフラストラクチャーとデジタル・インフラストラクチャーの境界線があいまいになっています。特に施設管理では、建物と職場環境で大量のデータが生成され、使用されています。このことは組織が、情報の収集・分析ができるようになるとともに、自社施設の運用効果をよりよく理解できる、かつてないほどに大きな機会をもたらしています。また、これらのデータ洞察により、変更に対する組織の即応性が高まり、不動産関連の意思決定により投資収益率が向上するため、競争上の優位性も得られます。

この新たなデータの時代の利点を最大限に生かすには、不動産パフォーマンスのあらゆる側面に対応し強化するテクノロジー・ソリューションが必要です。このソリューションでは、不動産およびリースの管理、投資計画の管理、スペースの使用効率、運用/保守、およびワークスペース・エクスペリエンスへの対応が求められます。統合型職場管理システム (IWMS) は、これらの各分野に対応する最適なシステムであるとともに、さらなる価値を付加します。

不動産は、組織にとって最大の経費の1つです。そのため、不動産のポートフォリオをきめ細やかに最適化することで最大の恩恵を受けるのは、CFO や財務役員です。リース会計ルールへのスムーズな移行を含め、施設の取得から処分に至るまで、不動産管理の目的は面積あたりの価値を最大化することです。

IWMSは、次の3つの重要な分野で不動産ライフサイクル管理を改善し、企業に新たな機会を提供します。

1. **トランザクション管理:** 組織による施設取得や統廃合のための意思決定を支援します。現在のパフォーマンスに関するリアルタイムの可視性とシナリオ・モデル化により、経営幹部は自信をもってデータに基づいた意思決定を行い、適切にリソースを配置できるようになります。



IWMS のメリット

統合型職場管理システムにより、運用効率をさらに高めることができます。また、組織にとってより魅力的な職場環境が実現できるようになります。

不動産ポートフォリオを管理

- トランザクション管理
- リース管理
- リース会計

運用コストを削減

- サービス・ライフサイクルの管理
- 予防保全
- 状態保全

投資計画の質を最大化

- プロジェクト・ポートフォリオ管理
- プロジェクト計画
- プロジェクト・スケジュール管理

魅力的な職場環境を実現

- スペース管理
- ワークスペース・サービス
- ユーザー・エクスペリエンス

スペースの使用効率を向上

- 戦略的スペース計画
- 移動の管理
- スペース予約管理

スペースの使用効率

スペースの3分の1近くが未使用の状態にあるとも言われる変化の激しい今日のワークスペースにおいては¹、組織は適切な規模、移転、合併、買収などを通じて入居者の期待に応え続けなければなりません。

IWMSは、プロセスの集中化と統合により、地理的に分散した従業員の作業効率を改善し、スペースの使用効率を向上します。組織の重要分野におけるワークスペースの構成を促進します。

- 1. 戦略的スペース計画:** IWMSは、組織のビジネス要件と目的に適合した稼働状況を把握、評価を支援します。
- 2. 移動の管理:** IWMSは、自動化されたセルフサービスのモバイル・プロセスを用いて、作業を動的にルーティングし、要員、リソース、および資産の場所をトラッキングします。移動後は、収集されたスペース使用量に応じて内部部門およびサード・パーティーへの請求も自動化します。
- 3. スペース予約管理:** 共有のワーク・スペースや資産など、限られたリソースを管理する場合、これらのリソースを最大限に活用するためのシステムが必要になります。IWMSは、このような動的なプロセスに対応し、利用可能時間を最適化し、選択をガイドし、競合を排除する予約システムを提供します。

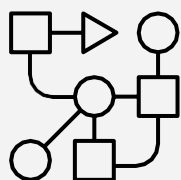
2. **リース管理:** リースの更新を合理化し、過払いを回避します。契約条件に応じたトラッキングや日付通知、請求書の検証などを自動化し、コストを削減し効率を向上します。

3. **リース会計:** 財務上の数値やデータ変更・承認など、経営幹部による大量の監査作業を支援します。バランスシートが資産と負債の両者を正確に反映していることを保証し、コンプライアンス要件を満たす財務報告の作成を実現します。

