

# ビルメンテナンス

月刊

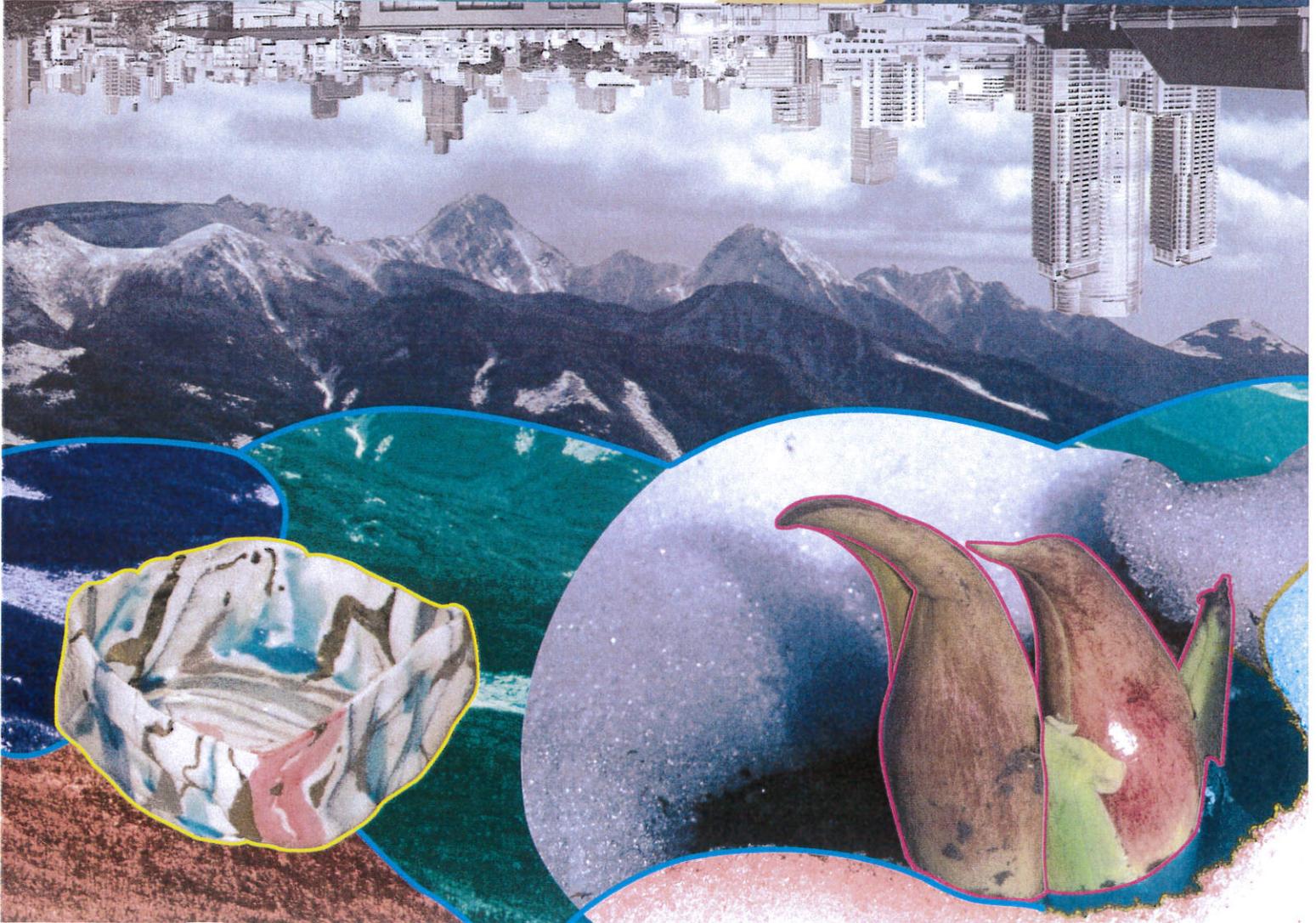
清掃・衛生  
設備  
保全・保安の  
管理総合誌

特集・営業に生かしたい  
ビルメンビジネスメニュー⑤

第45回実態調査結果報告(第1回)

