

星光ビル管理株式会社 様

## システム刷新・統合でビル管理業務の事務処理プロセスを標準化 契約業務の効率化と経営状況の見える化を実現

### 商品名

「FUJITSU Enterprise Application GLOVIA smart ビルメンテナンス」  
「FUJITSU Enterprise Application GLOVIA smart 不動産 プロパティマネジメント」

### 課題

- 営業所や担当者ごとにビル管理業務の事務処理プロセスが異なり、業務ノウハウを共有できなかった
- 古いシステムでは機能ごとにシステムを構築・改修してきたことでシームレスにデータ連動できず、二重入力や取引内容によっては会計システムへ直接入力するなど非効率だった
- システム改修を繰り返してきたことで、サーバやシステムの維持管理の負担が増していた

### 効果

- 新しいシステムに事務処理プロセスを合わせることで、全社的な業務の標準化を実現
- システムを刷新し、契約管理から会計上までシームレスなデータ連携を実現。現場の業務負担を3割効率化
- システムを統合したことでシステム運用負荷が軽減され、クラウド移行によりセキュリティやBCP対策なども強化

オフィスビルや商業施設などのビル管理事業を手がける星光ビル管理株式会社様（以下、同社）。同社では、営業所や担当者ごとに異なっていたビル管理業務の事務処理プロセスの標準化などを目的に販売管理システムと不動産マネジメントシステムを刷新・統合し、業務の標準化や効率化、経営の見える化などを実現しました。同社の取り組みを紹介します。

### 導入の背景

#### 契約管理などの業務プロセスの標準化と情報の一元管理が課題

1950年創業の同社は、1963年にビル総合管理に本格進出し、オフィスビルや商業施設をはじめ各種施設のメンテナンスや保安警備、清掃などを手掛けています。現在、3500棟以上の施設を管理し、特に日本生命保険相互会社とは長く深い関係を築き、日本生命本店本館ビルの総合管理にも携わっています。また、テナント管理などプロパティマネジメントも展開しています。

同社では、顧客ごとにメンテナンス、保安警備、清掃など提供業務が異なり、顧客からの個別な要望にも対応していたため、業務が複雑化し

ていました。同社 業務統括管理部 執行役員 業務統括管理部長 峯川 章氏は「顧客ごとに異なる決裁、契約管理などの業務を現場で個別に処理する必要があり、従来のシステムでは対応しきれませんでした」と振り返ります。同社 執行役員 情報システム部長 和氣 晃久氏も「契約管理などの事務処理プロセスも営業所や担当者によってやり方が違い、業務ノウハウを共有できないことが懸念されました。事務処理プロセスを標準化し、一元管理する必要がありました」と説明します。

また、従来のシステムは、機能ごとにシステムが独立し、システム間の繋がりがりや他のシステムとの連携でも課題がありました。同社 情報システム部 システム開発課長 黒木 穂氏は「同じ情報を複数システムで二重入力するなどの手間がありました」と語ります。さらに、セキュリティやBCP（事業継続計画）においても課題が浮き彫りになっていました。



星光ビル管理株式会社  
執行役員  
業務統括管理部長  
峯川 章氏



星光ビル管理株式会社  
執行役員  
情報システム部長  
和氣 晃久氏



星光ビル管理株式会社  
情報システム部  
システム開発課長  
黒木 穂氏

### お客様プロフィール

#### 星光ビル管理株式会社

<https://www.saycogroup.co.jp/>

所在地 大阪府大阪市中央区伏見町4-4-1

代表者 代表取締役 社長 饗庭 浩二

設立 1950年12月

資本金 5億62万5000円

従業員数 5165名(2019年4月1日現在)

事業内容 オフィスビル、病院・老健施設、商業施設、工場・物流倉庫、公共・教育施設、ホテル・宿泊施設などの総合管理業務、建築・設備工事業務、オフィスインテリアサービス業務、不動産賃貸業務、賃貸ビル事務代行業務、駐車場・貸会議室運営業務、損害保険代理店業務



## 導入の経緯

### ビル管理業務・不動産管理業務に関する業務知識と「提案力」がシステム選定の決め手に

同社では、業務の標準化や効率化などを目的に「事務・システム改革」プロジェクトに着手。情報システムの再構築に取り組みました。業界に特化した業務システムを検討する中、同社は富士通マーケティングの販売管理システム「FUJITSU Enterprise Application GLOVIA smart ビルメンテナンス」と、賃貸管理やそれに関連する一連の業務に対応できる統合マネジメントシステム「FUJITSU Enterprise Application GLOVIA smart 不動産 プロパティマネジメント」を選定しました。

