

# News Letter Daikyo Group.

株式会社大京 グループ経営企画部 広報・IR室  
発行日：2018年3月15日 特別号  
東京都渋谷区千駄ヶ谷4-24-13  
URL：http://www.daikyo.co.jp/  
TEL：03-3475-3802（堀口）  
email：koho@grp.daikyo.co.jp

## 大京グループのICT活用特集 ここまで進んだ！不動産の営業手法

VRゴーグルでご覧いただけます！



新築マンションからリフォーム、修繕工事まで、完成形をVRで疑似体験

### Report ICT特集

大京グループでは、お客さまの利便性やサービスの品質向上、業務効率化を目的として、VR（バーチャルリアリティ）技術を初めとした、さまざまなICTの導入に力を入れています。本特別号では「大京グループのICT活用特集」と題し、最新の取り組みをご紹介します。

#### 大京穴吹建設

#### 大規模修繕工事のビフォー・アフターをVRで

大京穴吹建設では、大規模修繕時にVRでエントランス改修イメージなどを確認できるサービスを開始しました。採用第1号となる千葉市のマンション管理組合で1月下旬、工事提案会が行われました。VRゴーグルをかけると、最初は現在のエントランスが映し出されます。次に画面内の印に視点を合わせると、瞬時に改修工事後のイメージに切り替わります。これまでのパースとは異なる、画像の高い再現力や利便性に、驚きの声があがりました。



Before



After

VR画像はQRコードで居住者全員に共有できるため、総会時にスムーズな意思決定が可能になります。



VR体験映像はこちら

VRを使った工事提案会



#### 大京

#### 穴吹工務店

★体験取材が可能（郡山・静岡・富山・東京・広島）

#### まだ見ぬマンション共用部を歩くように見学

新築マンション竣工前に、物件の共有部をVRで見学できる「VRラウンジ」を開設。これまでは、モデルルームで立体的に確認できるのは専有部のみでしたが、VRゴーグルでの立体的な映像でエントランス等の共有部も疑似体験可能になりました。お客さまからも「完成後の建物内を歩くように見学でき、竣工前でも安心して検討できた」と好評。現在、5物件で導入しており、富山では

共用部以外に専有部やベランダからの眺望も見られるなど、機能が進化しています。



ライオンズ札幌中央レガシア  
VRラウンジでのVR装着シーン



参考映像はこちら

#### 大京穴吹不動産

#### 大京リフォーム・デザイン

#### VRリフォームで提案スピードアップ！

大京穴吹不動産では、中古物件の定型リフォームパターンをVRで見られるサービス「バーチャルリフォームルーム」を提供中。お客さまは、実際の室内写真とCGによる3種類のリフォームイメージから、購入後の内装の様子を把握することができます。

また大京リフォーム・デザインの新サービス「バーチャルリフォーム」では、居住している室内のリフォーム後のイメージをオーダーメイドで作成。最大3種類まで、依頼からわずか3営業日でCG画像を用意し、VRで確認いただけます。お客さまと直接話す営業担当者だけでなく、プランナーや工事店とも完成形を共有できるため、品質向上や業務効率化も期待されます。



「バーチャルリフォーム」イメージ



VR体験映像はこちら

VRゴーグルでご覧になる場合、  
QRコードを読み込んだ後、  
画面右下の マークを押してください

大京穴吹不動産

大京

★体験取材が可能です（東京）

AR技術で瞬間ホームステージング

家具や小物などのコーディネートで空室を魅力的に演出する“ホームステージング”を、AR（拡張現実）によって瞬時に再現。Google社の空間認識技術「Tango」を使い、スマートフォンを何も置かれていない部屋に向けると、画面上に家具などが映し出されます。好きな位置や角度から部屋のイメージを確認することができます。中古物件に加え、完成済みの新築マンションでも同様のサービスを開始しました。