投資計画の管理

プロジェクトとプログラムの管理が不十分であると、最適な結果をもたらすことができません。IWMSは、投資、施設、環境の計画の質を高められます。統合された分析と自動化されたプロセスにより、プロジェクトのスケジュールを加速することもできます。全体的に、IWMSは3つの重要な分野において組織の投資計画管理の能力を向上することができます。

- 1. プロジェクト・ポートフォリオ管理:** IWMSは、組織のすべてのプロジェクト結果を分析することで、複数の資金要請をビジネス要件に照らし合わせ、優先順位を決定します。
- 2. プロジェクト計画:** IWMSは、投資シナリオ分析を通じてプロジェクト計画と実行管理を支援します。マネージャーがプロジェクトの計画と進捗を比較し、より多くの情報に基づいた意思決定を行えるよう、プロジェクト分析を提供します。
- 3. プロジェクト・スケジュール管理:** IWMSは、継続的に時間、コスト、スコープの観点でバランスを取るための、高度なプロジェクト実行およびコントロールするための機能を提供します。



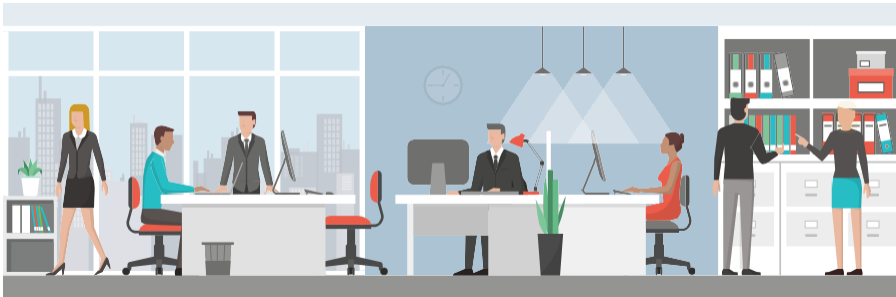
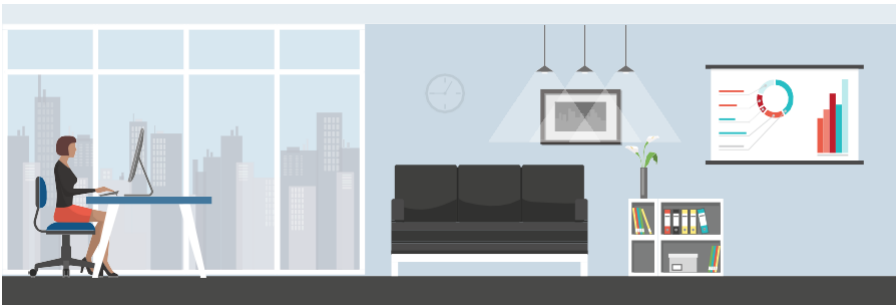
IoTを使用してワンランク上のIWMSを実現

センサー、データ、および洞察を使用して、一層優れた施設管理を実現します。

感知:
占有率、活動、通行量、およびセンチメントなど、施設全体のデータを収集します。

分析:
スペースの使用状況についてよりよく理解し、統合・拡大の機会をより正確に突き止めます。

行動:
組織のニーズに合うようにフロアを再設計し、会議室などの使用状況をリアルタイムで更新し、サービス・リクエストに素早く対応します。



上の図: 十分に活用されていないスペース
 下の図: 最適化されているスペース

施設の運用保守

施設の総所有コストの 70% が運用保守にかかわるものです²。施設の適切な管理は、効率向上と運用コスト削減、高品質の入居者体験を同時達成するのに不可欠です。そのために重要なのが、以下の分野です。