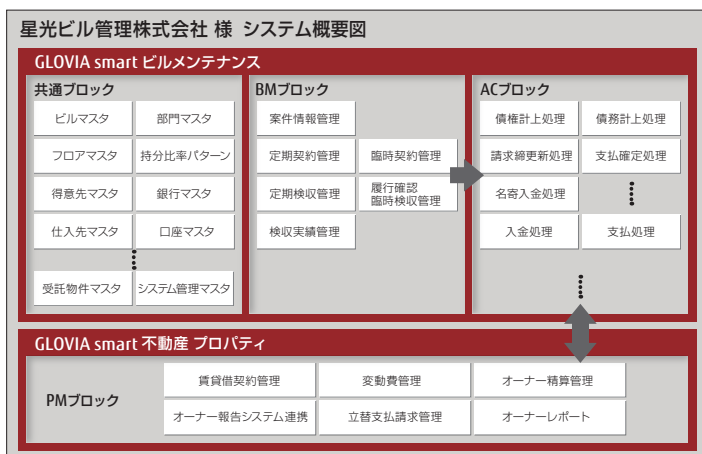
選定の理由について、和氣氏は「富士通マーケティングにはビル管理業界における“見識の深さ”と“提案力”がありました」と説明します。「当社の複雑な事務処理プロセスにシステムがどこまでフィットしているかを分析するフィット&ギャップを実施しました。その際、富士通マーケティングの担当者は、当社の担当者とビル管理業界の専門用語で対等に議論していました。これだけの業務知識があれば安心して任せられると感じました」（和氣氏）。

また、同社は業務システムの刷新にあたって、経費精算や文書管理、経営分析などのツールを組み合わせ、会計システムなど他のシステムの情報も一元管理できる共通プラットフォームの構築を目指しました。あわせて、サーバやシステムの維持管理の負荷軽減も考えてクラウド化も検討。「こうした当社の要望を実現するには、業務を標準化してシステムに合わせるだけでなく、柔軟なカスタマイズも必要でした。細かい部分についての個別のアドオンやカスタマイズを受け入れてもらえたこともポイントでした」と黒木氏は語ります。

## 導入の効果

### 事務処理プロセスの標準化などで現場業務が3割効率化

新システムが稼働して、同社はさまざまな効果を実感しています。峯川氏は「システム刷新に合わせて事務処理プロセスの全社標準ルールを策定しました。特にプロパティマネジメント業務では、現場の裁量で行われていた請求書発行や支払処理やビルメンテナンス業務では、売上検収・履行確認（仕入検収）など業務の標準化が進みました」と語ります。



また、営業所で管理していた請求書の発行や入出金などの業務を、本社で集中処理する体制を構築しました。和氣氏は「社内に分散していた個別業務を統合管理できるようにしたことで、業務の見える化とノウハウの共有を実現できました」と効果を示します。

同社では、一部の取引の伝票仕訳を営業所にて実施していましたが、現在ではほぼ全ての仕訳を新システムから自動的に会計システムに連動する仕組みとなり、営業所で直接仕訳伝票を起票することがほとんど無くなりました。

峯川氏によると「作業の重複が解消され、転記による入力ミスの可能性も減少するなど、現場の業務が3割ほど効率化されました。これまで事務作業に費やされていた時間を別の業務に割り当てられるようになりました」と業務の効率化を実感しています。

黒木氏は「契約の中身や売り上げ、それに対する仕入原価が明確に出るので、システム導入によって取引状況の見える化も図れました。システムに蓄積されたデータを経営判断に役立てることができています」と語ります。

さらに同社では、複数のシステムを統合したことで改修や維持管理の負担軽減を実現するとともに、クラウドへの移行によってセキュリティやBCP対策などを強化しています。

## 今後の展望

### 多様なデータを複合的に分析し 経営判断や営業活動に生かしたい

同社では新システムの導入で、業務の効率化や経営状況の見える化、現場の負荷軽減などを実現しました。峯川氏は「ビル管理は人間の健康管理と同じです。今後はIoTなどの技術を用いてビル健康状態を分析できる仕組みを導入することで、会社の存在意義をより高めていきたいです」との方針を示しています。

また、和氣氏は「もっと現場に近いデータやお客に関するデータを複合的に分析して、経営判断や次の営業活動に生かす“データドリブンな経営”に舵を切るためのベースを構築できました」と語ります。

同社は、建物管理業務の全てを総合的に受託する「総合ビル管理会社」として、お客様の資産価値向上の支援や、厳格な原価管理による適正なビル管理コストの提案など、より品質の高いサービスの提供を目指しています。さらに今後、環境に配慮したエネルギーソリューションや先進のスマートビルディングなどの新たなニーズにも積極的に取り組んでいく予定です。

「それらの取り組みの基盤として『GLOVIA』を活用していきたい。今回のシステム刷新で富士通マーケティングには高い技術力があることが分かりました。重要なパートナーとして今後ともお付き合いしたいです」（黒木氏）。事業拡大に向けた歩みがすでに始まっています。

### 担当営業の声



株式会社富士通マーケティング  
地域営業本部 関西流通統括営業部  
流通第二営業部  
田中 和昌

このたびは「GLOVIA smart BM/PM」をご導入いただき誠にありがとうございました。長期間のプロジェクトを通じて、星光ビル管理株式会社様は常にお客様視点で変革・進出し、品質の高いサービス提供を目指しておられる会社だと感じました。当社も少しでもお役にたてるよう今後も全力でサポートさせていただきますので、引き続きよろしくお願ひ申し上げます。

## お問い合わせ先

### 株式会社 富士通マーケティング

東京都港区港南2-15-3 品川インターシティC棟 108-6207

<https://jp.fujitsu.com/fjm/>

お客様総合センター 0120-835-554

ご利用時間：9時～17時30分（土曜日・日曜日・祝日・当社指定の休業日を除く）

（注）記載されているお役職などの情報につきましては、2019年7月18日現在のものです。  
（注）製品の仕様、サービスの内容などは予告なく変更する場合がありますので、ご了承ください。  
（注）記載されている製品・サービス名、会社名及びロゴは、各社の商標または登録商標です。