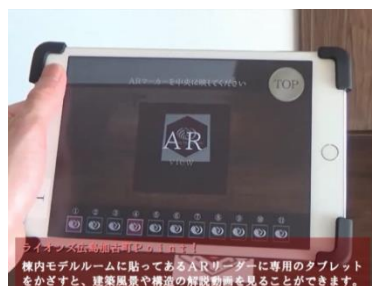
参考映像はこちら

大京

★体験取材が可能です（広島）

完成物件の構造内部をARで確認

「ライオンズ広島加古町」では、物件をお客さまにご案内する際、壁にタブレットをかざすとARで壁の中の様子（躯体）が見られるシステムを導入しました。建物が完成した後も、構造上の安全性をお客さまの目でご確認いただき、安心して購入いただけるサポートを行っています。



参考映像はこちら

業務効率化と働き方改革に効果大！【クラウド化】

大京穴吹建設

大京リフォーム・デザイン

穴吹工務店

施工品質管理システム「D-SHIP」で生産性向上！

大京穴吹建設は、帳票やワークフローを一元管理する施工品質管理システム「D-SHIP」を開発し、運用を開始しました。大京リフォーム・デザインと穴吹工務店でも、同様の施工管理アプリを導入。時間のかかる事務作業を削減するだけでなく、現場以外からでもリアルタイムでの状況把握が可能になります。連絡フローを軽減し、迅速な情報共有をサポートしています。



D-SHIP画面

大京アステージ

クラウドカメラで有事の際にも迅速対応

マンション管理組合への「クラウド録画型防犯カメラ」の導入提案を開始しました。クラウド化により、映像を遠隔で確認でき、災害や犯罪発生時でも迅速な対応が可能になります。また、記録映像をハードディスクに保存しないため、災害などでも物理的に画像を消失する懸念がなくなります。

大京グループ

★研修会の取材が可能です（東京）

RPAで業務効率を向上

RPA(Robotic Process Automation=ロボティック・プロセス・オートメーション)の技術を用い、これまで手作業で行ってきた事務作業などを、ロボットに代行させることで、大幅な作業効率の向上を図ります。現在、大京グループ総務部にて試験導入中。3月中の本格的な導入に向け、現在研修を進めています。



顔認証で安心！【画像解析】

穴吹工務店

顔認証で防犯強化&鍵忘れ無し！

マンション共用部のオートロックと宅配ボックスに顔認証技術を組み込んだ「サーパスエスコートサービス+“Face”」を、(株)フルタイムシステムと共同開発。顔認証技術によってセキュリティを強化するとともに、鍵を紛失する心配などもない入館システムを実現しました。オートロックと宅配ボックスに顔認証技術を組み合わせたセキュリティサービスは、日本初となります。



- ・顔認証でドア解除
- ・ウォークスルー入館



国内初！

子どもが帰ったのね・・・急いで帰って夕飯の準備しなきゃ。

外出先

大京アステージ

穴吹コミュニティ

「AI管理員」の実証実験中！

居住者からの質問にAIが音声で対応するシステム。希望した全国の居住者300名を対象としたトライアルを終え、現在は高松市内のマンションで、そのマンションに特化した「AI管理員」を育成中。また、一部のベテランの管理員による「スペシャルAI管理員」の育成を企画中です。



「AI管理員」画面イメージ

大京穴吹不動産

「AI推定価格」のニーズを調査

AIが不動産のビッグデータをもとに既存マンションの市場価格を算出する「AI推定価格」について、新たなサービスの導入を検討しています。導入に先立ち、市場調査としてマンションオーナー550名にアンケートを実施。結果、「AI推定価格を継続的に知りたい」、「迅速かつ容易に価格を知りたい」といったニーズが高いことが明らかとなりました。今後もアンケートを重ね、「AI推定価格」の活用によるサービス提供の実現に向け進めます。

