



管理の質をAIで高める3つの挑戦

～AIと人の「協働」がもたらす未来～

日本管財株式会社
品質管理室
ロボット推進グループ

会社概要

会社商号 日本管財株式会社

設立年月日 昭和40年10月27日

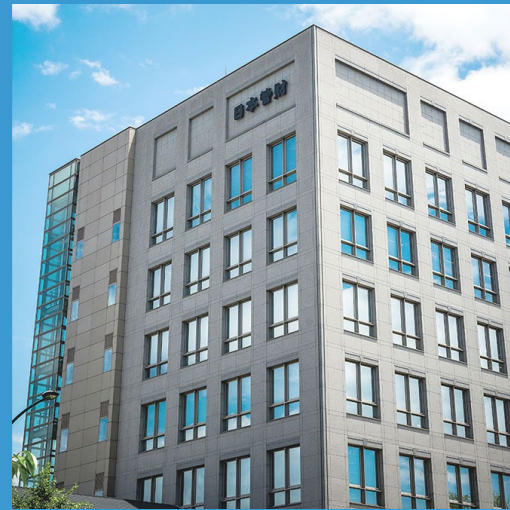
本社所在地 東京都中央区日本橋2丁目1番10号

本店所在地 兵庫県西宮市六湛寺町9番16号

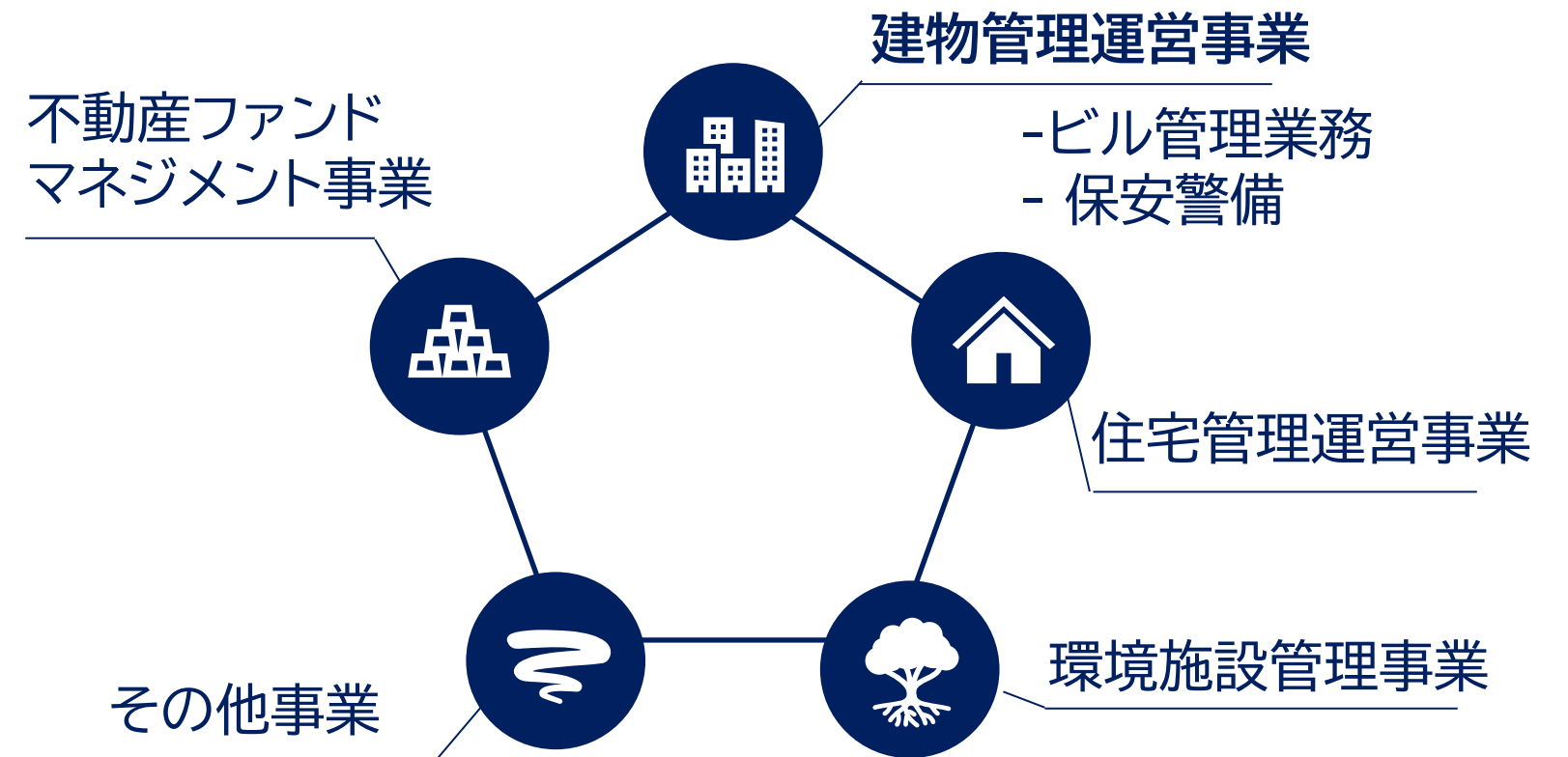
資本金 30億円

従業員
単体： 5,440名
連結： 8,660名
(2026年3月31日現在)

