

住宅価格高騰と利益縮小の悪循環を断ち切る

インフレ時代の「勝ち筋」を示す



log build(建設テック事業) ecomo(住宅事業)
中堀 健一 代表取締役

資材高騰、人手不足、そして長年続いたデフレからインフレへの構造的な転換。住宅業界を取り巻く環境は激変している。中小工務店は難局をどう乗り越えればよいか。業界初のリモート現場管理代行サービス「リモートダイコウ」の展開をスタートさせたlog buildの中堀健一代表取締役は、「インフレ時代こそ、コストコントロールを徹底すれば、利益は改善する」と指摘する。

聞き手
創樹社 代表取締役社長
中山紀文

リモート現場管理事例 「行かない現場管理」を標準化し 品質確保と生産性向上を同時に実現



山口県山口市を拠点に、年間約10棟の新築注文住宅、約130件のリフォームを手掛けるスタジオセンス。同社は2024年、天川大輔氏の社長就任を機に、すべての現場で「監督が基本的に現場へ行かない」リモート現場管理代行を導入した。その背景には、以前はリフォームが売上の95%を占めていた事業構造から新築事業を本格拡大させるにあたり、少人数体制のまま品質を落とさずに生産性を向上させる狙いがあった。

導入の指揮を執った天川社長は、社長就任前、log buildのリモート現場管理サービス開発の「モデル監督」として携わった経歴を持つ。その経験から「リモートでも品質は担保できる」という確信があったからこそ、社長就任と同時にlog buildの「リモート現場管理」を全棟採用する決断に踏み切った。log buildの「リモート現場管理」は、「徹底した標準化」と「監督の工数削減による段取り強化」が品質向上の鍵となっている。「品質の確保と顧客への安心感の提供が必須」(天川社長)であり、それを提供できる同システムを導入する工務店が地方ではまだ少ないため、強力な営業ツールとしても機能している。現在、スタジオセンスでは法定検査などに加え、log buildによる約10回の遠隔チェックを組み込んだ全18回の品質確認を実施。現場では大工が週2回、360度カメラで現場を撮影し、そのデータやビデオ通話によってlog buildのオペレーターが即時チェックする体制により、施工ミスも即座に検知・是正できるようになります。また、未経験の現場監督の教育や設計者とのコミュニケーションにかかる時間を大幅に短縮。また、現場の安全美化への意識向上にも貢献している。

リモート現場管理導入による生産性向上、コスト削減の効果は数字でも鮮明に表れている。現場への移動が減少し、監督1人あたりの管理棟数は5棟が限界だったが、10棟程度は可能と考えられるようになった。移動手段も見直し、30台あった社有車は7台のカーシェア運用へ移行。車両コストは約3分の1にまで圧縮された。さらに天川社長は、「遠隔管理で品質を守れる自信がついたことで、『頻繁に通えない場所は受注しない』という制約がなくなり、商圏を山口県全域まで広げることができた」と語る。

同社は新築で「完全着工」を徹底し「誰がやっても同じ家が建つ」ことを目指す同社の哲学に基づき、現状は検査項目がない大規模修繕にもリモート現場管理を活用した「品質管理の仕組み化」をlog buildと共に目指す方針だ。顧客に安心を届けながら、地方工務店の新しい働き方を体現している。



スタジオセンスの大工が撮影した360度写真とビデオ通話により、log buildのオペレーターが遠隔でチェックを行う

中堀 先ほど「ツール」ではなく、「仕組み」が重要だと言いましたが、実際に遠隔チェックをしている建築士が入って、まずは遠隔管理を行うための「下地作り」からお手伝いします。オリジナル標準施工書の作成、品質や安全管理のチェックシートなどを代行整備し、工務店の業務を標準化するためのルールづくりをお手伝いするのです。ツール導入の大きな壁となる、協力業者の方々への説明や活用の徹底を促す作業も我々のチームで行っています。

ルールを整備した上で、遠隔管理センターからリモートで現場チェックを代行しています。我々の専門チームが現場管理者や職人とコミュニケーションを取り

ながら、必要なタイミングで施工状況をチェックしていきます。工程表を見て、職人の方々との立ち会い日時を調整代行し、チェックを実施します。毎回次のチェック日を決めて終わらせるので、しっかりと、工程表に合わせて工事が進むようになり、工程管理の徹底にもつながります。

我々が提供する仕組みは、品質管理だけでなく、利益改善にも貢献します。ポイントは「段取り」です。着工前の段取り、図面のチェック、積算業務など、着工前の準備を徹底することで、現場監督は本来やるべき業務に集中できます。その結果、現場監督の業務負荷は大幅に削減されます。

中山 現在の住宅市場の状況をどのように分析していますか。

中堀 最大の問題は、市場環境がデフレからインフレへ完全に移行したにもかかわらず、多くの工務店がその変化に対応できていない点にあります。

2022年後半頃からのインフレは、一時的な資材高騰ではありません。原価率は上がり、最低賃金の上昇で販管費も膨らんでいる。しかし、多くのビルダーはこれらを価格に転嫁できていません。デフレ時代であれば、多少のドンブリ勘定でも利益は残りましたが、インフレ下では緻密なコストコントロールができなければ、経営は一瞬で立ち行かなくなります。

インフレ下こそ利益拡大の好機

中山 具体的に、中小工務店にはどのような対策が求められるのでしょうか。

中堀 インフレ下では、原価管理を徹底し、ミスや手戻りによるロスを無くせば、実は利益を増やすチャンスなのです。しかし、多くの現場で着工後の変更やは止工事が常態化しています。これでは利益など残るはずがありません。重要なのは、着工前にすべての図面・仕様を確定させる「完全着工」です。着工前に利益を確定させ、現場ではそれを淡々と遂行する。この当たり前のプロセスを徹底できるかどうかが、勝敗を分けます。

中山 御社のサービスも、そうした課題の解決に向けて進化しているようですね。

中堀 「Log System」という、遠隔現場管理を行うツールを提供しています。これは360度カメラやビデオ通話アプリなどを活用しながら、リモートで現場管理を行うのですが、アプリ提供だけでは現場の生産性が改善されないという問題に直面していました。ツールを渡されても、それを使いこなすための「仕組み」がないのです。そこで、ツール提供だけでモートダイコウ」をスタートさせました。

我々は、神奈川県の湘南でecomodoという建設会社も経営しています。その会社で

は、既に遠隔管理を行うための仕組みを構築しています。この仕組みと「Log System」によって、生産性を飛躍的に向上させるためのコンサルティングサービスを提供するのが「リモートダイコウ」です。たっては、ecomodoで培った遠隔管理のノウハウを持つプロ集団が裏方として動くことで、よりスマートに現場監督が現場に行かずに対応できる体制を構築していきます。

「ツール」ではなく「仕組み」で生産性を高める

中山 そのサービスは中小工務店にどのような価値をもたらしますか。

は減っています。結果的に当初予算と実行予算が大幅に乖離することがなくなり、利益も改善していくのです。また、設計やお客様との打合せ段階で現場監督の目が入ることも大事です。図面の段階で無理な納まりなどを指摘できるだけでなく、日々、価格が変動する資材や工事費の情報を見積りに反映できるからです。

中山 業務フローを高収益型へと変革していくお手伝いをするわけですね。

中堀 現場管理を代行した物件については、現場チェックごとに報告書を提出し、急を要するものは直接電話で報告します。例えば、お客様との打合せ段階でのコミュニケーションに起因した発注ミスで無駄なやり直し工事が発生していることを指摘し、業務

log build

TEL:0466-90-3381
<https://www.log-build.com>

