

学生マンション大量入退去時における 修繕作業改善策の提案

情報学部 経営情報学科

宮澤 裕一

研究概要

マンション

分譲マンション

賃貸マンション

学生マンション

エストレージャ湘南

修繕作業

- ・作業日程
- ・作業費用

修繕作業の現状

、作業手順



クロス剥し



クロス貼り



カーペット



クリーニング

、作業員

職人



各作業員が1Fに一人

アルバイト



クロス剥しのみを行う

- ・各作業員が1日に行える作業は3部屋
- ・アルバイト作業員は1部屋に4時間

作業員の賃金

、給料制度の違い

職人



日給制

労働時間に関らず一定

作業日数を減少

日給 1万円

アルバイト



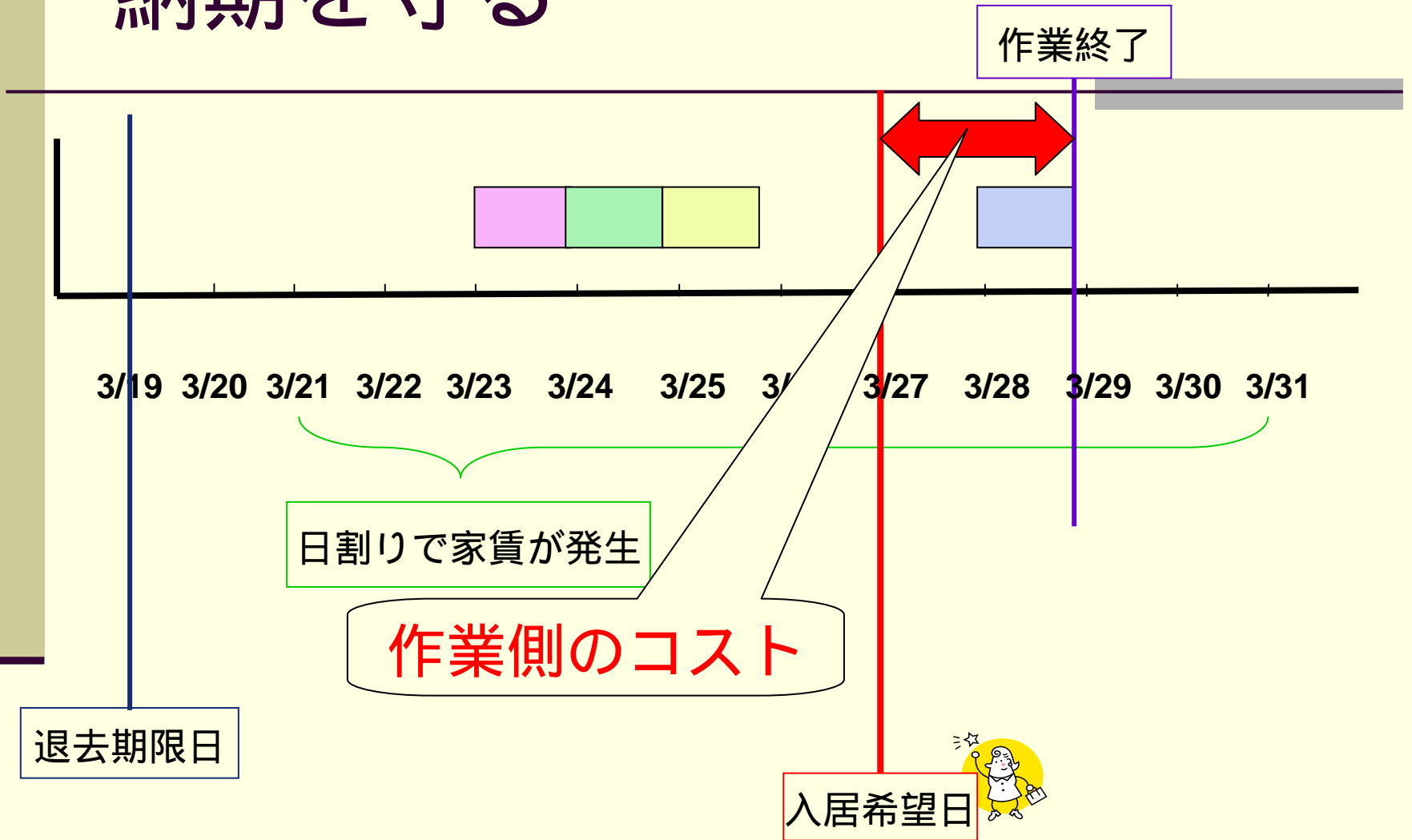
時給制

労働時間に比例して賃金が発生

作業時間を減少

時給 1千円

納期を守る



現状分析

	退去日	①クロス剥がし	②クロス貼付	③カーペット	④クリーニング	入居希望日
701	3月19日	3月20日	3月22日	3月23日	3月28日	3月29日
702	3月11日	3月27日	3月28日	3月29日	3月30日	4月1日
706	3月11日	3月26日	3月27日	3月28日	3月29日	3月28日