URL <https://www.nkanzai.co.jp>



事業内容



具体的な管理業務



設備管理業務



清掃業務



警備業務

清掃実務20年の経験をAIに繋ぐ：ロボット推進グループの歩みと導入実績

ロボット推進グループの歩み

①【背景】 品質管理室 清掃グループ



すべての基盤は、人が直接手を動かし、現場の細部に目を配る伝統的な清掃実務の徹底から始まりました。

②【転換】 会社の支援



現場の知見をデジタル化し、次世代の清掃体制を構築するための強力なバックアップ体制が整いました。

③【始動と拡大】 2022年プロジェクト始動 ～ 2023年 西日本へ拡大



実務20年以上のマネージャーを中心に東日本で発足後、1年で西日本品質管理センターへも活動を広げ、全国網羅の土台を築きました。

④【確立】 2026年現在 推進体制の確立



現在は東西5名体制の専門組織となり、現場経験とAI技術を繋ぐ「ロボット推進グループ」として強固な体制を運用しています。

導入実績

 **100** 施設以上

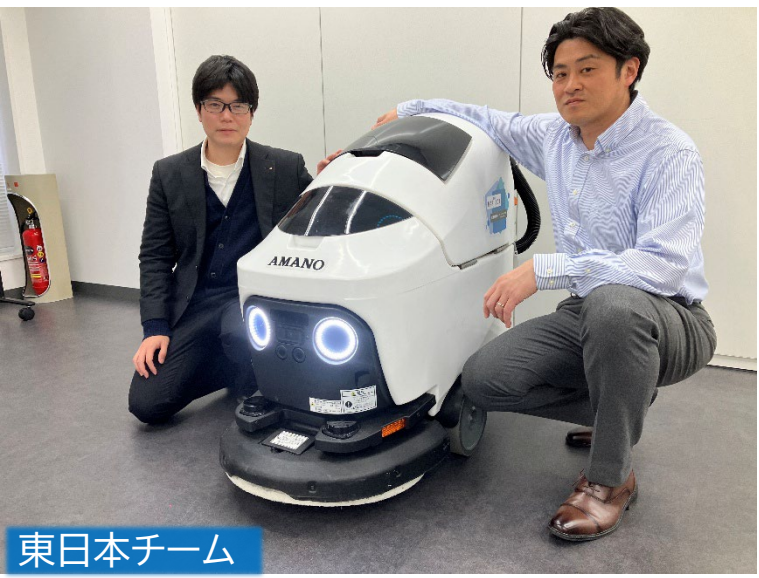
現場に即した導入検証により、全国100箇所以上の施設で採用されています。

 **200** 台以上

現在は200台以上のロボットが稼働しており、今後もさらに増加する見込みです。



