

# O B M 2023 VOL. 283 11 M O N T H L Y

大阪ビルメンテナンス協会マンスリー

大阪市西区江戸堀2丁目6番33号 江戸堀フコク生命ビル8F TEL.06-4256-5371 FAX.06-4256-5375 E-mail: osakabma@obm.or.jp

[www.obm.or.jp](http://www.obm.or.jp)



**AI、SaaSプロダクト、経営コンサル  
テイニングで不動産／建築業界を活性化**

株式会社THIRDは、2015年に創業し、不動産管理業界の業務効率化及びコスト削減を支援するクラウドシステムを制作している会社です。最先端のAI・IT技術と専門的ノウハウを駆使し、業界特有の問題を解決するAIとSaaSプロダクト、そして経営コンサルティ  
ングを提供しています。

人材不足、デジタル化が進んでいない不動産管理の現場では、紙と電話・Faxが中心のオペレーションとなっており、写真の整理や転記業務など誰がやっても同じアウトプットとなるような単純業務が数多く存在しています。また、法定点検やオーナー指定の報告書など、業務の標準化・効率化を阻害する要因もたくさんあります。加えて、元請けの管理会社、下請けの協力会社等、さまざまな企業様と協力して管理業務を行う多重請負型のビジネスモデルとなっていることから、1社がシステム化をしても、バリユーザー全体を包含する形の業務効率化ができなかったのが現状です。これらの状況に加えて設備機器や建物の不具合発生時には、応急処置、現場調査、根本原因解決のための工事、オーナーへの連絡など事象に対して臨機応変に人が対応する前提で業務設計がされているので労働集約型の業務となりやすかったのが現状です。

**現場業務を最大で66%削減できる  
「管理ロイド」**

そこで当社が提供するAI搭載の建物管理クラウドシステム「管理ロイド」は、検査や清掃報告をデジタルで簡単に行えるようにし、事務作業の負担を軽減します。労働生産性の向上だけでなく、遠隔監視機能などにより、不動産管理の質を向上できます。これにより現場での写真撮影やデータ入力を通じて、点検を完了させます。履行管理の自動化、オーナー向けの報告書自動作成、不具合管理の自動化などを搭載しています。

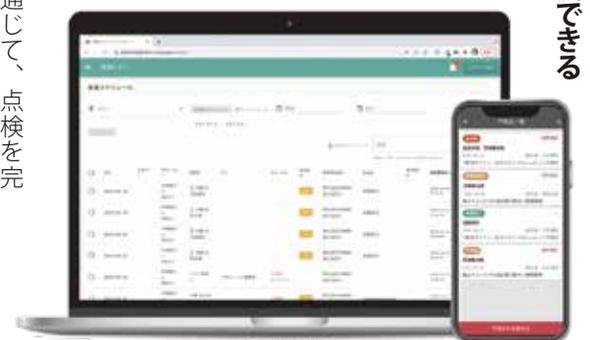
管理ロイドは2023年10月時点で、導入企業数は2,200社を突破し、大手デベロッパーや大手不動産管理会社に活用いただいています。実際に管理ロイドを導入した企業では、計画から履行管理、月報作成に至るまでの業務がペーパーレス化・自動化され、AI技術を活用したダブルチェックの工数削減などの機能も実現しています。これにより、企業全体で20%から30%の工数削減が可能となり、特定の業務では最大で66%まで削減しました。

またもうひとつの提供プロダクトである「工事ロイド」では、AIを活用した修繕工事の見積査定を行い、集中購買におけるコスト削減から全体コストの見直しに至るまで包括的に支援しています。さらに大手コンサルファーム出身のチームが、業務の効率化、工数削減、そしてプロダクト導入によるROIを算出し、大手不動産管理会社に提案を行っています。

今後もTHIRDは、不動産・建築業界における革新と透明化を実現するために、継続的に技術革新とソリューションの提供に取り組んでまいります。

代表取締役 井上 惇

## 株式会社 THIRD





## 労務委員会の取り組み

労務委員会では、働く従業員の労務管理に関して様々な取り組みを行っております。

昨今の人手不足と最低賃金の上昇、労働保険収支の悪化に伴う労働保険料率の上昇の懸念など企業経営を圧迫する課題が山積です。

そのような中、重要な活動の取り組みとして労働災害の防止と安全意識、労働衛生意識の向上を目的として6月に「労働安全大会」、9月に「労働衛生大会」を開催しています。

全国安全週間及び労働衛生週間に併せて大阪労働局の指導のもと、スローガンを定めて様々な運動を実施しており、事業所と従事者が労働安全意識を高め、現場の取り組みを通して、労働者の生命・身体の安全確保等に資する事業です。大会の中では、日々の労働の中で安全・健康意識を高めて頂くためにも会員企業に広く公募した「安全衛生標語及び川柳」の優秀作品を表彰しております。

