

2020年6月11日

各位

株式会社大京アステージ
株式会社穴吹コミュニティ

デジタルトランスフォーメーションによる “次世代型マンション管理サービス”の開発に着手 ～管理業務をDXで変革する「MiDD Project（ミッド・プロジェクト）」始動、 第一弾として、「WEB 総会」サービスを2020年7月から試験導入～

株式会社大京アステージ（本社：東京都渋谷区、社長：三宅 恒治）と株式会社穴吹コミュニティ（本社：香川県高松市、社長：三宅 恒治）は、マンションをとりまく社会課題の「3つの老い」（建物の老朽化、居住者の高齢化、労働力の老い）などに対応する、デジタルトランスフォーメーション（DX）による次世代型マンション管理サービスの開発に着手しましたのでお知らせします。



概念図（イメージ）

本開発プロジェクトを「MiDD Project（ミッド・プロジェクト）」と称し、マンション管理業界 No.1^{*1}の管理戸数実績からこれまでに得たナレッジに、ICT（情報通信技術）やAI（人工知能）などの最新テクノロジーを融合させた“新たなマンション生活様式”を創造するとともに、労働集約型の管理業務の変革を目指します。

第一弾として、管理組合の総会をウェブ上で視聴できる「WEB 総会」サービスを、2020年7月より試験的にご提供します。ウィズコロナ、ポストコロナ時代の社会を見据えた管理運営に取り組みます。現行の区分所有法や管理規約では、ウェブ会議システムを用いて議決権を行使することを想定はされていますが、通信障害などを想定し、本サービスでは予め定められた方法（書面・電磁的方法など）により議決権を行使した上で、ご自宅などからウェブで総会を視聴いただけます。

また、2020年秋から順次、デジタル技術で居住者の健康を支援するヘルスケアサービスや、管理組合と管理会社との電子契約システムなどを導入する予定です。

両社は、蓄積された知見やノウハウを生かして今後もDXを積極的に推進し、新しいマンション管理のかたちを提案し、社会課題の解決に取り組んでまいります。

以上

^{*1} 大京アステージと穴吹コミュニティの合計で9,640管理組合、538,333戸（2020年3月末時点）

<本件に関するお問い合わせ先>

オリックス株式会社 グループ広報・渉外部 山本・亀田 TEL：03-3435-3167

1. 「MiDD Project」について

マンション管理業界 No.1 の管理戸数実績から得た豊富なナレッジ資産をベースに、ICT（情報通信技術）や AI（人工知能）などの最新テクノロジーを融合させたサービスの開発・導入を推進するプロジェクトです。

「未来のマンション生活」を実現する新たな居住サービスを提供するとともに、効率化や省人化など労働集約型からの管理モデルの転換を図る“次世代型マンション管理”を創造します。

本プロジェクト名称は、「未来をデジタルでデザイン」の頭文字（Mirai + Digital + Design）で構成しています。

**未来を
デジタルで
デザイン**
MiDD Project

ロゴデザイン

2. 課題認識と対応

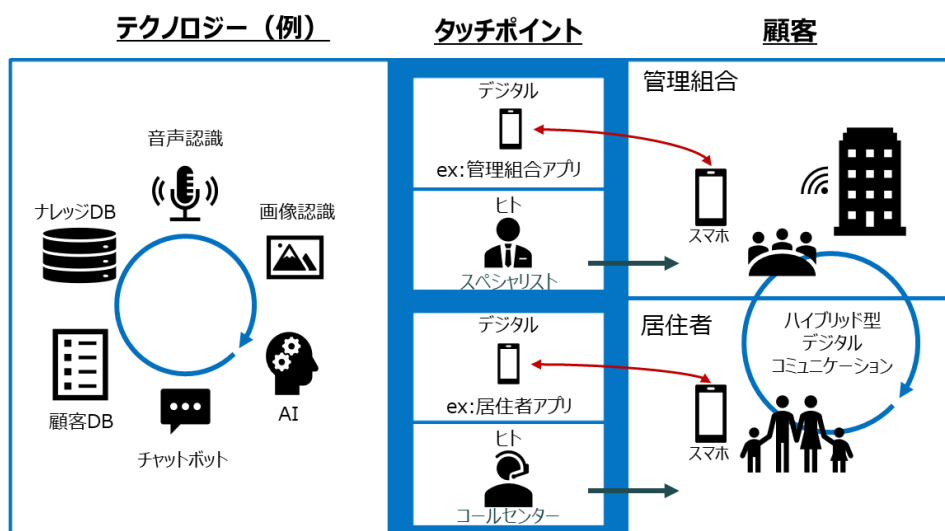
「3つの古い」がマンション管理に及ぼす影響は、①建物の老朽化による修繕コスト増加と管理組合の積立金不足、②居住者の高齢化や居住者属性の多様化による管理組合の合意形成の困難化、③労働力の高年齢化による働き手不足、などが挙げられます。