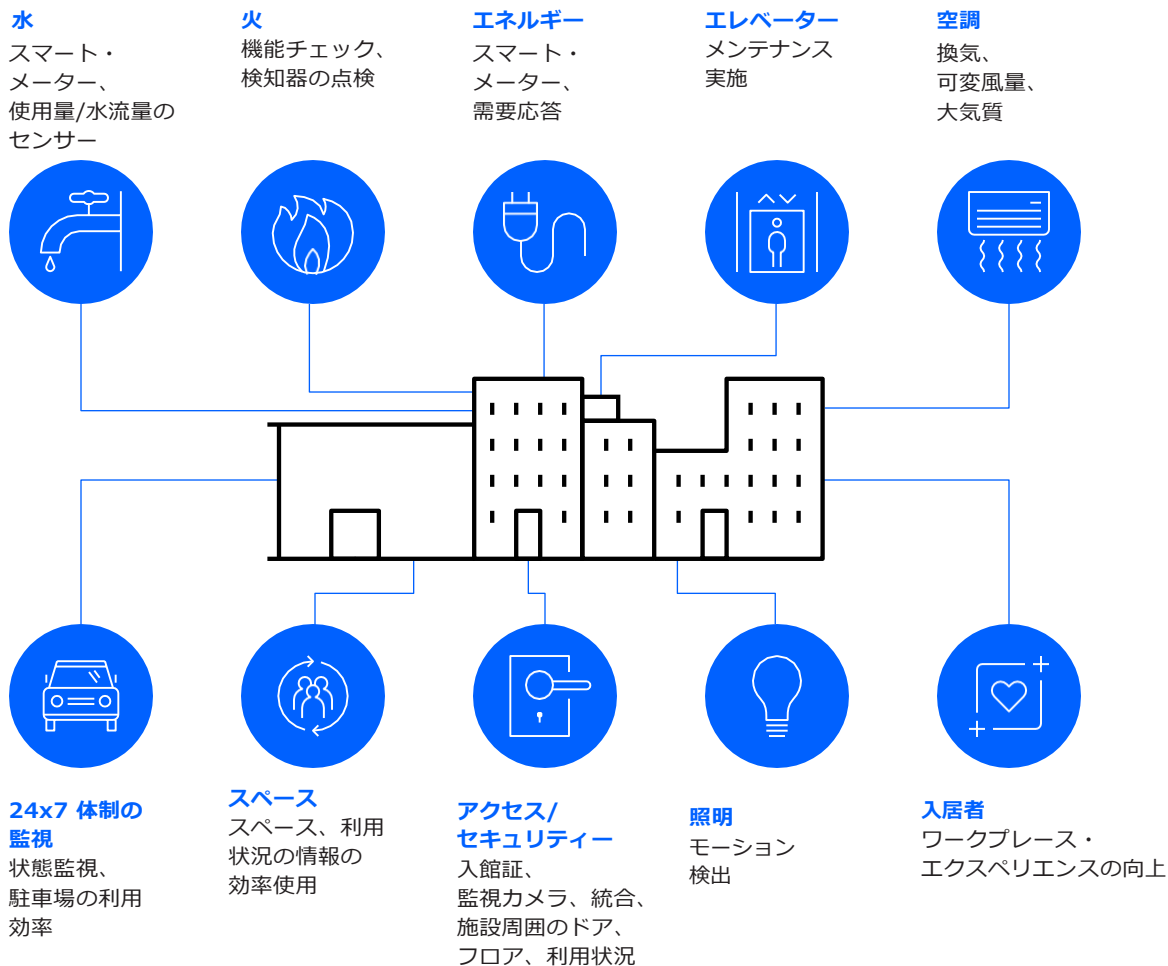
- 1. サービス・ライフサイクルの管理:** IWMS により、問題を的確に把握して SLA (合意サービス水準) や保証条項と連携させることで重複作業を削減し、遅延減と大幅な節約を実現できます。サービス要求から対応手配までのサービス管理プロセスを自動化することにより、サービス提供者のパフォーマンスを向上させます。
- 2. 予防保全:** 予防保全は、効率性向上の切り札です。IWMS により、定期的な保守スケジュールが維持され、SLA と保証条項に則った作業指示書が自動的に発行されます。これにより、故障や計画外の作業停止によるコストを最小限に抑えられます。
- 3. 状態保全:** 先を見越した対策により、潜在的な問題を発生前に特定し、それに応じて保守を計画することで、さらなる価値を実現できます。IWMS の施設アセスメント機能が、建物および資産の問題点をトラッキングし評価します。これが、資産のライフサイクル延長の機会を特定するのに役立ちます。