また、(一社)関西ガラス外装クリーニング協会と連携し、大阪市内各ビルで実施されているゴンドラ・ロープ吊りブランコ作業状況を視察・点検し、安全対策の強化指導を行う安全パトロールの実施や、会員企業へ安全意識の向上を図るために災害撲滅キャンペーンポスターの作成・配布などもしております。ご覧いただき各社の安全意識向上にお役立て頂ければと思います。

その他にも労働災害収支改善活動の一環として企業の労務担当者及び現場責任者を対象にKYT(危険予知訓練・リスクアセスメント)実務講習会や、総会時には1年間無災害・3年間無災害企業に対し無災害企業表彰なども行っております。

このような事業活動の中で毎月提出していただいている「労働者労災通災発生報告書」は、【労働災害発生状況に関するレポート】の基礎データとしてOBM会員企業はもとより他府県で発生した重症災害の発生状況・原因等をまとめ、労働安全の大切さについて注意喚起し、無災害への努力を促すために発行しております。しかしながら、提出企業が年々減ってきております。会員企業の状況把握の為に無災害時についても「災害無し」の報告をどうぞ宜しくお願い致します。

どのようにして転倒、墜落・転落災害などを減少させるかについては、会員企業の努力の積み重ねが必要です。ビルメンテナンス業に携わる私たちにとって「安心して働ける健康職場の実現」は、スタッフを労働災害から守ることや人材確保の面からみても必須の目標です。労務委員会では、大阪労働局とも歩調を合わせ、積極的に事業活動に取り組んでいこうと考えております。

(労務委員会 長井亨樹)

2023年度

## 第5回 理事会

11月9日(木)

美素建物管理(株) 研修室

1. 会長挨拶  
藍綬褒章受章について
2. 審議事項  
(1) 第4回理事会議事録承認の件  
(2) 委員会・部会委員の変更について  
(3) 退会企業について
3. 報告事項  
(1) 大阪・関西万博の進捗状況について  
(2) 中間決算報告について  
(3) 最低賃金改定に伴うビルメンテナンズ業務の契約金額変更に関するアンケート中間報告について
4. 次回日程  
・ 12月1日(金) 三役会議15時〜 理事会16時〜  
 岸本隆司氏 大阪協会 専門委員  
 黒川昭一氏 大阪協会 ビル設備指導講師  
 職業能力開発関係厚生労働大臣表彰
- (4) 認定職業訓練功労者に対する産業労働局感謝状贈呈について  
 岡野光雄氏 兵庫協会  
 ビルクリーニング指導講師 認定職業訓練功労者に対する東京都知事感謝状贈呈について  
 黒川昭一氏 大阪協会  
 ビル設備指導講師

## 委員会・部会

- 広報委員会 11月20日(月) 出席者10名 協会8階 小会議室
  - 議案① 「OBMマンスリー2023年11月号」の編集、校正について
  - 議案② こみゆにけしゅんず新春号VOL.103の編集について
  - 議案③ 創立60周年記念誌について
- 公益・契約委員会 10月20日(金) 出席者11名 協会8階 中会議室
  - 議案① 障がい者雇用支援スタッフ養成講座について
  - 議案② ビルメン社会貢献セミナーについて
- 警備防災部会 10月19日(木) 出席者9名 協会8階 研修室
  - 議案① 消防体験教室について
  - 議案② 施設見学会について

## 阪神タイガースの思い出

理事 今津 裕司

今年のプロ野球は、阪神タイガースが38年ぶりに日本一の栄冠に輝き終了した。日本シリーズは、セリーグをぶっちぎりで優勝した阪神タイガースと、パリーグ3連覇のオリックスバファローズの対戦となり、関西ダービーとして大いに盛り上がった。シリーズはとも見ごたえのある試合展開となり、今では大相撲の世界でも見られなくなった横綱同士ががっぷり四つに組みあった様相であった。両軍とも投手の球は速く、打者のスイングも鋭く粘っこい。広島で生まれ育った私は、どちらが勝ってもよかったのだが、テレビを食い入るように見てしまった。

38年前といえば、私は東京で学生生活を送っていた。私の周りでは九州出身の虎党の友人が一人で盛り上がっていたと記憶している。テレビで道頓堀のものすごい様子が映し出され、大阪のファンも熱狂的だと感じた。

