

【DX戦略書】

株式会社三愛ビル管理

2025年12月4日

目 次

01 代表あいさつ

02 背景と目的

03 経営理念・ビジョン

04 ビジネスモデルの方向性

05 DX戦略

06 推進体制

07 DX人材の育成・確保

08 IT環境整備

09 達成指標

01 代表あいさつ

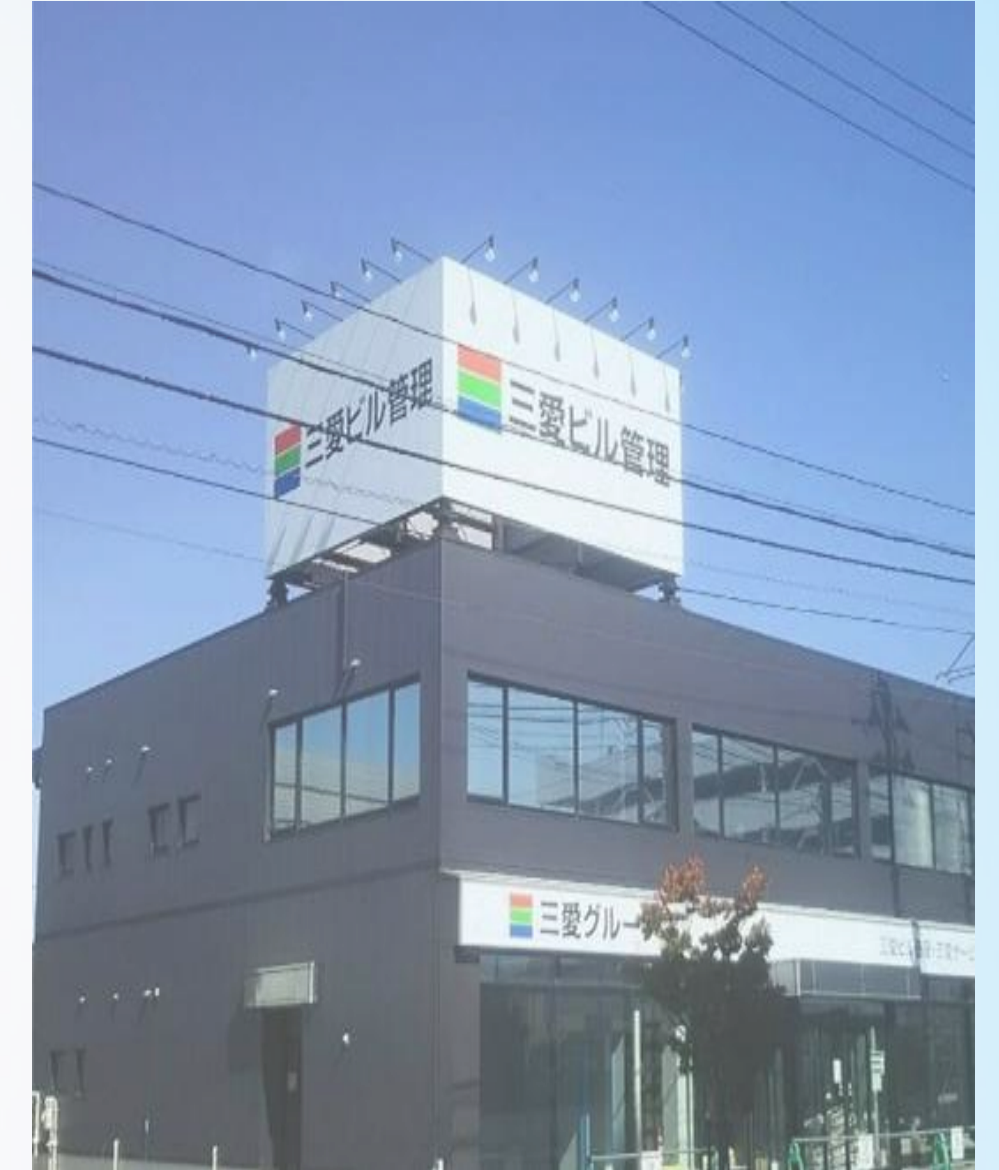
当社は、「顧客を愛す・仕事を愛す・会社を愛す」という三愛精神を大切にし、技術と信頼に基づくサービス提供に取り組んでまいりました。

