

2023年3月8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

業界初！管理組合の総会出席・投票をオンラインで完結 マンション居住者サービス「POCKET HOME」の運用開始 ～住まいに関連する手続き・問い合わせもアプリで解決～

株式会社大京アステージ（本社：東京都渋谷区、社長：真島 吉丸）と株式会社穴吹コミュニティ（本社：香川県高松市、社長：真島 吉丸）は、このたび、分譲マンションの管理組合総会をアプリを利用してオンライン形式で開催できる居住者向けサービス「POCKET HOME（ポケットホーム、以下「本サービス」）」の運用を開始しますのでお知らせします。当社が全国で管理を受託する約54万戸のマンションを対象に無料で提供します。

本サービスは、「いつでも、どこでも、自宅を持ち歩こう」をテーマに、オンラインで総会への出席・議決権行使（投票）ができる「マンションWEB会議」をはじめ、「LINEからお問い合わせ」「AI自宅査定」など、計六つのコンテンツを搭載し、住まいに関わるさまざまな手続きをアプリ上で解決します。これにより、総会の出席率向上、手間の削減など、居住者の利便性を高めるとともに、マンションの資産価値の維持・向上を図ります。

当社は、2020年7月に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」を試験導入^{※1}しました。2021年6月には「マンション標準管理規約」が改正^{※2}され、ITを活用した総会出席、議決権の行使が可能となり、本サービスへ新たに投票機能を搭載しました。総会への出欠連絡、出席、投票（現地会場出席者の投票も含む）までを一つのアプリ上で完結し、一元的に集計できる業界初^{※3}のサービス「マンションの総会支援システム」として、ビジネス関連発明の特許出願中です。



「POCKET HOME」
使用画面（イメージ）

当社は、マンションをとりまく社会課題「3つの老い」（建物の老朽化、居住者の高齢化、労働力の高齢化）に対応すべく、2020年6月より、「MiDD Project（ミッド・プロジェクト）」を始動し、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」の開発に着手してまいりました。居住者からのさまざまな意見を蓄積するとともに、管理戸数トップを誇る当社の知見やノウハウを生かし、本サービスの提供を実現しました。

今後も当社は、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。

※1 [2020年6月11日付プレスリリース：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](#)

※2 [国土交通省ウェブサイト「マンション標準管理規約」の改正について](#)

※3 株式会社大京アステージ、株式会社穴吹コミュニティ調べ。

以上

<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 横山・野口・角谷 TEL：03-3435-3167

1. マンション居住者サービス「POCKET HOME」について

「POCKET HOME」は、大京アステージ・穴吹コミュニティが提供するマンション居住者および区分所有者向けのサービスです。オンライン総会への出席・決議機能を搭載した「マンション WEB 会議」のほか、「AI 自宅査定」「LINE からお問い合わせ」「よくあるご質問」「各種手続き」「お知らせ」など、六つのコンテンツの利用が可能です。株式会社ビットキー（本社：東京都中央区、代表取締役：江尻 祐樹・福澤 匡規・寶槻 昌則）のアプリ「homehub」をダウンロードした上で、当社の既存専用ウェブサイト（大京アステージ：くらしスクエア、穴吹コミュニティ：さーぱすねっと、くらしスクエア with 穴吹コミュニティ）の ID を連携することで利用いただけます。

- ・サービス対象：両社が管理を受託する分譲マンション約 54 万戸
- ・サービス利用料：無料

■「homehub」概要

人それぞれ快適な暮らしを送るために、暮らしとサービス/モノの間に存在する分断を「つなげる」ことで解消するコネクトプラットフォームです。



ビットキーが提供するサービスやモノに限らず、さまざまな製品、置き配・家事代行などのサービスとも連携し、シームレスな暮らしを実現します。

■株式会社ビットキー概要

本 社：東京都中央区京橋 3-1-1 東京スクエアガーデン 9F

代 表 者：代表取締役 CEO 江尻 祐樹

代表取締役 COO 福澤 匡規

代表取締役 CCO 寶槻 昌則

創 業：2018 年 8 月 1 日

事業内容：デジタルコネクトプラットフォームの企画・設計・開発

Home/Workspace/Experience 領域のコネクトプラットフォームの開発・

販売・運用、上記プラットフォームと連携するプロダクトおよびサービスの

開発・販売・運用



2. ビジネス関連発明の特許出願中「マンション WEB 会議」機能について

「マンション WEB 会議」では、オンライン上で管理組合の総会を視聴できるほか、議決権の行使も行うことができるため、総会に関する一連の手続きをオンラインで完結できます。これまで総会における区分所有者の意思表示は、①書面による委任、②書面による議決権行使、③当日出席による賛否表明 の 3 パターンのみでしたが、2021 年 6 月に「マンション標準管理規約」が改正され*2、IT を活用した総会出席、議決権の行使が明確となり、本機能の提供に至りました。本サービスの出欠席・議決権行使機能、総会出席機能、電子投票機能により、オンラインでの意思表示ができます。（理事会でも同様に利用可能）