それ以前の広島で暮らしていた少年期は、阪神タイガースには親近感を感じていた。江夏豊選手や古沢憲司選手などの大物が広島に移籍して来たからかも知れない。中学生の頃、衣笠祥雄選手後援会に入っており、衣笠選手の1247試合連続出場日本新記録達成記念祝賀会に参加した。パーティの途中、トイレに行った私の右隣に江夏選手、左隣に高橋慶彦選手が入ってきて、ビビりながら用を足した。

高校時代は弱小軟式野球部に所属した。ある日の練習後、野球部の仲間たちと阪神タイガースの宿舎を見に行こうということになった。暗くなった宿舎前の川沿いの公園で何人かの選手が素振りをしていた。仲間の中で、一番華奢で下手な者が真弓明信選手に「僕のスイングを見てください」とバットを借り何回か素振りをした。真弓選手は「頑張れよ」とだけ答えてくれた。

やがて就職し、関西で暮らすようになった。広島に帰省したある日、友人とボウリング場に出かけた。少し離れたレーンで、助っ人のオマリーとウイン、通訳さんの3人がプレーしていた。後ろから見ているとオマリーはボウリングも減茶苦茶上手かった。オマリーは気さくにサインしてくれたが、ウインにはプライベートの時間だからと拒否された。

2000年代に入ると様相は一変した。FAで金本知憲選手、新井貴浩選手、さらにアンディ・シーツと相次いで主力選手を引き抜いていったからだ。ルールに則った行為とは言え、やるせない思いとともに親近感は消えた。その頃から阪神は何回か優勝し、広島は長い暗黒時代から抜け出せなくなってしまった。

今年の阪神タイガースの戦力の充実ぶりを見ると、しばらく黄金期が続くものと思われる。他球団も食らいついてプロ野球全体を盛り上げて欲しいものである。

## 事務局からのお知らせ

## 《教育センターだより》

(公財)日本建築衛生管理教育センター  
講習会予定

## ●空調給排水管理監督者（新規）

2024年1月22日(日)～1月23日(日)  
於 阪急千里中央ビル  
受付 11月30日(日)～12月6日(日)

## ●統括管理者（新規）

2024年1月24日(日)～1月26日(日)  
於 阪急千里中央ビル  
受付 12月5日(日)～12月11日(日)

## ●建築物環境衛生管理技術者

2024年2月13日(日)～3月2日(日)  
於 阪急千里中央ビル  
受付 12月7日(日)～12月13日(日)

## ●貯水槽清掃作業監督者（再）

2024年1月30日(日)～1月31日(日)  
2024年2月1日(日)～2月2日(日)  
於 阪急千里中央ビル  
受付 12月7日(日)～12月13日(日)

※ 申込期間中、早めにお申し込み下さい。  
詳細・用紙のダウンロード・お申し込みは  
公益財団法人日本建築衛生管理教育センターへ。

ホームページ <https://www.jahmec.or.jp/>  
TEL 06-6836-6605

## 労務委員会 労働災害事故事例

## 1. 業務災害及び通勤災害数

(2023年9月度発生分より)

①報告企業数	35件
②業務災害数	4件
[内 訳]	
1ヶ月以上休業見込み	1件
15日以上休業見込み	0件
14日以下休業見込み	3件
③通勤災害	3件

## 2. 事故概要

①発生日時	9月5日(火) 午前5時30分頃
②発生場所	大阪中央区 大阪メトロ駅構内
③年齢・性別	61歳 女性
④発生状況	出勤時に駅構内で階段を踏み外して、階段最上部の角で右膝を強打した。
⑤怪我の状況	右膝蓋骨骨折 休業31日以上
⑥原因と対策	階段の手摺を把持しておらず、足上げの高さが不十分であったため。朝礼時に事象紹介と、階段では手摺を持ち足元に注意するよう注意喚起を実施。

## OBM行事予定

11月	25 土	
	26 日	ビルクリーニング技能検定実技ペーパーテスト及び学科試験 (サンライズビル大阪)
	27 月	労務委員会 設備保全部会/東西交流会
	28 火	ビルクリーニング技能検定随時3級
	29 水	
	30 木	
12月	1 金	三役会議・理事会 KKCポリッシャー基本実技講座
	2 土	
	3 日	
	4 月	ビルクリーニング技能検定随時2級
	5 火	ビルクリーニング技能検定基礎級 (~6日)
	6 水	広報委員会 警備防災部会 環境衛生委員会
	7 木	ビルクリーニング技能検定3級実技試験 (堺職業能力訓練センター) KKC防除作業従事者研修
	8 金	経営委員会 公益・契約委員会 ビルクリーニング技能検定3級実技試験 (姫路少年刑務所)
	9 土	
	10 日	
	11 月	
	12 火	ビルクリーニング技能検定3級実技試験 (~22日)
	13 水	ビルクリーニング部会 (別会場)
	14 木	
	15 金	総務友好委員会 (美素建物管理株式会社)
	16 土	
	17 日	
	18 月	
	19 火	
	20 水	設備保全部会 (大阪中央公会堂)
	21 木	広報委員会
	22 金	
	23 土	
	24 日	