現場での打合せ・指導風景



東日本チーム



西日本チーム

AIは「奪うもの」ではなく、人の価値を「高めるもの」

現状の課題

深刻化する人手不足と労働環境の悪化



労働力の不足により、現場の維持が困難な状況に陥っています。

現場スタッフの身体的・精神的負担の増大



過度な業務負荷が、スタッフの疲弊を招く要因となっています。

私たちのスタンス



AIに単純作業やデータ処理を任せる

テクノロジーの力で現場の物理的な負担を大幅に削減します。



人は「より質の高い管理」と「おもてなし」に注力する



AIに任せられない、人間ならではの感性や判断が価値を生みます。

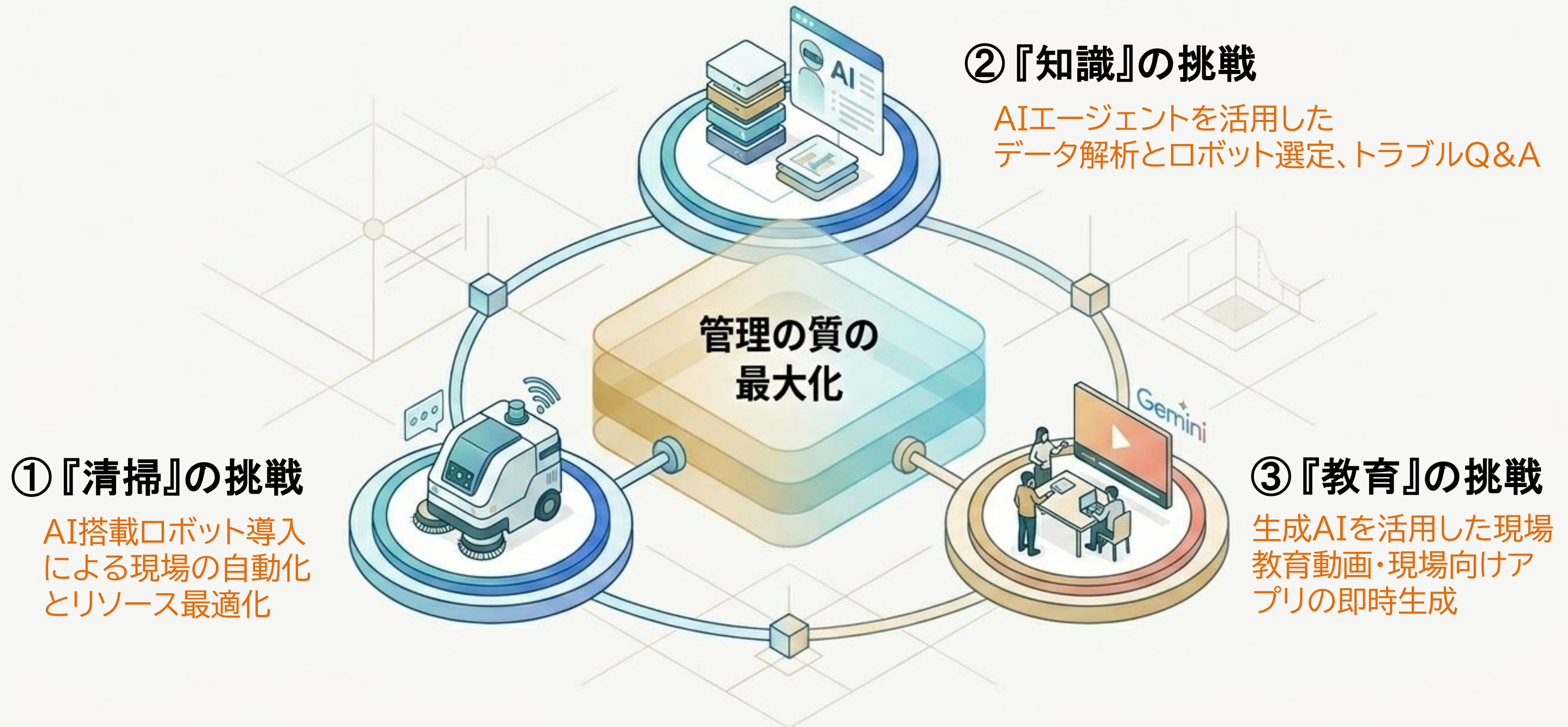


サービス価値を最大化する

負担軽減と質の向上の両立により、顧客満足度の向上を目指します。



管理の質を高める「3つの挑戦」のご紹介



【挑戦①: 清掃】 AI搭載ロボットの大量一括導入による「ハイブリッド体制」の構築

《事例》 東京都立病院（延床6万㎡・550床）

背景：病院清掃において、医療関連サービスマークの規定に基づく直営スタッフの配置が必須であり、深刻な人手不足が発生
→→→ この課題に対し、「人だけの清掃」から「ロボットと人のハイブリッド清掃」への完全移行を決断