ワークスペース・エクスペリエンス

従業員のエンゲージメントが高い企業では、低い企業と比べて生産性が 21% 高く、欠勤率が 37% 低くなっています。また、従業員のエンゲージメントの低い企業と比較すると、離職率は最大で 59% 低くなっています³。このエンゲージメント率は、組織の収益に大きな影響を与えています。IWMS は、次の 3 つの重要な側面で優れたワークスペース・エクスペリエンスに必要なツールと洞察を提供します。

- 1. スペース管理:** データ・センターから食堂に至るまでのあらゆる施設に関する全社的なビューは、スペースを最適化し、適切なサイズのスペースを提供するのに欠かせません。このデータをビジネス目標に重ね合わせることで、どのタイミングでどのスペースに対してどのような戦略的な判断を行うべきかを特定し、意思決定を支援します。
- 2. ワークスペース・サービス:** 職場環境の進化に伴い、提供するサービスとオフィス・アメニティーも進化させる必要があります。今日の従業員は、自宅と変わらないレベルの便利なテクノロジーを職場にも求めています。IWMS は、タッチスクリーンや音声などで直感的に使用できる技術に従業員に提供し、一般的な作業を簡素化します。これには、ケータリング手配や会議室などのスケジュールリング、保守要求や報告、室温設定などが含まれます。
- 3. ユーザー・エクスペリエンス:** よりよいユーザー・エクスペリエンスを提供することが、ワークスペース・エクスペリエンスをよりよくします。IWMS は、従業員にとって最も重要な作業を特定し、エクスペリエンスをカスタマイズ可能なアプリ、レスポンス・デザイン、カレンダー統合などで改善します。

IoT と AI は、接続された今日の施設の全側面にわたって効率性を高め、魅力的なワークスペース・エクスペリエンスを促進します



機会に基づいた成長

「つながる施設」は、これまでにないレベルの運用効率と最適化を実現します。また、こういった「スマートなビル」は、具体的で目に見える価値を生み出しています。先見の明のあるリーダーたちは、早くも大規模な投資に乗り出し、この可能性をフル活用しています。スマートなビルの年間投資額は、2020年までに300億ドル⁴に及ぶ見込みです。

IWMS を IoT、分析、人工知能 (AI) と合わせて活用することで、ほぼ無限の機会を今日の建物管理のプロフェッショナルにもたらし、接続された施設全体での優れた効率性と、より魅力的なワークスペース・エクスペリエンスを実現します。

IBM TRIRIGA は、今日のビル運営企業向けの不動産・施設管理ソリューションです。IWMS は、リース管理、投資計画、スペースの使用効率、および施設保全のあらゆる機能モデルを統合し、優れた運用効率と魅力的なワークスペース・エクスペリエンスを実現するための単一のテクノロジー・プラットフォームです。

詳細情報

IBM TRIRIGA について詳しくは、[Web](#) を参照してください。

脚注

1. "The Economy of Things: Extracting new value from the Internet of Things," June, 2015. IBM Institute for Business Value.
2. "Best Practices in Lighting Program 2004—Operating a Building for the Next 20 Years," Lex Dewar.
3. "Wanna Calculate Your Employee Engagement ROI? <https://www.15five.com/blog/employee-engagement-roi-calculator/>
4. "Smart Building Market by Type (Building Automation Software, Services), Building Type (Intelligent Security System, Building Energy Management System, Infrastructure Management, and Network Management System), and Region." *Global Forecast to 2022*, <https://www.marketsandmarkets.com/PressReleases/smart-building.asp>



© 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 Watson 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 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を提供され、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不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ぬものとします。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。