## KKCお薦め講習会

令和5年12月・令和6年1月に開催予定の講習は下記のとおりです。  
詳細は、随時会員企業様にお送りしている開講案内、又はKKCホームページ (<https://www.bmkkc.or.jp>) にてご確認ください。

### ●防除作業従事者研修

修了者には「修了証書」を交付します。

<日 時>12月7日(木) 9時20分~17時30分

<会 場>江戸堀フコク生命ビル研修室

<対 象>「建築物における衛生的環境の確保に関する法律(建築物衛生法)」第12条の2第1項第7号の登録を受けている事業所及び受けようとする事業所の従事者

<申 込>開講案内裏面の申込書にてお申し込みください。

### ●令和5年度 警備員現任教育

「令和5年度 警備員現任教育」は下記の日程で実施いたします。

#### ■基本教育(4H)

<会 場>エル・おおさか

<時 間>9時25分~14時40分

①12月22日(金) ②令和6年1月19日(金)

#### ■業務別教育(6H)

<会 場>エル・おおさか

<時 間>9時25分~17時

③12月21日(木) ④令和6年1月18日(木)

### ●派遣元責任者講習

労働者派遣事業に必要な派遣元責任者講習です。「労働者派遣事業関係業務取扱要領」で定められた時間と内容で実施し、講習当日の最後に労働者派遣事業の許可申請・更新の手続及び派遣元責任者の就任のために必要な「受講証明書」を交付します。

<日 時>令和6年2月19日(月) 9時30分~17時15分

<会 場>江戸堀フコク生命ビル講習会場

<申 込>KKCホームページからお申し込みください。

申込・問合せ先：一般社団法人関西環境開発センター(KKC)教育訓練部

~講習会のご案内はホームページでも随時お知らせいたします~

電 話：06-6836-7651 FAX：06-6836-7653

E-MAIL：bmkkc@swan.ocn.ne.jp URL：https://www.bmkkc.or.jp/

## おたより 紹介コーナー

『おたより紹介』の  
コーナーへの投稿  
を募集しています

## 会員だより

### ●代表者変更

〔正会員〕

・株式会社SONO

(新) 代表取締役社長 南園 由美子 様

(旧) 代表取締役社長 山本 忠 様

(2023年10月より)

へんしゅうざっかん

## 編集雑感

この5月に技能実習生の面接のために初めて訪れたベトナムのハノイ。業務のことはさておき、私がベトナムで感じた文化・習慣の違いについて簡単に紹介いたします。

まず、交通事情についてです。ベトナムでは、車・バイク・自転車が必要な交通手段となっており、実際にハノイ市内を散策してみると、市内の道路を車・バイク・自転車、交通ルール・マナーもほとんど関係なくみんな勝手な動きをしており、この中を歩行者も平気で道路を横断して行きます。これによく事故やトラブルにならないものだと感じますが、何日か滞在しているところもすっかり慣れてしまい、いわゆる「ベトナム渡り」ができるようになりました。「習うより慣れよ」といふことが。

次に、スポーツ事情についてです。5月のベトナムは最高気温が40℃ぐらいで、早朝でも30℃を下回ることはまずありません。しかし、その暑い中を走っている人が結構多いのがとても意外でした。また市内の公園には健康器具が数多く設置されていて、早朝からかなりの人が真剣に運動や筋トレに励んでいます。ベトナムの人は、健康意識がとても高いのかもしれないですね。都市部のハノイだけの傾向かもしれません。

最後に食文化についてです。ハノイ市内は、いたるところで路上に屋台のお店があり、日本の銭湯にあるような椅子に腰を下ろしてフォー等を食べているのをよく見かけます。さすがに業務出張なので屋台では食べていませんが、とても美味しそうですね。また、ベトナムはかつてフランスの植民地だった時代があったため、高級そうなフランス料理店が数多くあり、こちらのレベルもかなり高いみたいですね。意外なところにおフランス発見。

今回、初めてベトナムの地を踏みましたが、街も人もすごくエネルギッシュで、昔の日本もこんな感じだったのではないかなと思われ、すっかりベトナムのファンになってしまいました。久しぶりの海外出張じゃなくて旅行だったらもっと楽しかったのに。完全リタイアしたらゆっくり観光旅行で訪れてみるつもりです。

(H・M)

「ベトナム紀行」