今後は、業務の効率化とサービス品質の向上を図るため、勤怠・案件・点検などの情報を一元管理できるデジタル基盤を整備し、現場と本社が共通データを活用できる環境づくりを進めてまいります。

これにより、報告・承認の迅速化やペーパーレス化を実現し、社員が本来の業務により集中できる体制を整備します。

あわせて、自律型システムなどの先進技術の導入を視野に入れ、作業の効率化・品質の均一化を進めることで、持続的に進化し続ける組織づくりを目指します。

これからもお客様に信頼いただける企業として、社員とともに成長し続けてまいります。



代表取締役

相田 克之

2025年12月4日

02 背景と目的

当社は、ビル管理・設備維持管理事業を取り巻く社会環境の変化を以下のように認識しています。

これらの変化は、当社の事業運営において新たなリスクをもたらすと同時に、デジタル技術を活用した成長機会を生み出すものであると捉えています。

リスク

- 人材確保・教育の難化による品質リスク
慢性的な人手不足や高齢化により、サービス品質のばらつきや業務停滞のリスクが生じています。
- アナログ業務依存による情報遅延リスク
紙ベースや属人的な管理手法のままでは、経営判断や現場対応のスピードが低下する懸念があります。
- 技術格差による競争力低下リスク
ロボット化・AI導入を進める他社に対し、DX対応が遅れることは競争力の低下につながります。

機会

- デジタル基盤整備による効率化・標準化の推進
業務効率化と情報の一元管理を可能にするデジタル基盤を構築することで、現場から経営までデータを連携し、迅速な意思決定が可能となります。
- 先進技術の活用による新しい価値提供
自律型システムやAI・IoT技術を取り入れることで、現場作業の省人化・安全性向上・サービス品質の安定化を実現できます。
- 多様な人材の活用による組織力強化
外国人スタッフを含む多様な人材の特性を活かし、デジタルツールを介した標準化・教育体制を整えることで、生産性と働きやすさを両立できます。

03 経営理念・ビジョン

経営理念

「技術と信頼のサービス会社を目指し、お客さまの立場に立って、最高の仕事をしよう」

三愛精神

- ◆奉仕 顧客を愛す
- ◆遂行 仕事を愛す
- ◆愛社 会社を愛す

ビジョン

- ◆業務効率化を推進するとともに、情報の一元管理を可能にするデジタル基盤を構築し、社員が本来の業務に集中できる環境を整備します
- ◆自律型システム等の先進技術を活用した業務革新を推進し、持続的に進化し続ける組を目指します

04 ビジネスモデルの方向性

当社は、ビル管理事業を取り巻く環境変化に対応するため、デジタル基盤・データ活用・先進技術を核とした持続的な事業運営モデルへの転換を進める。

1 統合されたデジタル基盤による業務運営の標準化

勤怠、案件、点検、営業情報などを一元管理できるデジタル基盤を整備し、現場と本社が同じデータを参照できる業務体制を構築する。業務効率化、手戻り削減、作業品質の均質化を実現する。

2 データを活用した予測型・最適化型の経営モデルへの転換

蓄積データを可視化し、現場稼働、営業状況、受注動向、コスト情報を横断的に把握することで、適正な人員配置、受注・利益予測に基づく経営判断を可能とする。データを業務改善に結びつけることで、継続的に運営の精度を高める。

3 先進技術を取り入れたサービス高度化と省人化の推進

清掃ロボット、自律型システム、スマートビル技術、予知保全などの導入を検討し、現場作業の負荷軽減、設備運用の最適化、省人化・品質安定化を進める。
従来型の作業提供から、付加価値の高い運用支援型サービスへ発展させる。

これにより、業務効率化とサービス品質向上を両立し、顧客への提供価値を高めることを目指す

05 DX戦略

DXビジョンおよびビジネスモデルの方向性を踏まえ、デジタル基盤の整備とデータ利活用による経営高度化を中核に据えたDX戦略を策定している。単なるシステム導入ではなく、データを活用した業務変革、技術活用による省人化、そして新たな価値創出を段階的に実現することを目的として、以下の方針に基づき推進する。