大京

IT協会「IT賞」を受賞！

業界初「チャットボット」導入中

社内のITヘルプデスク業務に、IBM Watsonを活用したチャットボットサービス「hitTO（ヒット）」を導入。「パスワードがわからない」など質問を入力すると、即座に社内イントラのQ&Aページを表示します。一問一答形式の自動応答に加え、必要に応じて聞き返しや回答の選択肢が表示できる機能を実装中。すでに多くの社員の業務効率化に貢献しており、将来的には住まいに関するお客さまからの問い合わせにも活用できるよう検証しています。



※P4に「hitTO」導入の社員インタビュー



参考映像はこちら

最新の技術で快適な住まいを提供！ 【 IoT 】

大京

国内初！

IoTで快適な眠りをサポート

「ライオンズ広島グランテラス」では、東京西川（寝具メーカー）とパナソニックの協力のもと、快適な睡眠環境を提供する『快眠サポートルーム』をモデルルームで再現。睡眠に入りやすい照明や音楽、空調などの機能を体感いただけます。分譲マンションのモデルルームへの導入は初の事例です。



大京

家電のリモコンをスマホ1台に集約！

「ライオンズ広島グランテラス」では、複数の家電リモコンをスマートフォンやタブレットなどに集約できるネットワーク接続型の高機能学習リモコンをオプションで用意。音声認識機能で家電を操作できるほか、外出先からの遠隔操作も可能となります。



移動時間が不要に！ 【 遠隔操作 】

大京穴吹不動産

★体験取材が可能です（全国32都道府県）

遠隔地の不動産売買もスムーズに！

遠隔地の不動産売買・賃貸の相談について、お客さまの最寄り店舗からモニターを通じて現地担当者と話せる「店舗間IT接客」を導入。大京グループの強みである全国74の店舗ネットワークを活かし、各地の担当者と、対面同様の安心感で相談いただけます。昨年解禁となった「IT重説※」にも1月末より対応を開始しています。



モニターによる対話イメージ

オリックス・ファシリティーズ

スマートグラスで働き方改革！

ビル管理におけるインスペクション（検査）に、メガネ型端末「スマートグラス」を導入。離れた場所のオペレーターから音声による指示ができるほか、赤ペンでの指示をグラス画面に表示することも可能。業務効率の向上はもちろんのこと、若手社員の育成にも大きく貢献しています。



「スマートグラス」使用イメージ

大京グループ

オリックス・ファシリティーズ

業界初、録画面接を導入

デジタル面接プラットフォーム「HireVue」を導入。面接応募者は指定された質問に答える自身の姿を録画・登録し、人事担当者はその動画を見て選考することができます。時間や場所の制約が少なく、選考フローが効率化されるため、採用担当者の負荷軽減にも繋がっています。現在オリックス・ファシリティーズの中途社員採用で導入しており、将来的にはグループ全体に拡大していく予定です。



㈱大京穴吹不動産 事業統括部

担当部長 兼 営業推進課長 菅原 仁(すがわら じん) (52歳)



1991年、大京入社。営業職を経て、情報システム部でインターネットやPCの活用を担当。その後、企画業務、広報、宣伝、東北支店などを経験したのち、2011年より現職。

VRゴーグルをかければ、リフォーム完成前の物件でも内装を体験できる。空室でスマホをかざすと、一瞬で家具の配置イメージが見られる。遠隔地の不動産でも、モニターを通じて現地の担当者と直接話す感覚で相談ができる。こうしたICTの導入を先導しているのが大京穴吹不動産 事業統括部の菅原だ。

「1990年代のインターネット普及以来、加速度的に情報技術が進化しています。スマホなどの情報端末やSNSが人々の生活に浸透していく中、不動産業界も必然的に時代に合った販売手法に変えていくべきだと考え

ています」。そう語る菅原は、日々ICT分野のベンチャー企業や大学教授など、異業種の人たちと会議を重ね、新しいビジネス展開を考える忙しい毎日を送る。

現在トライアルを進める「AI推定価格」では、AIによる計算で自らが所有する不動産価値をいつでも確認できるようになる。当初、営業活動に支障が出るのではという懸念も社内にあったが、実際に運用すると、お客さまから「定期的に利用したい」という声が多く、従来の営業方法に比べて反響率も向上した。