編集・発行  
公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会

2015



# 「3WINS」で 現場・外注管理を自動化・効率化

■ ■ ■  
ウィシエ株式会社

## 1. はじめに

「3 WINS」現場・外注管理サービスはウィシエ株式会社がビルメンテナンス業界向けに開発した「安く、楽に、正確に業務管理！」を実現できる管理ツールです。また、高額な初期費用やサーバの保守費用が不要なクラウドサービスとして提供され、毎月利用した機能による月額利用料のご負担だけでご利用いただけます。なお、オプション機能の勤怠管理は無料です。

## 2. 「3WINS」の特徴

「3 WINS」は「三方よし」という言葉からきています。「作業担当・管理担当・経営者3つの満足」を同時に実現することをめざして開発され、以下の特徴があります（図表1）。

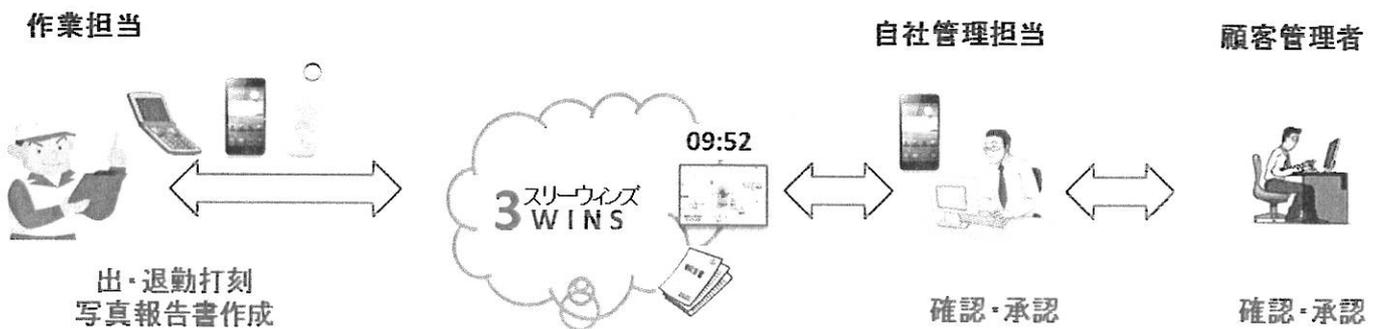
### (1) 関係者全員に「よし」

- ①作業担当のタイムカード打刻や勤務表記入が不要。携帯で簡単に写真報告書を作成でき、手間・時間の削減で「よし」。
- ②管理担当が複数現場の遅刻・出・退・欠勤等管理情報をリアルタイムにメール受信でき、スピーディーな対応が可能。确实・省力で「よし」。
- ③経営者にとっては、管理業務の効率化によるコスト削減、确实な作業管理と顧客への迅速な作業報告による顧客満足度アップの実現で「よし」。
- ④顧客がいつでもWEB画面から自社現場の作業予定・報告書を確認でき、便利・安心で「よし」。

