

Relay™ 2000  
PlanetPress Suite  
導入事例

## User Profile



ジョーンズ ラング ラサール株式会社  
本社所在地：  
東京都千代田区永田町2-13-10  
ブルデンシャルタワー  
会社設立：1985年4月  
代表取締役社長：河西 利信  
従業員数：約1,000名  
(2017年4月現在) \*関連会社含む  
資本金：1億9,500万円  
事業内容：総合不動産サービス業

概要：ジョーンズ ラング ラサール株式会社は1783年に英国で創業。世界80カ国、300を超える拠点と、約82,000名の不動産エキスパートを擁し、フォーチュン500にも選出される世界最大級の総合不動産サービス会社です。日本法人は1985年に設立され、東京、大阪、福岡に事業所を構え、国内の従業員数も1,000名を超えます。JLLは創立以来、系列に属さない独立した不動産エキスパートとして、企業不動産のコンサルティングや建設プロジェクト・開発のマネジメント、ファシリティマネジメントなどの事業法人向けサービスと、不動産の売買や賃貸などの取引支援、投資用不動産の運用管理サービス、ホテル・ホスピタリティ施設の投資アドバイザーなどの投資家向けサービスを二本柱に、不動産価値を最大限に高めるサービスを包括的に提供しています。また、企業の価値、生産性を向上させる「企業不動産(CRE)戦略」の重要性が日本でも認知されるようになってきたことに応え、ワークプレイス、CRE戦略のスペシャリストとして、こうした企業の皆様のご要望にお応えして参ります。

pitney bowes 

# ジョーンズ ラング ラサール株式会社 様

人財の有効活用、業務効率化を目指し

封入封かん機「Relay 2000」とソフトウェア「PlanetPress Suite」を導入  
個別要件の多い請求書の発行、突き合わせおよび封入封かん業務の自動化を実現

世界最大級の総合不動産サービス会社であるジョーンズ ラング ラサール株式会社(以下、JLL)。不動産運用サービス事業部では毎月2,000通を超える入居テナント宛の請求書の発行、突き合わせ、および封入封かん業務の人的な作業負担軽減が課題となっていました。そこでピツニーボウズの封入封かん機と、ソフトウェアを組み合わせたソリューションを導入。複雑な突き合わせを含めた手作業を自動化し、業務効率化を実現しました。

## 毎月2,000通を超える請求書の 手作業による突き合わせと 封入封かん業務負担が課題

JLLは1783年に英国で創業。世界80カ国、300を超える拠点と、約82,000名の不動産エキスパートを擁し、フォーチュン500にも選出される世界最大級の総合不動産サービス会社です。日本法人は1985年に設立。東京、大阪、福岡に事業所を構え、国内の従業員数も1,000名を超えます。創立以来、系列に属さない独立した不動産エキスパートとして、事業法人向けと投資家向けのサービスを二本柱に、不動産価値を最大限に高めるサービスを包括的に提供しています。

JLL 不動産運用サービス事業部 オフィスグループ アソシエイトディレクター 高塚 淳氏は、導入前の課題を次のように話します。「私の所属する部署は、国内外の投資家や不動産上場リートなどが保有する、主にオフィスビル、商業施設といった収益不動産の運営管理業務を行っています。郵送物は各テナント宛てに賃料、電気料金、および内訳書を毎月2,000通以上発送します。これをすべて手作業で行っていましたので、かなりの作業工数がかかっていました。さらには誤封入や誤送付があってはならない性質の書面ですので、細心の注意を払う作業であり、スタッフの心理的な負担も高かったのです。」

同部署では各テナント向けの請求書を作成、発行するスタッフが約10名、折り作業と封かんは1名の専任スタッフが担当していました。請求書と内訳書が別書式かつランダムに出力されたものを各担当者が毎月照合、突き合わせして折り封かん担当に渡し、手作業で折り封かん、チェック作業を行って来ました。毎月の請求書発行から送付業務は月末から翌月初がピークですが、折り封かん担当者は月の1/3くらいはその業務に費やしていました。

は不動産に関するサービスおよびコンサルティングを提供する会社であり、とにかく人が財産であり原動力となるビジネスです。そのため人がいかに効率的、生産的に働ける環境を充足するかを経営的にも重要課題として捉えており、働き方改革は日本だけでなくグローバル全体で、IT活用による人的リソースの再配置、効率化などに取り組んでいます。当然、この請求書発送業務工数も課題として捉えており、アウトソースも検討しましたが、スケジュールがタイトであることや個別要件が多いため見送りました。そこで、今回は機器の導入による自動化を検討したのです。手作業の人的な負担軽減はもちろん、万一誤封入、誤送付が発生した際の企業としてのリスクも考慮しました。」

## 個別要件対応の突き合わせ課題を ソフトウェア ソリューションで解決

同社は当初、他社製品の導入を検討していました。しかし、思わぬ課題にぶつかります。「当初検討していた他社製品は専用PCで作業をしなければならず、複数スタッフが同時に作業を行っている弊社においては、業務効率化にはつながらないと感じました。またシステム上の制限も多く、やりたいことが実現できない、ということがわかりました。」(高塚氏)