これらの社会課題を解決するために、管理会社には、これまでに蓄積してきた知見やノウハウに加えて、データやデジタル技術を駆使した付加価値の高い住民サービスの提案力と、コミュニティの円滑な合意形成に資する管理組合運営のサポート力がより一層求められると考えます。

多様化する居住者ニーズに対応するために、お客さまと管理会社の接点をデジタルに変換することで、「いつでも・どこでも・好きなときに」利用できるサービスと、人ならではの「感じて・思いやり・寄り添う」サービスを最適にご利用いただける環境が必要です。

そのほか、衛生面に配慮した新しいマンション内コミュニティ形成の計画作成、老朽する建物への最適化ソリューションのご提案や管理組合の資産形成コンサルティングのご提案など、今後付加価値が高くなるサービス領域へ、管理会社の人的資源をシフトすることが重要になります。

テクノロジーを駆使し均質化されたデジタルサービスと、人ならではのコミュニケーションサービスを融合することで、新しいマンションの生活様式と抜本的な働き方変革を目指します。



3. 第一弾「WEB 総会」サービスの試験導入

MiDD Project の第一弾として、管理組合の総会をウェブ上で視聴できる「WEB 総会」サービスを、2020年7月より試験的にご提供します。



現行の区分所有法や管理規約では、ウェブ会議システムを用いて議決権を行使することを想定はされていますが、通信障害などを想定し、本サービスでは予め定められた方法（書面・電磁的方法など）により議決権を行使した上で、ご自宅などからウェブで総会を視聴いただけます。

管理組合では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、総会実施を延期するなどの動きがあり、衛生面の配慮などを実施した新たなマンション内コミュニティの在り方を実現していく必要があります。

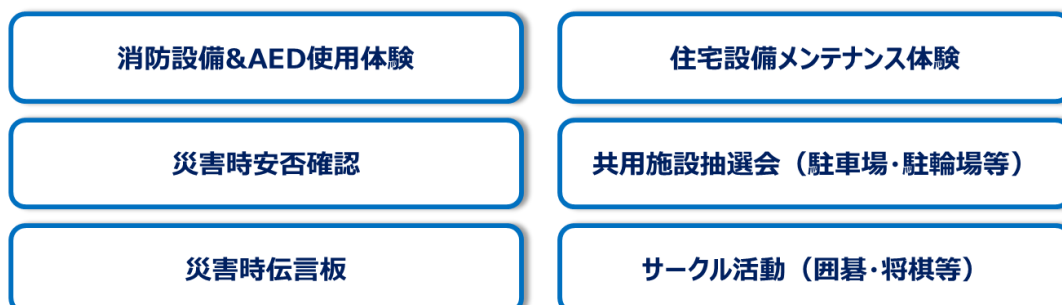
今後は、理事会の実際の場合と WEB 参加の双方向で対話可能な「WEB 理事会」サービスの開発やその場で議決権行使が可能な「WEB 総会」サービスにも将来的に対応できるよう検討してまいります。



WEB 総会の仕組みイメージ

<本サービスの今後の活用>

WEB 総会サービスの機能を活用して、居住者間の「WEB 意見交換会」など管理組合イベントでの活用や、「工事説明会」「防災セミナー」「空き駐車場の抽選会」など各種説明会での活用も予定しています。その他、お問い合わせの多い換気扇フィルタの交換方法などを動画で説明する「住宅設備メンテナンスの仮想体験」などのコンテンツを追加していく予定です。



利用シーン (例)

4. 2020 年秋以降に予定している取り組み内容

①デジタル技術で居住者の健康を支援するヘルスケアサービスの提供

近隣の薬局などと提携し、薬剤師など健康管理者と居住者をデジタル技術でつなぎ、健康に関するアドバイス、オンライン健康指導、薬の宅配、処方箋の管理など、居住者の健康を支援します。

②電子契約システムの導入

管理委託契約書など管理組合と管理会社との間で締結する書面の電子契約システムを導入することで、契約書保管の負担や印紙代を削減できます。

③居住者と管理会社をつなぐアプリの開発

UX デザイン^{※2}を用いて、居住者からの日常生活におけるご相談やトラブル発生時の緊急連絡、各種申請手続きなどをアプリで簡単にできる環境を整備します。さらに、設備メンテナンスや交換などのマンション固有の各種情報を定期的に配信します。

※2 ユーザーに優れた体験を提供することを目的としたデザイン方法論

④AI 活用による社内データベースの整備

お客さまからの問い合わせに、迅速に的確にお応えするために、これまでの知見やノウハウを蓄積したデータベースから、AI を活用して必要な情報に速やかに取り出せる環境を整備します。

⑤AI 活用による社内業務の自動化・効率化を推進

AI を活用し、管理組合の総会資料や議事録を自動作成することで、社員の事務業務効率化を進めます。一方で、将来起こる建て替えや空室問題、「3つの老い」の解決に人的リソースを投入し、より一層安心して生涯にわたり住み続けられるマンション環境をご提供します。