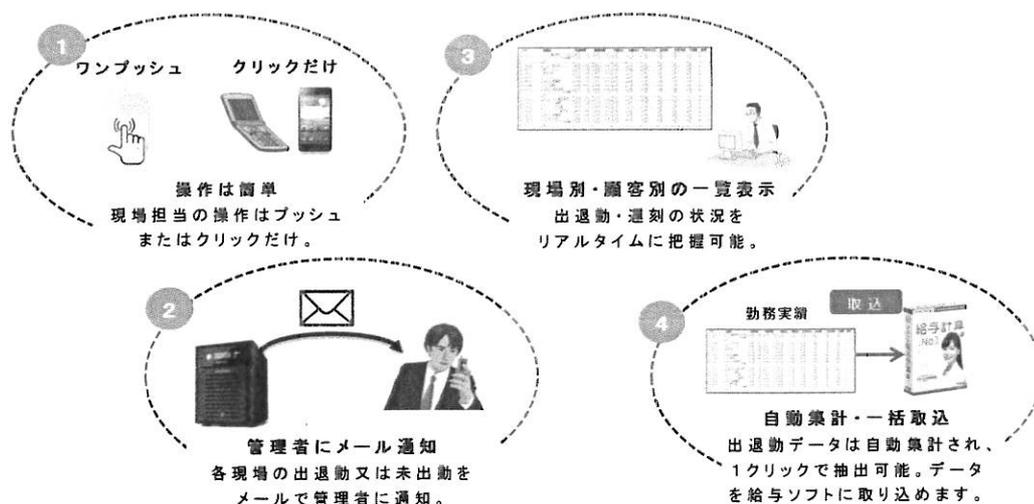
### (2) 低コストで簡単に導入・運用できる

「3 WINS」はクラウドサービスとして提供され、毎月利用した機能による月額利用料をご負担いただくだけで、インターネット環境さえあれば手軽に導入いただけます。

図表1 作業現場 ⇄ 管理部門 ⇄ 顧客（ご発注者）リアルタイムで繋がる



図表2 出退勤打刻・勤怠管理の流れ



図表3 写真報告書の作成・管理の流れ



システムのバージョンアップ・保守作業はすべて弊社が実施いたします。コンピュータに詳しいスタッフは特に必要ありません。

### (3) 簡単な設定で社内外に情報を共有できる

3 WINSは一般のグループウェアと異なり、社内だけではなく顧客・協力会社など社外関係者とも情報を一元的・安全に共有できます。必要な操作は導入会社が権限を設定するだけで、各種の連絡や調整は電話・FAX・メールよりも効率よくできます。

### (4) 多様な端末対応・簡単操作

#### ①出退勤打刻に使える端末

3G携帯・スマホ・タブレット・PC・みまもりGPS等、インターネットに接続できる端末をすべてご利用いただけます。操作もGPS端末または携帯画面のボタンを押す

だけです(図表2)。

#### ②写真報告書作成に使える端末

3G携帯(一部非対応)・スマホ・タブレットでの撮影写真をコメントと併せて送信するだけで写真報告書を作成。デジカメでの撮影写真もPC画面からのドラッグで写真報告書を作成できます(図表3)。

#### ③管理作業に使える端末

インターネットに接続でき、OSがサポート期限内のPC・タブレットであれば使用できます。

## 3. 「3WINS」現場・外注管理の導入メリット

### (1) 各現場の出退欠勤・遅刻を即時に把握

作業担当の出退勤確認は電話連絡が一般的ですが、管理者に短時間に電話が集中しがちなうえ、遅刻・欠勤時

の無連絡問題も解消しません。

3 WINSを利用の場合、遅刻・欠勤及び作業担当の出退勤打刻時間と位置情報を管理者にメールで通知されるので、管理者はいつでも簡単に確認でき、必要な対応を適時に行えます。

## (2) 簡単に写真報告書を作成・管理

デジカメ撮影の写真を画像編集して、EXCELで作成した作業報告書を顧客あてにメール送信、またはプリントアウトして郵送する方法が多いようです。この場合、報告書作成はEXCELと写真加工できるPCが得意なスタッフに頼りがちになります。