708	3月15日	3月23日	3月24日	3月25日	3月27日	4月3日
711	3月3日	3月23日	3月24日	3月25日	3月26日	3月25日
718	3月19日	3月21日	3月23日	3月24日	3月25日	3月29日
720	3月18日	3月20日	3月23日	3月26日	3月27日	4月1日
722	3月11日	3月24日	3月26日	3月27日	3月29日	3月29日
723	3月19日	3月22日	3月23日	3月25日	3月26日	3月25日
727	3月19日	3月23日	3月24日	3月25日	3月26日	3月24日
728	3月13日	3月19日	3月25日	3月26日	3月27日	3月31日

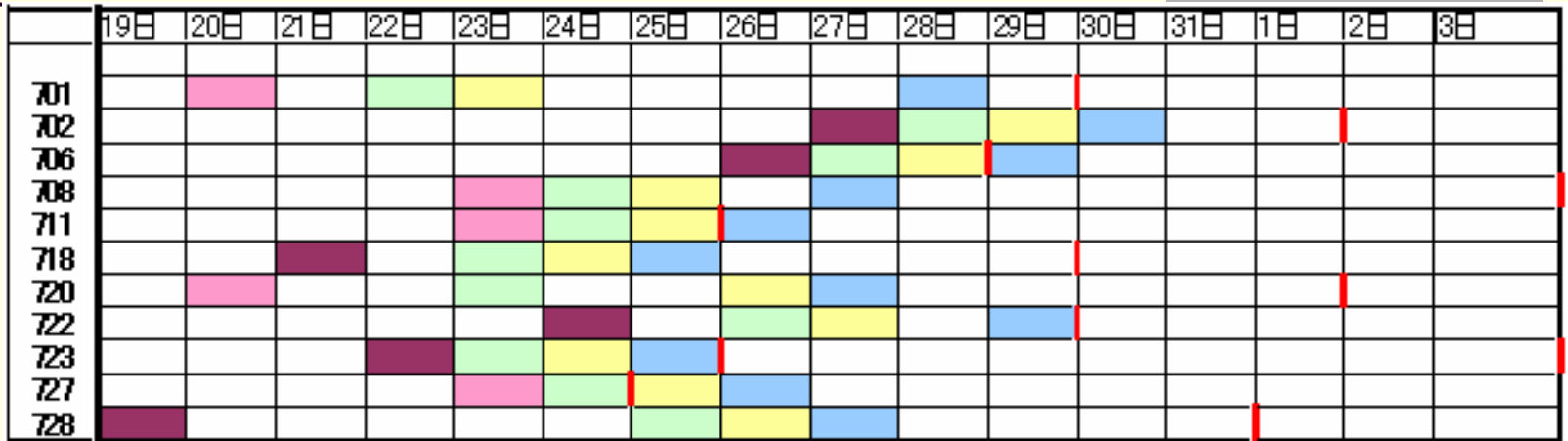
退室期限日 3月19日

2005年度エス 트레이ジャ湘南作業記録

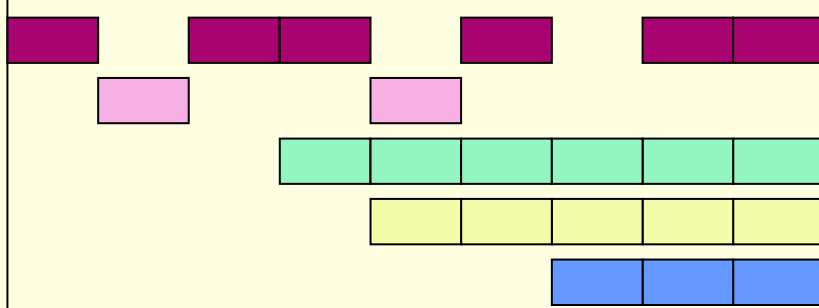
	19日	20日	21日	22日	23日	24日	25日	26日	27日	28日	29日	30日	31日	1日	2日	3日
701		■		■	■					■		■				
702									■	■	■	■			■	