「マンション WEB 会議」(イメージ)

3. 「POCKET HOME」各コンテンツの企画背景

本サービスの企画においては、UX（ユーザーエクスペリエンス）デザイン手法を用い、「どうしたら自分の欲しい情報にスムーズにたどり着き、使い続けてもらえるのか」ユーザー目線で分析しました。また、居住者からのご意見・ご要望を取り入れ、二つのコンテンツを追加しました。

①「LINE からお問い合わせ」機能

「企業とのチャット相談をよく使うようになった」「画像を使ってトラブルを説明できるのは便利」「緊急度の高さによってチャット・電話を使い分けたい」という声から生まれたコンテンツです。居住者が専有部内の設備トラブルを LINE のトークで送ると、チャットボットによる自動回答で質問にお答えします。自動回答で解決しない場合には、修繕専門スタッフがチャットや電話で個別対応を行い、修理業者の手配や日程調整まで完結させることが可能です。（ご利用には LINE 公式アカウントの友だち追加が必要です）



「LINE からお問い合わせ」使用画面 (イメージ)

② 「AI 自宅査定」機能

「自宅の価値が今どれくらいあるかは気になるが、営業電話が来るのが嫌で問い合わせまではしたことがなかった」という声から生まれたコンテンツです。グループ会社である、株式会社大京穴吹不動産のマンション査定シミュレーションと連携し、自宅マンションの今の価格（参考）を見ることができます。

※ 連絡先等の個人データの入力はありません。

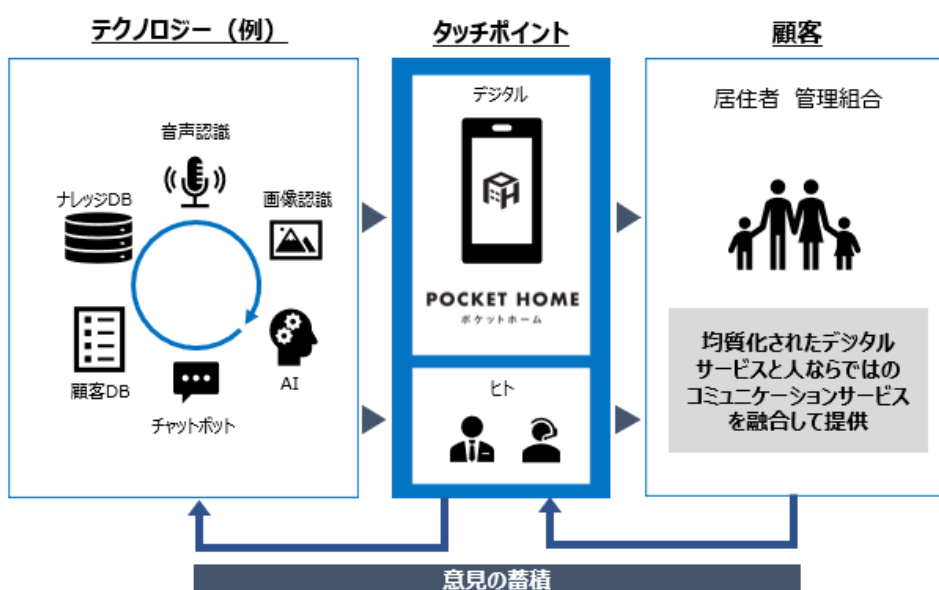


「AI 自宅査定」
使用画面（イメージ）

4. マンション管理における課題認識と対応について

マンション管理業界を取り巻く「3つの古い」として、①建物の老朽化による修繕コスト増加と管理組合の修繕積立金不足、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、データやデジタル技術を駆使した付加価値の高い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ます。

多様化する居住者ニーズに対応するために、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。



「POCKET HOME」を活用した次世代型マンション管理サービス概念図

■当社がこれまでに取り組んできた管理業務 DX の実証実験、システム導入について

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（実証実験）

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、処方管理など、居住者の健康を支援します。

・[2020年10月30日付プレスリリース：地域薬局と連携したAI搭載型健康管理アプリを試験導入](#)

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、お客さまの利便性向上と業務効率化を図ります。

・[2020年7月1日付プレスリリース：「マンション管理契約電子化サービス」を8月1日開始](#)

③顔認証やワンタイムキーによる入館管理システムの提供（実証実験）

共用部の清掃や設備点検などで当社の協力会社がマンション内の作業エリアへ立ち入る際に、顔認証やワンタイムキー設定によってセキュリティを確保しつつ、管理員の立ち会いなく入館管理を効率的に行うことが可能になります。

・[2020年12月18日付プレスリリース：顔認証やワンタイムキーによる入館管理システムの試験運用を開始](#)

「MiDD Project」について

大京アステージと穴吹コミュニティでは、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、労働力の高齢化）などに対応する、DXによる"次世代型マンション管理サービス"の開発を推進しています。

マンション管理業界 No.1^{※4}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管理サービスの開発・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

※4 大京アステージと穴吹コミュニティの合計で、9,646管理組合、541,194戸（2022年3月末時点）