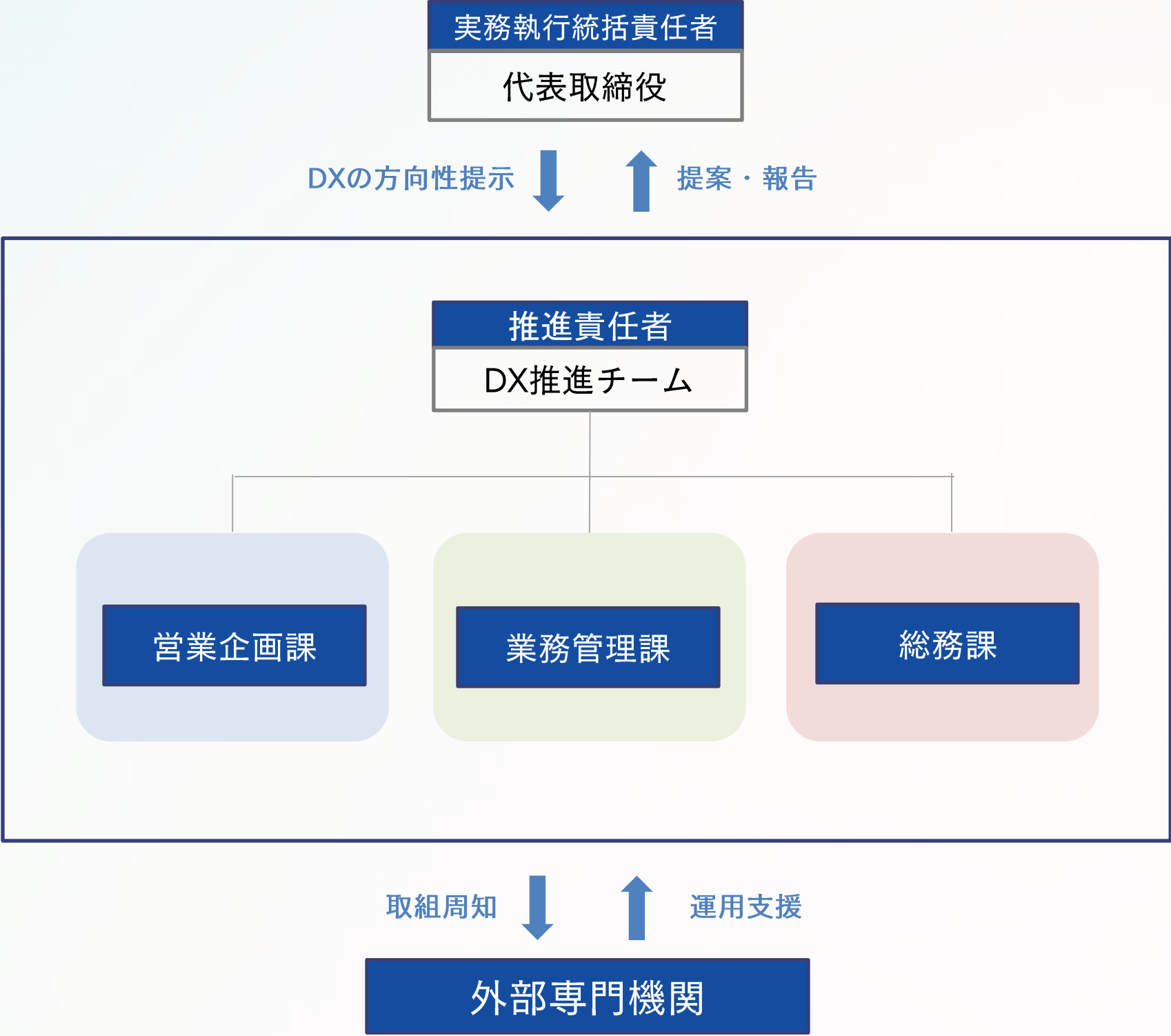
1. 実行計画に基づいた業務効率化の推進およびデジタル基盤の構築

営業企画・業務管理・本社管理業務における各種データを統合し、一元的に管理できるデータベースの構築を進めている。従来部門ごとに分散していた情報を集約し、業務全体を俯瞰できるデジタル基盤を整備することで現場と本社が同一データに基づいて運営できる体制を確立し、業務効率化とプロセス標準化を同時に実現する。さらに、これらのデータを分析可能な形で蓄積することで、現場状況の把握や作業品質の均質化、稼働最適化など、運営モデルそのものの変革につながる基盤づくりを進めている。