⇒大型洗浄機から小型水拭きロボットまで計20台以上を一括導入し、人的工数を大幅削減を実現！

外来エリア

オープンスペース（外来モール・待合など）を
中心にロボットが清掃。（1F/2F）



病棟エリア

一般病棟は人が集まる「デイルーム」に限定導入。
緩和ケア病棟(12F)は歩行患者が少ない特性を
活かし、カーペット廊下へも導入。



単純な床面清掃をロボットに任せ、人的工数を大幅に削減し、スタッフの負担軽減と労働環境を改善

今後の目標
(現在、取組み中)

稼働状況の一元管理を実現する 「ロボットマネジメントシステム (RMS)」の構築

Before : ブラックボックス化

各現場の稼働状況が可視化できず、導入効果の把握が困難。



After : クラウド一元管理

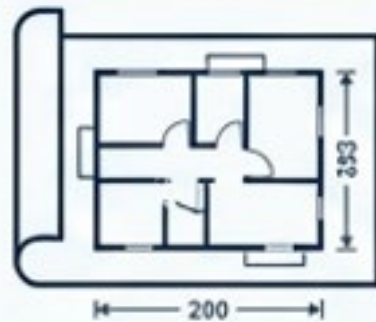
各拠点・各ロボットの稼働状況を遠隔から一元管理。



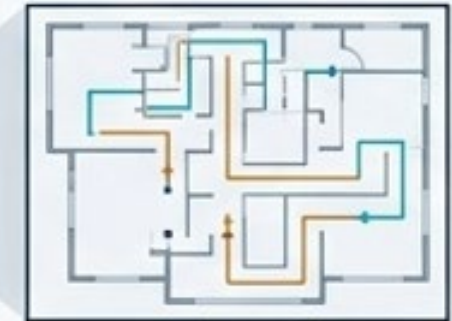
【挑戦②:知識】 AIエージェントの活用による管理業務の高度化、迅速化

1

最適なロボットを自動選定するAI



平面図（PDF等）と清掃基準表（広さ、床材、頻度）



環境に最適な**ロボット機種**、**台数**、**運用プラン**を
AIが**自動提案**

導入計画の属人化を防ぎ、比較・検討プロセスを効率化（従来はロボット推進Gが全て対応）

2

過去の不具合から自動回答するAI（RAG活用）



過去の導入実績、各種マニュアル、トラブル対応履歴



現場からの質問、AAIが24時間いつでも瞬時に
原因とあるですか？

現場からの質問に対し、AIが24時間いつでも
瞬時に原因と対応策を自動回答、ロボット
に渡り、ロボット推進グループの対応時間を大幅
削減し、より高度な業務ヘシフト。