3 WINSの場合、作業担当者は携帯での撮影写真とコメントを併せて送信するだけで報告書が作成できます。管理者もクリックするだけで、報告書を顧客のメールまたはWEB画面に送信・提出できます。

さらに、弊社サーバで5年間無料保管するので、印刷や保管に伴う費用が不要。必要に応じて検索できるので、報告書バックナンバーの取り出しやEブック化が自在です。

## (3) 協力会社管理とコミュニケーションに威力発揮

協力会社との作業予定の調整や作業報告では確認作業が必須ですが、電話・FAX・メールでは手間がかかり、情報の共有に難があります。

3 WINSでは、WEB画面から常に協力会社現場の作業予定を確認でき、必要に応じて作業開始終了・遅刻等の情報をメールで受信できます。また協力会社も自社と同様、作業担当者は作業後携帯から簡単に写真報告書を作成でき、翌日には確認できます。

## (4) ワン・クリックで請求・支払データを作成

請求業務は顧客の要望で複数の請求締日を持つケースも多く、また請求金額も毎月固定・変動とさまざまです。そのため請求データの作成にかなりの負担を強いられたり、その精度に問題が出ることも珍しくありません。協力会社への支払も同様です。

3 WINSでは、各現場の請求設定と作業実績をもとに、ワン・クリックで締め日別に請求・支払データを一括抽出・作成できます。

## (5) 現場別の生産性を簡単に把握

ビルメンテナンス業務では、人件費が総費用の85%を占めると言われています。そのため、各現場の生産性は会社の利益に大きく影響し、事前に計画した作業内容・時間に対して、実際掛かった時間を把握することが大変重要です。

3 WINSの場合、リアルタイムで各現場の作業予実を把握でき、ワン・クリックで集計データを抽出できます。生産性の低い現場の原因を究明し、場合によって契約見直しの判断根拠にも利用できます。また生産性が高い現場の成功要因を探求し、他現場の業務改善に活用すれば全社の生産性向上にも繋がります。

## (6) 勤怠データの集計が省力・時間短縮・精度アップ

タイムカードや出勤簿で勤怠を管理する場合、カード・紙の回収と、表への転記やEXCEL入力等集計業務負担が多めで、ヒューマンエラーも発生しやすくなります。

3 WINSなら、現場担当者は携帯またはみまもりGPS端末から打刻した時間をそのまま勤怠実績として抽出でき、給与計算ソフトに取り込むことで給与計算できます。また携帯をご利用の場合、携帯画面から残業や臨時交通費の申請もできます。

# 4. 2つの導入事例

3 WINS現場・外注管理サービスの導入企業は、その規模も管理する現場の形態もさまざまです。ここでは、総合商業施設を中心に全国で管理物件を持つ三越環境ビル管理様とコンビニ・飲食店等チェーン物件を中心に管理するY社様のケースをご紹介します。

### 【導入・活用事例1】

#### (1) 導入企業の概要

- ・社名：株式会社 三越環境ビル管理
- ・所在地：東京都港区
- ・従業員数：1,310名（平成26年4月1日現在）

同社は全国で多くの協力会社と業務提携し、総合商業施設を中心にビルサービスを提供しています。

## (2) 導入前の業務課題

同社は各地の施設で高品質なサービスを均一に提供するために、よりスムーズな社内外情報共有と管理業務効率の向上を求めています。

管理業務改善において、以下が課題とされていました。

- ① 総合商業施設に複数テナントが入居し、事前に年間計画された作業のほかイベントに伴う臨時作業も多い。現場管理者・協力会社・管理本部間で作業予定・報告を迅速に共有したい。
- ② 深夜作業が多く、電話での現場出退勤確認や報告事項の連絡は現場管理者の負担が重く、また履歴保存の観点からも不十分であり、改善したい。
- ③ 作業内容及び成果を記録するため写真報告を作成・保管しているが、作成の手間がかかるため提出まで数日を要している。サービス品質向上のため、作業報告をより早く提出したい。

