

2018年10月3日

各 位

## —大京グループ 2018 年度「グッドデザイン賞」2 件受賞—



GOOD DESIGN  
AWARD 2018

エーアイ インフォ  
【AI INFO】 マンション管理に AI を、掲示板がスマート INFO ボードに進化

フェイス  
【サーパスエスコートサービス F-face】 顔認証による集合住宅入館システム

大京グループでは、株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：小島 一雄、以下「大京」）、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、以下「大京アステージ」）、株式会社穴吹工務店（本社：香川県高松市、社長：徳田 善昭、以下「穴吹工務店」）が手掛けた下記 2 プロジェクトが、「2018 年度グッドデザイン賞」（主催：公益財団法人日本産業デザイン振興会）を受賞いたしましたので、お知らせいたします。なお、大京グループの受賞は 7 年連続となります。

### ◆受賞プロジェクト一覧◆

#### 1. 【AI INFO】（大京・大京アステージ）

##### 〈主な特徴〉

- ・「いつでもどこでも誰でも、質の高いサービスが受けられる」という、居住者目線に立ったサービス提供を実現
- ・AI を搭載した音声対話により、管理に関する問い合わせに即座に対応（24 時間 365 日）
- ・従来の紙の掲示板をサイネージ化。新たな情報やサービスも追加し、リアルタイムに提供

##### 〈審査員評価コメント〉

マンションの共用部の掲示板は分かりづらいことが多いが、それをまとめてデザインすることが出来たり、自分が掲示する際にはマンションの居住者に情報を提供できるサービスの提案が素晴らしい試みである。マンション内のコミュニティ形成にも一役買いそうで、今後この AI 管理員が新しいコミュニティを生み出すことを期待したい。



#### 2. 【サーパスエスコートサービス F-face(フェイス)】（穴吹工務店）

##### 〈主な特徴〉

- ・生体認証の一つである顔認証を集合住宅入館セキュリティに採用することで、鍵の紛失や置き忘れを防止
- ・認証画像と登録画像を瞬時に照合することでセキュリティが解除されるため、入館動線がシンプルになり、利便性も向上
- ・オンライン管理の宅配ボックスに顔認証登録機能を持たせたことにより、居住者自身による「いつでも登録」を実現



##### 〈審査員評価コメント〉

ロッカーを利用する共働きの家庭が多い時代、子供がいたり両手がふさがっていたりするときに、顔だけでロッカーがオープンできるのは便利で、実用的な着眼点である。操作パネルがスタイリッシュなデザインに仕上げられている点がより高い評価につながった。

# 1. 【AI INFO】の具体的な内容

## <全体概要>

現在、居住者と管理会社の接点の多くは「掲示板」と「管理員」が担っています。従来の「掲示板」には、管理員による掲示の手間や情報提供までのタイムラグ、閲覧率の低さといった課題が存在していました。また、居住者のライフスタイルの多様化により、「管理員」に会えない状況も増えています。そこで、従来の「掲示板」を刷新し、AIによる音声対話機能を組み合わせた共用部分設置のサイネージ【AI INFO】として進化させ、スマートフォンでも利用可能としました。

### ■ AIによる音声対話機能を組み込んだ共用部分設置のサイネージであり、スマートフォンでも利用可能



- 管理会社からのお知らせなど、一般的な掲示機能に加え、コミュニティ情報やお買い得情報といった暮らしに役立つ情報を追加
  - タッチパネルと音声で操作可能、老若男女問わず24時間暮らしに関わるサービスを利用可能
  - AI管理員※が暮らしのさまざまな疑問やお悩みに対話形式で応答、今後もサービス範囲の拡大を継続
  - 【AI INFO】の機能をスマートフォンでも利用できるようにすることにより、いつでも、どこでも利用可能
- ※AI管理員は(株)ファミリーネット・ジャパンの登録商標です

### さらに、スマートフォンアプリで利用

AI搭載の居住者専用アプリ

24時間、いつでもどこでも使用可能



### ■ AI管理員：AIを搭載した音声対話により即座に応答

AI 管理員

**■ 音声対話・チャット対話機能**

エンタランスホールで音声対話  
スマホでチャット対話(音声対話も可)