- アルバイト ■
- クロス剥がし ■
- クロス貼り ■
- カーペット ■
- クリーニング ■

作業の現状



アルバイト
クロス剥し
クロス貼り
カーペット
クリーニング



作業時間 24時間
作業日数 2日間
作業日数 7日間
作業日数 7日間
作業日数 6日間

24時間 × 1千円 = 2万4千円

2日間 × 1万円 = 2万円

7日間 × 1万円 = 7万円

7日間 × 1万円 = 7万円

6日間 × 1万円 = 7万円



25万4千円

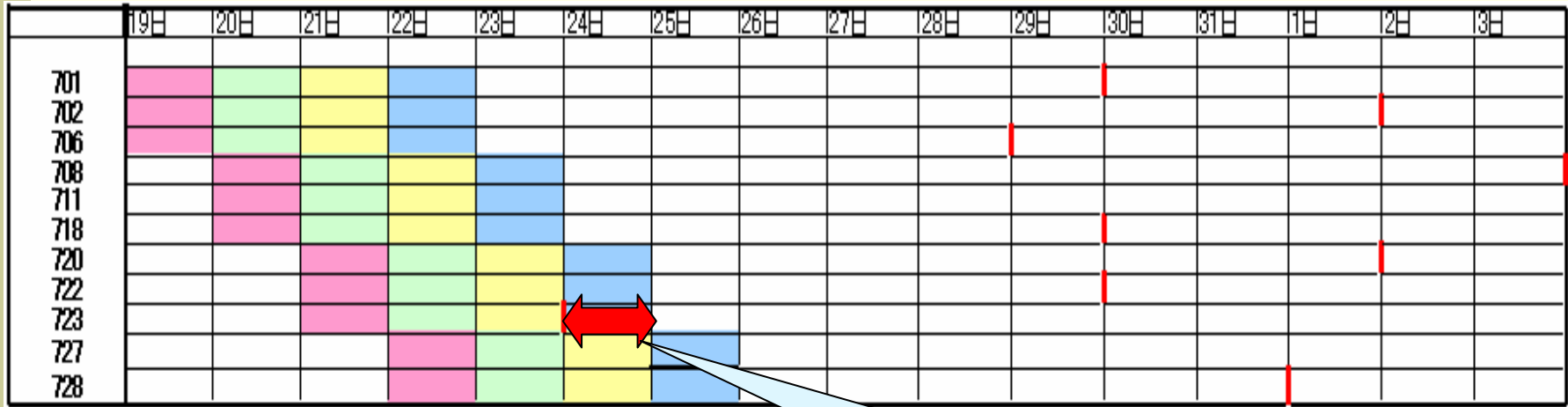
現状の改善

	19日	20日	21日	22日	23日	24日	25日	26日	27日	28日	29日	30日	31日	1日	2日	3日
701		■		■	■					■						
702								■	■	■	■	■				■
706								■	■	■	■					
708					■	■	■		■							■
711					■	■	■	■								
718			■	■	■	■	■									
720		■		■				■	■							■
722						■		■	■			■				
723				■	■	■	■	■								
727				■	■	■	■	■								
728	■						■	■	■							■

上から順に左詰め

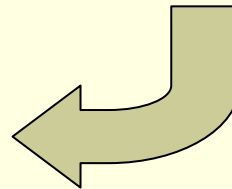
現状の改善

上から順に左詰め



納期を守りきれなかった

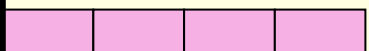
早期入居希望日優先



早期入居希望日優先

	19日	20日	21日	22日	23日	24日	25日	26日	27日	28日	29日	30日	31日	1日	2日	3日
701		■	■	■			■	■				■				
702			■		■	■		■							■	
706			■	■	■	■	■				■					
708		■	■	■	■	■		■								■
711			■	■	■	■	■									
718			■	■	■	■	■					■				
720		■	■	■	■	■	■								■	
722				■	■	■	■	■								
723	■				■	■	■	■	■							
727	■	■			■	■	■	■								
728	■					■	■	■							■	

クロス剥し



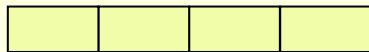
4日間 × 1万円

クロス貼り



5日間 × 1万円

カーペット



4日間 × 1万円

クリーニング



5日間 × 1万円

+

納期を守りながら日程を縮める事ができた

18万円

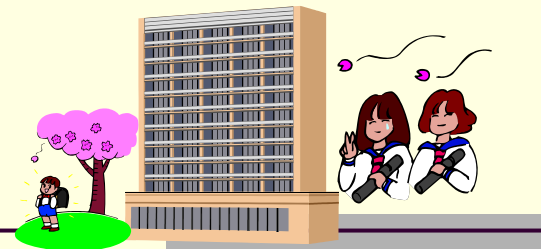
まとめ

作業を入居日程の早い部屋を優先して行ったら作業はうまくいく

結果

- ・全ての部屋の作業終了までの時間が短縮
- ・アルバイト人員の不要が判明

今後の課題



現在

入学・卒業時に入退居が集中している学生マンション

今後

入退居日程の不確定な一般のマンションにおいても考えられると理想的