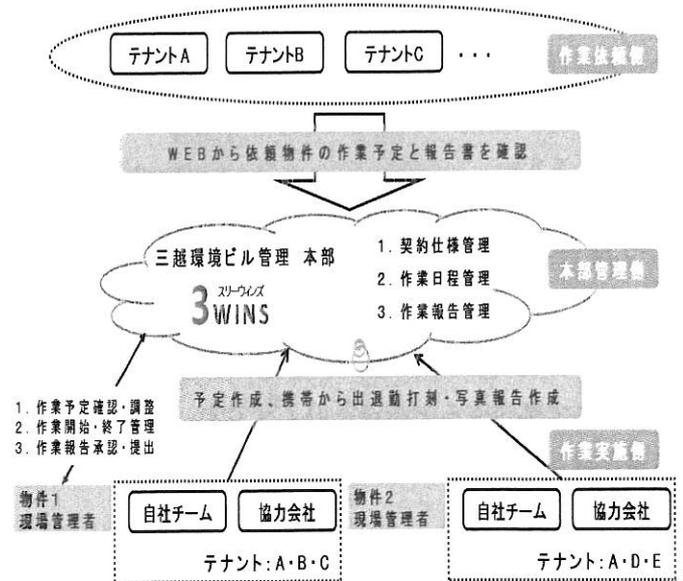
## (3) 3 WINS の活用による改善ポイント

同社は上記課題を解決のため、2014年1月に3 WINSを導入しました。本部・現場管理者と協力会社間の円滑な情報共有を実現し、作業担当者が携帯から簡単に作成した写真報告書を現場責任者が翌日確認でき、人手と時間の大幅削減が実現しました(図表4)。

3 WINS導入によって改善された主なポイントは、以下のとおりです。

- ① 各施設の年間予定(テナントとの契約仕様)は3 WINSで一括管理され、毎月自社または各協力会社の作業内容の一覧が自動作成される。そのため、未作成予定は一目瞭然に把握できる。
- ② 自社または各協力会社の月間作業予定・変更履歴及び作業実績(作業時間・内容)を、本部・現場管理者がリアルタイムで確認でき、電話・メールより情報共有が大幅に効率アップ。
- ③ 作業担当者は携帯から簡単なクリック操作で現場出退勤時刻を打刻でき、特記事項も併せて記載できる。現場管理者は打刻時間・特記事項をメール受信するので、いつでも確認でき、必要な対応を適切に取れる。
- ④ 3 WINSの写真報告の代表例では、現場作業担当が携

図表4 三越環境ビル管理の3WINS活用イメージ



帯での撮影写真にコメントを添えて送信するだけで報告書作成が完了、翌日作業結果を確認した現場管理者が即、顧客に報告書をWeb提出。大幅な時間短縮・コスト削減をしながら、CSの実現が叶う。

- ⑤ 3 WINS導入前は写真報告書をプリントアウトして保管していたが、導入後は作業報告書を自動的にPDF化し5年間保管してくれるので、印刷費用・保管場所が不要になり、コスト削減を実現。また簡単に検索でき、大量の報告書ストックから必要な報告書を直ぐに探し出せる。

## 【導入・活用事例2】

### (1) 導入企業の概要

- ・社名：Y社
- ・所在地：神奈川県横浜市
- ・従業員数：12名(平成26年12月末現在、うち本部管理4名)

同社はコンビニ・飲食店・ガソリンスタンド等チェーン店舗の清掃・工事を一括受注し、全国の提携協力会社と協力してサービスを提供しています。2014年12月現在、約1,200店舗より受注しています。

### (2) 導入前の業務課題

同社は低価格で物件(店舗)を大量受注し、高生産性で利益を創出することをビジネスモデルとしています。そのため、管理業務も少人数・正確・低コストがキーになります。

3 WINSの導入検討に際して、同社は以下の機能要件を挙げていました。

①作業予定をリアルタイムに共有

全国で多数の店舗を管理しており、天候や店舗の都合による作業日または作業内容の変更が日常的に発生。管理本部と作業担当チームまたは協力会社の間で情報を簡単・確実かつリアルタイムに共有できないと作業ミスや請求・支払ミスにつながる。