**多言語対応機能**

外国人・目の不自由な方・高齢者・子供等、全ての人に優しいユニバーサルデザイン

**フィードバック機能**

当初は約200通りの応答をプログラム。居住者からの問い合わせが多い内容への回答を順次、追加していく。

**主な提供コンテンツ(予定)**

**【管理会社・管理員への問合せ】**

- ・メンテナンス点検(消防点検等)
- ・ペットを飼育する際の手続き
- ・駐車場・駐輪場の契約・解約
- ・入居・転居の際の各種書類の受付
- ・ゴミの分別方法・収集日
- ・共用部設備の不具合・故障
- ・理事会・総会等組合運営 等

**【専有部設備に関する問合せ】**

- ・不具合・故障
- ・使用方法・メンテナンス (給湯器・クロス・ドア・ガラス・建具等)

**【その他住関連サービスの問合せ】**

- ・ハウスクリーニングや引越業者等の紹介
- ・リフォーム相談
- ・住設機器の交換
- ・住み替え相談
- ・共用施設の空き状況確認
- ・各種レンタルサービスの対応 等

**ペット届出等の手続き**

**ゴミの分別方法**

**専有部設備の使用方法**

**ハウスクリーニング依頼**

**リフォームの相談**

※物件により仕様が異なります

## ■スマートな INFO ボード：従来の掲示板にはなかった情報やサービスをリアルタイムにお届け

**スマートな INFO ボード**

◆落し物情報が2件届いています。 ◆来週は消防訓練の日です。 ◆管理組合からのお知らせくごみの出し方

**主な提供コンテンツ(予定)**

- 管理組合・管理会社からのお知らせに加え、従来の掲示板にはなかった様々な情報・サービスを提供。  
(地域情報・居住者間コミュニティ情報・近隣店舗のお買得情報等)
- ①管理組合・管理会社からのお知らせ  
掲示物をデジタル化し分かり易くカテゴリズ、入居者に重要な情報を確実にお知らせします。

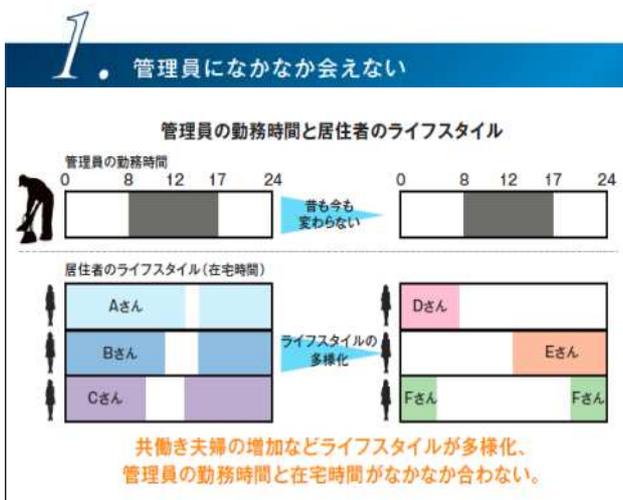
<p><b>②おとしもの情報</b></p> <p>落とし物を画像で分かり易く表示。拾得率が飛躍的に向上します。</p>	<p><b>③イベント情報</b></p> <p>地域のイベント情報やマンション内コミュニティ活動の情報をお知らせします。</p>	<p><b>④お天気情報</b></p> <p>温度、湿度、天候の他、紫外線、洗濯、傘などの様々なお天気指数を表示します。</p>	<p><b>⑤くらしの情報</b></p> <p>周辺店舗の特売情報や生活に必要な公共施設や医療、交通情報などを表示します。</p>
<p><b>⑥キャンペーン情報</b></p> <p>映画の割引チケットや期間限定のハウスクリーニングなどの情報を提供します。</p>	<p><b>緊急メッセージ</b></p> <p>災害時はバックアップ電源により稼働可能。緊急メッセージをお知らせします。(災害時のみ)</p>	<p><b>電力使用の見える化</b></p> <p>太陽光発電の電力の見える化。料金やCO2換算し、省エネ効果を表示します。(オプション)</p>	<p><b>⑦共用施設予約状況</b></p> <p>ゲストルームなどの共用施設の予約状況を表示します。(オプション)</p>