現場からの質問に対し、AIが24時間いつでも
瞬時に**原因と対応策**を**自動回答**

現場や物件担当での対応が可能となり、ロボット推進Gは対応時間を削減し、より高度な業務ヘシフト

【挑戦③：教育】 生成AIを活用した現場単位で「明日から使えるDX」を即時生成

《取組みⅠ：研修動画説明による現場教育DX》

品質の標準化を進めるとともに、教育にかかる時間とコストを大幅にカットし、増加する高齢者や多国籍スタッフに柔軟に対応



《取組みⅡ：現場アプリの内製化》

発注業務の負担削減と間違いを防止し、FAXもWi-Fiもない現場の課題を解決

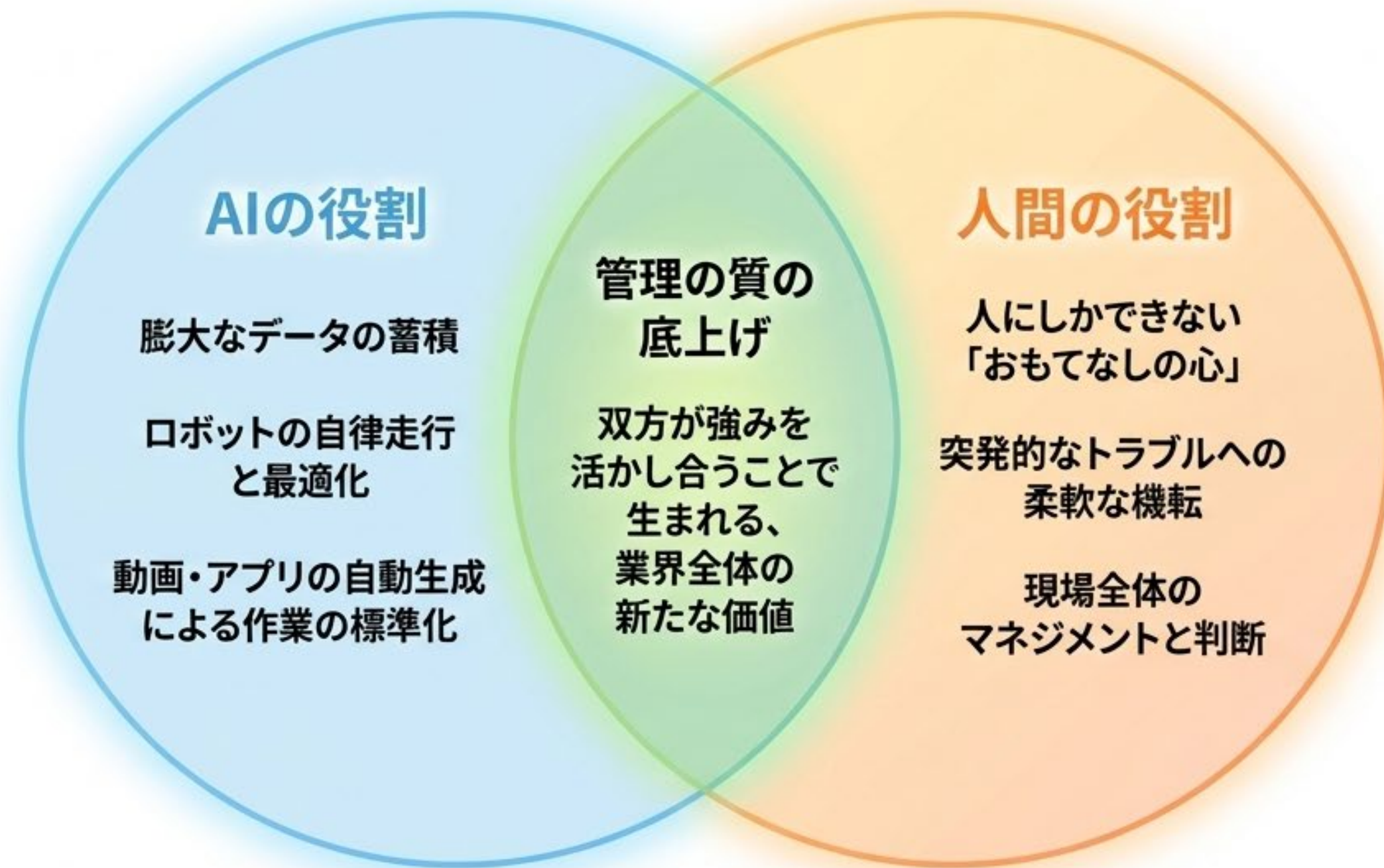


自然言語(プロンプト)を入力するだけで
外注せずに備品発注アプリを生成



大きくシンプルなボタンで、
誰でも迷わず発注業務が可能

AIと人が創る「共存共栄」の新たなビルメンテナンス





私たちが目指すのは、AIやロボットに現場を任せきることではありません。
技術の進化を恐れず、人を輝かせるためにAIを徹底活用する。

本日の「3つの挑戦」が、ビルメンテナンス業界全体のDX推進、
そしてAIと人が共存する明るい未来へつながれば幸いです！