2. データ利活用によるタイムリーな経営判断の実現および先進技術を活用した業務革新の推進

現場稼働状況、営業活動状況、受注状況、経費情報などの業務データをリアルタイムに把握し、迅速で的確な経営判断を実現するための体制構築を進めている。統合したデータをBIツールにより可視化し、受注予測・利益予測などの将来見通しを行うことで、人員手配、重点分野のシェア拡大、事業拡大、リスク対策など、経営レベルの意思決定を高度化している。さらに、分析結果を現場改善・サービス高度化に結びつけるため、清掃ロボット、自律型システム、スマートビルディング対応技術、AI・IoTを活用した予知保全などの先進技術について調査・検証を行い、設備運用の最適化、省人化、品質安定化を図る業務革新を推進している。

06 推進体制



役割分担	
役 割	詳 細
実務執行統括責任者	- DXの方向性に沿った取り組みがDX推進チームで行われているかを確認し、必要に応じて軌道修正を図る - 環境変化等をふまえ、外部支援者等とも協力して、DXの方向性を適宜見直しする - DX推進に付随して生じる社内外の問題について、DX推進チームと一体で解決に取り組む
推進責任者	- 推進リーダーと連携してDX推進チーム全体の予算管理を行い、実務執行統括責任者と前向きに協議する - DXの方向性に沿って、現場をより良くするために、どうしていくべきかを主体的に考え、外部支援者等とも協力しながら実現に向けて動いていく
各部門	デジタルツールの利用支援、データ入力品質の維持、現場での運用課題の収集・フィードバックを担い、DX推進チームと連携して業務のデジタル化を現場で促進する。

07 人材育成・確保

人材育成

- ✓ 各部署での取組状況や改善結果を定期的に共有する場を設け、成果を相互に学ぶ
- ✓ DX推進に必要なとなるデジタルリテラシー・データ活用スキルの習得を目的に、必要に応じて勉強会や操作研修を実施

人材確保

- ✓ 社内外を積極的に巻き込み、多様な視点と専門性を取り入れる人材確保を進める
- ✓ 外部の専門家との連携を通じて、AI・IoT技術、システム構築などの専門性を補完しつつ、必要なスキル・知識を持つ人材を柔軟に確保する

08 IT環境整備

当社では、DX戦略の実行を支えるIT環境整備に関して以下のような取り組みを進めています。

統合データ基盤（クラウド）の構築

勤怠、点検、案件、品質、営業・受注など、ビル管理に必要な業務データをクラウド上で一元管理する。
これにより、部門ごとに分散していた情報を統合し、現場と本社が共通データを参照できる環境を整備する。

モバイル・IoTを活用した現場デジタル化

点検・清掃・設備監視などの作業をモバイル端末から直接入力できる環境を整え、報告・承認の迅速化を図る。
さらに、温湿度・電力・振動等の設備データをIoTセンサーで自動収集し、設備状態の監視や予知保全の基盤を整備する。

BIツールによる可視化・分析環境の構築

統合データをBIツールで可視化し、稼働率、品質、営業状況、経費などをリアルタイムに把握できる体制を構築する。
これにより、受注予測・利益予測など、戦略2で掲げるデータドリブン経営を支える環境を整える。

セキュリティおよび運用ルールの整備

アクセス権限管理、多要素認証、データ暗号化を導入し、クラウド運用に対応した安全なデータ管理体制を構築する。
併せて、データ管理規程やバックアップ体制を整え、安定運用を支えるガバナンスを強化する。

09 達成指標

当社では、DX戦略の実行を支えるITシステム環境整備に関して以下のような取り組みを進めています。

定量目標

業務効率化

紙使用量 **50%**削減
事務作業時間 **30%**短縮

情報活用・デジタル化

主要業務データのデジタル化率 **70%**以上
モバイル入力比率 **70%**以上

品質・安全

点検期限遵守率 **95%**以上

定性目標

業務効率化

デジタル化による業務手順の標準化・
手戻り削減の状況

情報活用・デジタル化

デジタルデータを用いた改善提案や
業務見直しの実施状況

品質・安全

不適合・是正処置の再発防止策の
実効性に関するレビュー内容