※物件により仕様が異なります

### <企画・開発の背景>

人々のライフスタイルは時代と共に変化しているにも関わらず、いまだに変わらない管理会社と居住者の接点（限られた管理員の勤務時間、紙の掲示板による一方的な情報伝達）に対する解決策として、急速に発展を遂げる AI・ICT 等の先進技術を活用することにしました。そして、「管理会社と居住者の接点≒ホスピタリティ」をさらに強化するべく、【AI INFO】を開発するに至りました。

### ■これまでのマンション管理の課題



## <目指したこと>

【AI INFO】を媒体として、いつでも、どこでも、全ての居住者と管理会社を強く結びつけるインタラクティブなコミュニケーションを可能にしました。また、スマートフォンからのサービス提供も可能とすることで、居住者一人ひとりの日々の生活に根差した「居住者目線のサービス」の提供を目指しています。

## ■ AI INFO による解決手法とその効果

# 1.

### 管理員になかなか会えない



# 2.

### 現状の管理会社との接点は、主に紙の掲示板による情報伝達である



## 2. 【サーパスエスコートサービス F-face(フェイス)】の具体的な内容

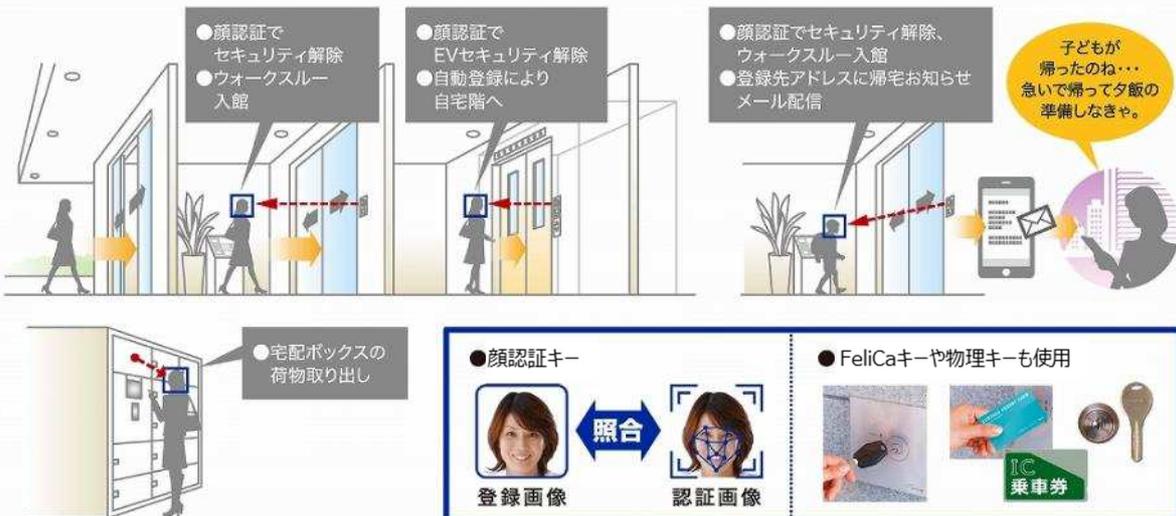
### <全体概要>

「私の顔が鍵になる」いつかテレビで見たそんなシーンを現実に。生体認証の一つである顔認証を集合住宅入館セキュリティに採用することで、鍵の紛失や置き忘れを防止。認証画像と登録画像を瞬時に照合し、セキュリティが解除されるため、入館動線もシンプルになり利便性が向上しました。規模によっては数百人から千人以上の多様な人々が暮らす集合住宅では、居住者の顔を登録する手続きの煩雑化が懸念されますが、オンライン管理の宅配ボックスに顔認証登録機能を持たせることにより、居住者自身による 24 時間 365 日の登録を実現しました。「来客」「着荷」「ご家族の帰宅」をお知らせするメール配信サービスも有した次世代集合住宅の入館セキュリティシステムです。

