

2007年全国 管理戸数ランキングトップ700

見えない時間の無駄を サービス向上につなげるスターツ



業務効率化策

カギの管理ソフト導入で
探す手間・紛失を解消

管理物件の空室率が問題になっている今、収益性を高めるために、業務の効率化は重要だ。

例えば、管理戸数の拡大とともに悩みの種となるのが、管理物件のカギ管理。10000戸を超えてくるとエクセルデータによる管理では支障が生じてくる。

90000戸を管理するジョイント・レント(東京都目黒区)も同じようにカギ管理に頭を抱える企業のひとつだった。変わったのは昨年の11月。システム制作のネオス(福岡県福岡市)の「カギ管理システム」を導入してからだ。

「それまでのカギ管理とだったら、ひとりの担当者が全部行っていました。その人の頭の中ですべて管理されていたのです。ですから、その担当者が休んだりしたら大変。どこにどのカギが管理されているのか、ほかの人はだれもわからなかったのですから」

と、当時の様子を営業部メンテナンズ課鰐田周平氏は振り返る。カギ管理システム導入前は、貸し出し状況や貸し出し履歴が一元管理されていなかった。

「机の引き出しを開けるとごちゃごちゃのカギが出てくる。繁忙期ともなると、物件案内の担当者の机周りは大変なことになっていました」

内見にきた入居者を案内しても、間違ったカギを持っていったら、現場で開かないこともしばしば。そのたびに担当者が見当たらなく、待たされる入居者は不満顔、と

いったことが日常的におきていたのだ。

紛失したり、一定期間見当たらなくなっているカギも多かった。

「エクセルデータで管理していても90000本あると開くのも大変ですし、検索や更新も面倒。しかも担当者が一人だったため、管理業務のルーティン化も行われていませんでした」

ネオスのカギ管理システムは、物件別、担当者別、カギのメーカー別、貸出先別など、用途に合わせてひと目で管理状況がわかるシステム。項目別に管理できるため、故障の多いメーカーや、返却の遅い業者などもデータから分析できる。

また、不手際があった際の対応履歴も残るため、同様のトラブルが発生した場合に効率良く対処できる。入力操作も簡単。登録にかかる時間も大幅に削減できるのだ。

「とにかく、カギを探すという不毛な時間をゼロにすることができたことが一番よかった。カギを持つて現場へ走るということもなくなり、無駄な外出も減った。管理システムを見ればカギの状況がひと目で理解できるため、担当者が変わったとき、新入社員が入ってきたときの引継ぎも楽になった。また、誰が今カギを持っているのか明確になるため、責任の所在がはつきりするようになった。カギを扱う担当者一人ひとりの、カギに対する意識が高まったと思う」(鰐田氏)

ひとつの部屋で使われたカギは、前、前々キーと遡って管理することもでき、リスク管理も完全となった。今後、このシステムを、宅配ロッカーや給湯器など、ほかの設

備に応用していきたいと話す同社。まずは、カギという入居者のプライバシーにかかわる設備の管理体制を整え、さらなる管理の拡充、効率化を実現していく。

2007年7月30日に全国賃貸住宅新聞に掲載されました。

注 段組みは変更しております。