そこで同社はピツニーボウズに相談し、協議する中で自社の業務フローに合わせる柔軟性が高く、細かなリクエストにも対応してくれる感触を得ました。「弊社はグローバルで共通の会計システムを利用しています。この基幹システムとの親和性が、導入の一つのポイントでした。弊社の会計システムが保有する請求書用カスタマーコードに加えて、企業名、部署名、住所などの文字データをマッピングして自動突合するシステムを構築するという課題です。これに対してピツニーボウズではソフトウェア PlanetPress Suiteをカスタマイズするソリューションで対応してくれました。

導入の経緯を、高塚氏は次のように話します。「弊社

近年、テナント企業側の環境意識が高まり、部署や関

# ジョーンズ ラング ラサール株式会社 様

連会社ごとにエネルギー利用料を分析したい、といった新たなニーズがあり、賃貸借契約(カスタマーコード)数よりも請求書の発行先が多くなっています。また、システムから発行される請求書、内訳書以外に申込書などをエビデンスとして同送するケースもあり、この突き合わせ作業が個別要件として業務処理を複雑にしていました。ピツニーボウスでは同社のワークフローを分析し、ソフトウェア「PlanetPress Suite」によりプリントデータをソートしOMRコードを付与して自動仕分け、その後インサーター「Relay 2000」にて自動封入するソリューションを提案しました。

これにより自動化が一部にとどまり、手作業が残るのでは、という懸念が払しょくされ、業務改善されるということが確認できました。その後、システム部門も交えた検討の結果、ピツニーボウス製品の導入が決定となりました。

## 個別要件を含めた 毎月の請求書業務の自動化が実現

導入後、各スタッフが自身のPCで請求書、明細書フォルダにデータを移すだけで、自動的に「PlanetPress Suite」により送付先別にOMRコードが振られ、並べ替えられたデータがひとまとめになってアウトプットフォルダに移されます。後はその書面を印刷して「Relay 2000」で封入封かん、という自動化が実現しました。

高塚氏は導入効果について、次のように話します。「まず、導入後は折り封かん担当者の月間業務量の1/3を占める業務はなくなり、その方の能力、時間を最大発揮できる別の業務にアサインすることができ、人材の最適化を図ることができました。導入時も、各スタッフが普段使用しているPCで自然にシステムが使えることで業務展開もスムーズに進み、組織全体での業務効率の改善をスピーディに図ることができました。」

本システムのユーザでもあり、導入開発を一緒に行った不動産運用サービス事業部 オフィスグループ アソシエイトマネージャー 吉村 正子氏は、「手折りの作業も大変でしたので自動化できただけでも満足なのですが、さらには今回のシステムで個別要件の仕分け、突き合わせまでが自動化できて、作業、確認の負荷がなくなったのは非常に大きな成果です。カスタマーコードだけによる仕分けでは自動化できる範囲がもっ



と少なく、人手による突き合わせ作業が残ってしまったでしょうし、そうなるとここまでの満足は得られなかったでしょう。」と話します。

同じく開発に携わり、業務で活用する不動産運用サービス事業部 オフィスグループ マネージャー 和田麻里氏は「効率化と合わせて誤封入、誤送付のリスクがなくなったのが最大のメリットだと感じています。導入にあたって弊社側の基幹システムに大きな変更を加えずにピツニーボウス側のソリューションで吸収してくれたことで、導入のスピードも速かったように思います。」と話します。

## IT、IoTの利活用によりさらなる 業務効率化とクライアント、 テナントサービス向上を目指す

ピツニーボウスへの評価と、今後の展開について高塚氏は次のように話していただきました。「ピツニーボウスは、システムなのでこれはできません、ではなく、どうすれば我々の業務の実態に合った効率化が可能なのか、を前向きに取り組み、提案いただけたのが、ありがたかったです。不動産業界でも急速かつ世界的にIT、IoT化が進んでいます。今回は業務改善と生産性向上、人材の有効的な活用、というバックオフィス業務の改善ですが、今後はお客様に有効な、働き方改革関連情報を同梱するなどの、テナントサービス向上につながる施策を検討したいと考えています。また、弊社はファシリティマネジメント業務の一環としてお客様企業の総務業務をアウトソーサーとして受託していますので、その中で郵便物発送業務自動化の仕組みとしての活用も、可能性があると思います。弊社は自社の業務改善だけでなく、テナント、投資家様向けにIoTを活用した売上向上に貢献する取り組みを全社で進めていますので、今後もいろいろと提案をいただければ、と期待しています。」

## Relay™ 2000 PlanetPress Suite 導入事例



ジョーンズ ラング ラサール株式会社  
不動産運用サービス事業部  
オフィスグループ  
アソシエイトディレクター  
高塚 淳 氏



ジョーンズ ラング ラサール株式会社  
不動産運用サービス事業部  
オフィスグループ  
アソシエイトマネージャー  
吉村 正子 氏



ジョーンズ ラング ラサール株式会社  
不動産運用サービス事業部  
オフィスグループ  
マネージャー  
和田 麻里 氏

