



The
Front Line

Computer Aided Facility Management

鹿島建物の CAFM最前線

建物管理において、建物に関する
多種多様な情報を正確に蓄積し、整理することは重要だ。
鹿島建物では早期からCAFM（施設管理支援システム）を導入し
情報の蓄積・活用を続けてきた。
CAFMの導入から約20年。
管理現場と本社が連携して挑む
CAFMプロジェクトの現在に迫る。



Outline

CAFMによる建物管理

CAFMは建物竣工後の維持管理フェーズにおいて、建物の点検結果や不具合情報をデータベース化し、一元的に管理・活用する業務システムである。最新情報から過去の情報まで、全国の建物管理現場や本社・関連部署と共有することができる。鹿島建物では、CAFMに蓄積された情報を分析・活用することで、より品質の高い建物管理サービスの提供に取り組んでいる。



データの入力・蓄積

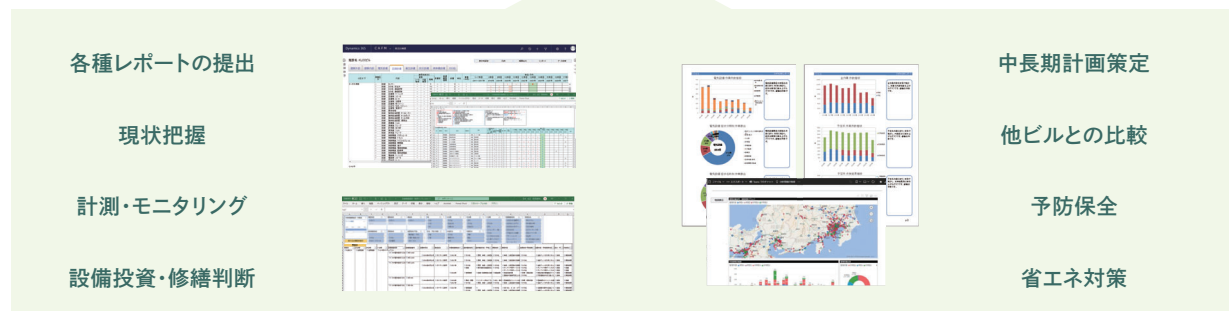
建物に関する情報に変化があった時に即入力。管理データを一元化して蓄積する。



データの分析・活用

建物の現状把握から将来予測まで、目的に合わせてデータを分析・活用。

建物自体の資産価値向上や、設備保守業務の効率化などに利用する。



Development

鹿島建物のCAFM展開

鹿島建物では、2000年から鹿島建設と共同でCAFMの開発に着手し、約20年運用を続けている。CAFM開発時からプロジェクトに参加・推進している技術部の笹本副部長に話を聞いた。

業界No.1の蓄積データをDXで活用する

2025年1月現在、2,993棟、延べ約900万のデータをCAFMに蓄積しています。業界でいち早く施設管理システムを導入しており、蓄積した実績数はトップクラスだと認識しています。鹿島建設と当社がそれぞれの専門知識を活かし、共同で開発に携わったため、各マスター情報が早い段階から整理されており、全社規模での業務管理や集計がスムーズに行えるというのが特徴です。

現在、鹿島建物が管理する建物には基本的にCAFMを導入しています。お客様にとっては、作業の履歴を一元管理し、蓄積データをもとに組織として建物を管理してくれるという安心感があります。我々としても、全国部署の日々の点検や年間作業予定の実施状況などをCAFM上で共有・把握できます。また、類似施設の蓄積データを参考にして、管理に役立てることが可能です。ほかにも、オーナー様への報告書の作成などの効率化にもつながっています。

近年では、CAFMのビッグデータを学習したAIの導入やCAFMアプリの実用化を進め、入力作業の省力化と確実性の向上をソフトウェアを改良しながら追求しています。現在、蓄積したデータをさらに活用するために、DX部署と連携し、社内BIツールやAIツールの活用を積極的に推進しています。今後は、さらに設備機器の予防保全のためのデータ収集に注力していく予定です。鹿島建設の力も借りながら、より多くの建物における蓄積データを活用していきたいと考えています。

New

AIの力でCAFM活用をサポート

CAFMの更なる利便性を追求するため、AIの活用も進んでいる。鹿島建物のDX戦略を推進するデジタルイノベーション推進室の舶来副室長に現状と展望を聞いた。

AI予測で入力作業やトラブル対応を支援

鹿島建物のCAFMをより使いやすくするために、2017年からAIを搭載する実証を行い、2019年から実装しています。現在、CAFMにおけるAI活用は大きく2つあります。

①AIによるCAFM入力サポート

CAFMに業務記録を残す際、後に解析しやすくするために、電気設備や空調設備などの分類を選ぶ必要があります。手動の場合、選択に手間がかかり、経験が浅い設備員は項目選択に迷うことが多々ありました。AIサポートを使用すると、症状内容からAIが予想・判断して区分などを自動入力してくれます。

②CAFM-AIアドバイザー

設備トラブルなどの解決したいトラブルの対処方法を蓄積された記録からAIが予測して教えてくれます。また、全国の管理物件で発生した類似事例を紹介してくれるので、参考にすることもできます。