②請求・支払業務の効率化

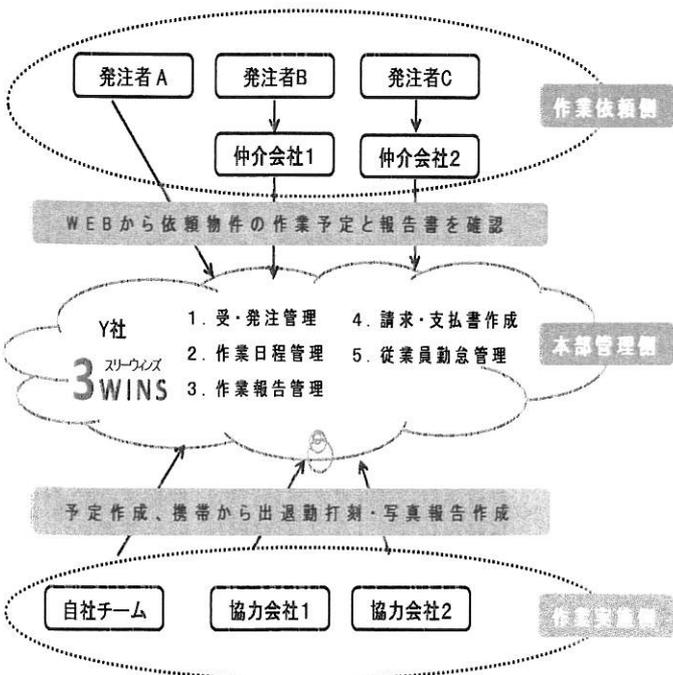
請求締日が顧客ごと（現場ごと締日が異なるケースも）に異なり、金額も固定制と変動制の場合がある。さらに仲介会社に代わって請求書を作成する場合もある。そのため請求・支払業務はかなり複雑で、業務の効率化・改善が求められていた。

③作業報告を簡単に作成・迅速に提出

従来、数人でチームを組み、夜間に短時間で複数店舗を清掃・施工するケースが一般的。デジカメでの写真撮影をもとに、帰社後の報告書作成は担当者にとって高負担になる。画一的店舗設計が多いコンビニ等の現場では写真の取り違いも発生しがち。また、お客様への報告書提出も作業直後にはおぼつかない。

経費削減と顧客満足度向上には、写真報告書の簡単作成と顧客へのスピーディーな提出が重要な課題である。

図表5 Y社の3WINS活用イメージ



(3) 3 WINS の活用による改善ポイント

同社は上記の課題解決のため、2013年7月に3 WINSを導入しました。現在、自社管理のみならず、顧客及び協力会社にも活用いただいています。

現在、関係者間によりスムーズな情報共有が促進され、作業担当者も携帯による写真報告書の簡単作成・送信で手間が軽減されました。請求データも作業実績から簡単に抽出でき、管理業務全体の効率化とサービス品質向上を同時に実現できました（図表5）。

また、2014年に約700件の新規受注を獲得した同社ですが、業務効率化により管理人員を増やさずに対応されています。

5. 導入コスト

3 WINSは初期導入費用0円で、毎月利用した機能による月額利用料を支払うだけご利用いただけます。3 WINSは自社のみ利用する低価格の「現場管理簡易版」と協力会社を管理できる「現場・外注管理通常版」の2種類バージョンを提供しています。

(1) 現場管理簡易版

- ・固定費用：20,000円
- ・稼働月物件従量料金：1現場につき300円

(2) 現場・外注管理通常版

- ・固定費用：60,000円
- ・稼働月物件従量料金：1現場につき300円
- ・稼働月協力会社料金：1社につき2,000円

※請求月に作業予定のない現場と協力会社は、請求対象外です。60日間の無料でお試しいただけますので、ぜひお問い合わせください。

●本稿に関する問い合わせ●  
 ウィシェア(株)  
 TEL：045-633-1386  
 URL：http://weshare.jp