# サーパスエスコートサービス F-face<sup>フェイス</sup>

### ■サーパスエスコートサービスF-face(フェイス)とは

- ◎入居者ご自身の“顔”を認証キーとし、エントランス自動ドア及びエレベーター扉のセキュリティ解除、エレベーター自宅階自動登録、宅配ボックス操作などが行える次世代の集合住宅入館セキュリティシステム。
- ◎『落とす・忘れる・なりすまし』の心配がなく、従来の物理キーと比較し、利便性・安全性が向上。
- ◎来客、宅配ボックスへの着荷、ご家族の帰宅をお知らせメールとして登録したメールアドレスに配信することが可能。



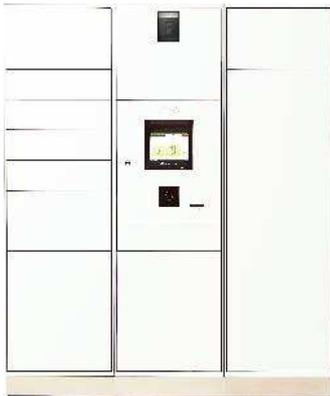
イメージ



イメージ

## <企画・開発の背景>

当社のお客さま相談窓口には年間 300 件を超える「鍵の紛失」「置き忘れ」の問い合わせがあることや、居住者アンケートからも物理キーが不要な生活を望む声が上がっていることなどから、新たな入館セキュリティ方法を構築する必要性を認識していました。また、今後、低学年児童の単独での外出が想定される「共働き世帯の増加」や「高齢の単身世帯の増加」が考えられることから、「落とす・忘れる」ことなく、「手軽・楽」に入館できるセキュリティ方式として生体認証技術に着目しました。「改ざん不可能」「高精度な本人確認」「非接触で衛生的」である顔認証の利用が、次世代の集合住宅入館セキュリティシステムに適すると判断し、システム開発・導入を進めました。



**導入メリット①** DAIKYO 穴吹工務店  
大東グループ

### セキュリティの強化

**Before**

**After**

人の「顔」が「鍵」になる

なりすましが極めて困難

**導入メリット②** DAIKYO 穴吹工務店  
大東グループ

### セキュリティ解除キーのUD(ユニバーサルデザイン)化

**直感・単純・公平。**  
特別な操作が不要で使いやすい

**導入メリット③** DAIKYO 穴吹工務店  
大東グループ

### 登録の簡素化

**Before**

- 年1回の登録会開催
- 欠席者、賃借人への個別対応
- 長時間拘束

**After**

24時間365日登録対応

## <目指したこと>

「より安全に。より便利に。」

集合住宅は常に進化を遂げています。【サーパスエスコートサービス F-face (フェイス)】は、「省スペース化」「システム効率化」「多様な人々に対応するカメラ設置位置の検討」など、システム導入面での課題とは別に、運用面においても居住者・管理会社それぞれの負担減を図る必要性を認識し、宅配ボックスの制御器と連携させておりますし、高度な入館セキュリティとして起点となることで、今までにないさまざまな付加サービスに展開したいと考えております。そのためにも、今後の集合住宅入館セキュリティシステムは「顔認証」がスタンダードとなるよう、普及に努めてまいります。

## ■会社概要

### <株式会社大京>

本 社：東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 24 番 13 号  
代 表 者：代表執行役社長 小島 一雄  
設 立：1964 年 12 月  
事 業 内 容：不動産開発、不動産販売、都市開発  
ホームページ：<http://www.daikyo.co.jp/>

### <株式会社大京アステージ>

本 社：東京都渋谷区千駄ヶ谷四丁目 19 番 18 号  
代 表 者：代表取締役社長 三宅 恒治  
設 立：1969 年 4 月  
事 業 内 容：マンション管理事業、修繕工事事業、居住者サービス事業  
管理受託戸数：426,260 戸（2018 年 3 月 31 日現在）  
管理受託組合数：7,606 組合（2018 年 3 月 31 日現在）  
ホームページ：<http://www.daikyo-astage.co.jp/>

### <株式会社穴吹工務店>

本 社：香川県高松市藤塚町一丁目 11 番 22 号  
代 表 者：代表取締役社長 徳田 善昭  
設 立：1961 年 1 月  
事 業 内 容：不動産開発、不動産販売、建設請負  
ホームページ：<https://www.anabuki.co.jp/>