どちらも実装当初は認知率が低かったのですが、DXに関心がある現場社員を巻き込み、利便さを実感してもらい、徐々に使用率が上がっていきました。

2025年度には、よりスムーズで高度な回答ができるようにAIをアップデートする予定です。今後も現場の声を聞きながら、AI機能を拡充していきます。

<鹿島建物のCAFM開発の歩み>

2000年	鹿島建設と共同で開発開始
2005年	鹿島建物で本格導入、社内展開に注力
2009年	CAFMソフトウェアをインストール版からWEBクラウド版へ移行
2014年	社内営業案件システム・見積システムとの連携開始
2017年	社内BIツール、AIツールとのデータ連携開始
2019年	CAFM-AIアドバイザー実装
2022年	CAFMアプリ本格導入開始
2024年	CAFMソフトウェアWEBクラウド版のベースソフト変更とリニューアル実施
2025年	CAFM導入件数 2,993棟／900万データ



建物管理本部
技術部
副部長
笹本 佳正



DX 統括部
デジタルイノベーション推進室
副室長
舶来 明男

New CAFMアプリの取組み

業務の効率化とペーパーレス化を実現

CAFM アプリは iPhone や iPad から利用でき、場所を問わず点検や検針の入力ができる。従来は紙に印刷した点検表とデジタルカメラを持って巡回し、管理室に戻ってからパソコンで CAFM に登録していたが、CAFM アプリの導入によって点検時から CAFM を使用して、現地で完結できるようになった。

点検記録の入力では過去の記録の集計ができるほか、iPhone や iPad のカメラを使って検針メーターなどの計測器の数字を AI で読み取り記録することもでき、作業時間の短縮や入力ミスの削減につながっている。

2022 年から本格導入し、2025 年3月時点で 260 現場が CAFM アプリを採用・運用している。



CAFMアプリの機能例

点検表機能

アプリ内の点検用紙に作業結果を入力。入力した過去の記録が集計できる。オフラインでも使用可能でペーパーレス化、紙からWebへの転記作業削減を実現した。過去の記録を簡単に照会できる機能も導入予定。



検針機能

電力メーター等、計測機器に貼り付けたQRコードを撮影すると、AIが自動でメーター画像の数値を読み取り記録ができる。検針作業時間が約50%減少、読み間違いによるミスも低減した。客先指定の検針表に出力する機能も導入予定。



作業入力

設備不具合時の対応などを入力。作業と関連する写真の撮影や、写真への簡易な編集もできる。音声文字入力もサポートしている。設備機器や備品、場所情報を紐付けたQRコードからの入力も可能。



PDFファイル閲覧

マニュアルや簡易図面などのPDFファイルをCAFMアプリ内で表示。図面に作業場所をピン立てし、不具合箇所を視覚的に表示することもできる。



Challenge 技術部×現場の連携で CAFMアプリを全国に普及

CAFMアプリの更なる開発から導入支援までを行う
技術部 新生産推進室のCAFM担当チーム。
CAFMアプリの可能性、さらなる普及のためのカギを聞いた。



建物管理本部
企画部
技術部 新生産推進室
グループ長代理
栗又 悟

建物管理本部
技術部 新生産推進室
リーダー
若林 巧馬

現場の役に立つアプリとして

栗又：我々は技術部 新生産推進室の CAFM チームとして、CAFM アプリの普及や改善を行っています。開発元のベンダーさんと共に、新しい機能や仕様の検討、不具合などがあつた際は是正をしています。また、DX 部署や現場とも連動して、CAFM アプリの活用促進に取り組んでいます。

CAFM アプリの普及のため、現場の社員に向けて機能説明会や、初期設定のサポートをしています。CAFM アプリを導入するには、現場独自の Excel 点検表を CAFM 仕様に変換する作業が必要です。導入時には我々が設定することもあります。現場で修正などに対応できるようにレクチャーもしています。

若林：私はこの部署に異動するまでは、大規模現場で設備員として CAFM を使っていました。紙で点検した後に再度パソコンで入力していた手間が解消されるのは、とても便利です。現場では新しいモノやシステムに対して保守的な方もいますが、使う人の役に立つ、自信をもって勧められるアプリです。使い方も簡単なので、まずは CAFM アプリを使ってみてほしいですね。

キーマンは支社の現場支援担当者

栗又：2018 年から CAFM アプリの検討に入り、セキュリティなど様々なハードルを乗り越えて、2022 年に運用を開始しました。リリース後も現場で実際に使用して出てきた不具合や要望を受け、毎年アプリをアップデートしています。例えば、検針機能に関して、今まではカメラからメーターまで奥行きがあると AI 自動読み取りができませんでした。改善要望を受けて、カメラの二段階フォーカス機能や読み取り時の修正機能を追加しました。

若林：講習会や現場で使ってもらって、実際の作業を短縮できたという声は何件もあがっています。現場の展開には押しつけや説得ではなく仲間を増やしていく感覚が大事で、現地で支援を繰り返して行くなど、草の根活動的に利用促進を続けています。運用されている結果をみても、皆さんの役に立ってよかったと思っています。継続して CAFM アプリを使用していくためには、支社・営業所内で現場を支援する担当者が必要です。アプリ導入後も、点検表の工夫・改善や、追加された検針メーターにつける検針 QR コード作成などの作業は発生します。難しい内容ではないので、支社・営業所の担当者と一緒に進めていければと思います。

栗又：まずは CAFM アプリの普及を通して会社全体の入力作業の効率化・データの正確性の向上に貢献したいと思っています。そのうえで、蓄積したデータを有効活用できる方法を、現場や DX 部署、関係各所と検討していきます。