このようにICT導入によるお客さま満足度の向上に手ごたえを感じる一方で、難しさもある。「スマホやPCに慣れている若年層とは違い、最新デバイスになじみのないシニア層のお客さまには、こうしたサービスの導入にメリットを感じてもらいにくい。使用時のサポート強化や、知識がなくても感覚的に使える工夫が必要。声で操作できる音声デバイスも積極的に検討していきたい」と話す。また社内においても、営業担当者の年代や生活スタイルでICTの知識に差があるため、新サービス導入時には、専門的なシステムの説明会

や、理解しやすい動画解説などを通じて、お客さまに紹介するための深い知識を身につけるのだという。

菅原が日々の仕事で大切にしているポリシーは“スピード”だ。次々と登場する新しいデバイスやサービスの他、先進的であるアメリカの、不動産テックの動きも常にウォッチし、いち早く事業への応用を構想する。プライベートにおいても、IoT家電や、タブレット端末など、新しいものには何にでも興味を持ち、積極的に試すようにしている。

「なかなかビジネスモデルが変わりづらかった不動産業界ですが、技術革新により、いま大きな転換期を迎えています。大京グループは昔から、オートロックシステム、メールを使った営業、モデルルームの開設、など業界に先駆けて新しい取り組みに挑戦してきました。今回もこの転換期をチャンスに、ICTの活用で業界No.1を目指していきたいと思えます」。連携が強い大京グループの長所を活かし、各社で吸い上げた顧客ニーズやビッグデータを活用した新たなビジネスモデルを創造していきたいと意気込む。時代とともに駆け抜ける菅原の多忙な日々は続く。

㈱大京 グループ情報システム部

システム開発課 係長 吉田 倫子(よしだ ともしこ) (39歳)

大京グループでは、2017年3月から、社内のITヘルプデスク業務などにIBM Watsonを活用したチャットボットサービス「hitTO」をトライアル導入している。将来的に顧客サービスでAI技術を活用するための試金石としての検証だ。「hitTO」は、「パスワードが分からない」など質問を検索窓に打ち込めば、即座に「解決策はこちらから確認できます」と社内イントラのQ&Aページが表示される。これまでITヘルプデスクに都度電話などで寄せられていた質問に自動対応でき、業務効率化の期待も高い。

この「hitTO」の導入を任されているのは、システム開発課の吉田だ。担当メンバー4名のリーダーとして、膨大な想定質問と回答の紐付けや、利用者のフィードバック反映などを行う。「思うように回答してくれないことも多いですが、“また1つ新しい質問に答えられるようになった”など日々やりがいを感じ、わが

子のように育てています」と笑う。

実際に利用した社員からは「使いやすい」と好評だが、まだ改善点も多い。回答の確信度が上がらず答えられないことや見当違いの回答をしてしまうこと、曖昧なワードを正しく判断できず、必要以上の答えを表示してしまうこともある。利用者の満足度が低かった項目は、一つひとつ表示を見直す必要がある。「AIは万能ではないと理解し、正しく接することが大切」なのだという。

吉田は入社以来、人事システムや会計システムの開発に携わってきた。「これまでは開発したものを100点になるまでテストしてからリリースしていましたが、まだ不完全なものを“利用する社員みんなで改善して100点に近づけていく”『hitTO』の導入方法は、新たな気づきになり、仕事の価値観が変わりました」。

「このトライアル導入で実績を上げられれば、音声認識など様々なAPIを組み込み、お客さまからの問



2004年、大京入社。グループ情報システム部にて、人事システムや会計システムの開発を担当。2016年9月から「hitTO」導入を担当するチームでリーダーを務めている。

い合わせにAIが応えるサービスにつながる可能性があります。『hitTO』の成長度は、まだ世話の焼ける小学生くらい。今後の成長が楽しみです」と“わが子”の活躍を願う。