



**Daiwa LifeNext**®

大和ハウスグループ

# テクノロジー活用による 不動産価値向上

～「選ばれる」モビリティサービス開発のポイント～

2023年9月29日

大和ライフネクスト株式会社



1. 会社概要
2. 当社モビリティ事業取り組み
3. 本日のテーマについて

## 1. 会社概要

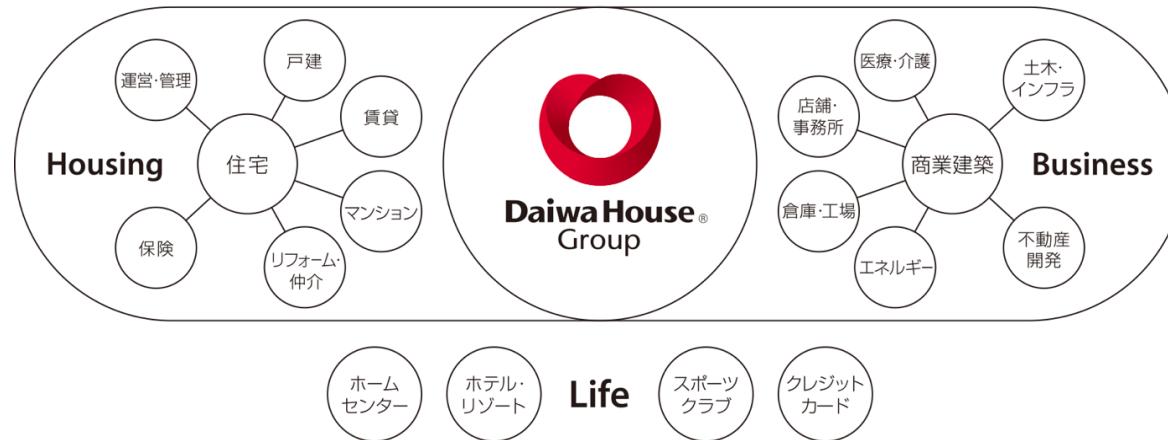
## 2. 当社モビリティ事業取り組み

## 3. 本日のテーマについて

# 1-1. 大和ハウスグループについて

「人・街・暮らしの価値共創グループ」として、国内外に新しい価値を創出

人・街・暮らしの価値共創グループ



国内外グループ企業444社による総合力

■グループ企業数



488 社

国内 191 社

海外 297 社

約4万人の正社員による人材力

■グループ従業員数



49,768 人

建設業界第1位の年間売上

■2020年度グループ売上高

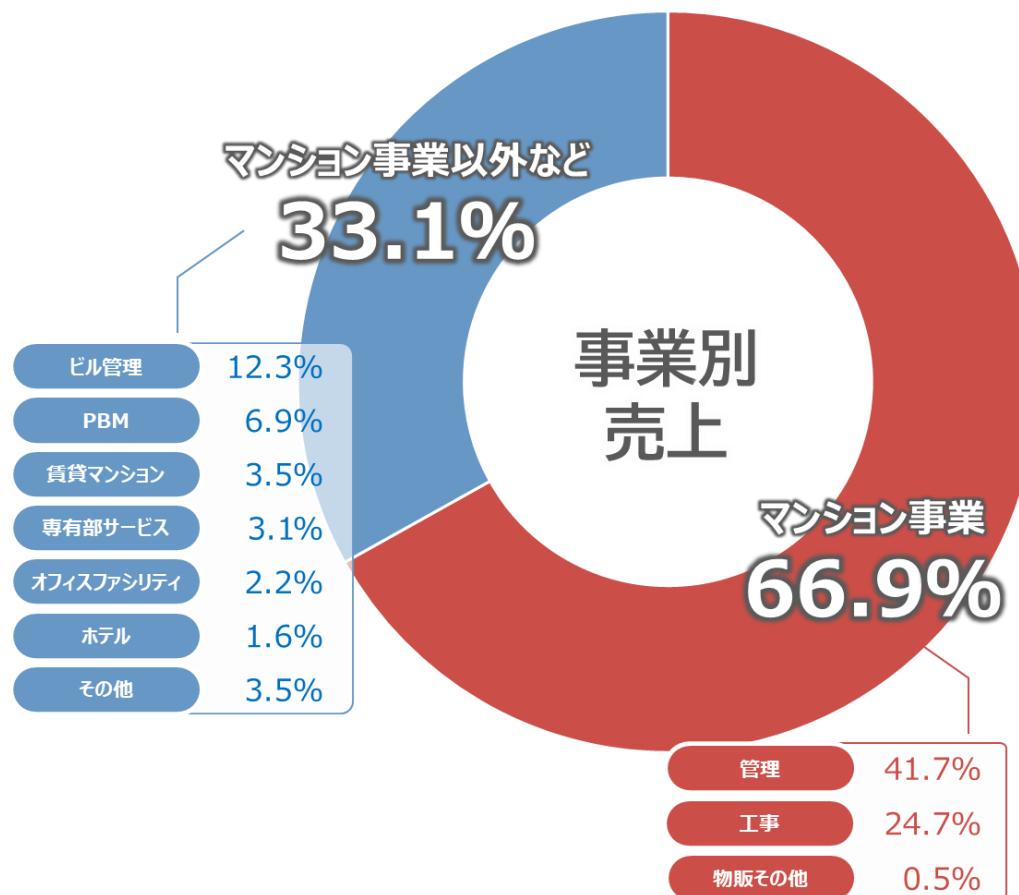


4兆 9,081 億円

引用: <https://www.daiwahouse.co.jp/about/digest.html>

## 不動産総合管理業をベースに事業領域を拡大

社名	大和ライフネクスト株式会社
設立	1983年3月8日
売上高 (単体)	957億2096万円 ※ 2023年3月期
従業員数 (単体)	8,176人 ※ 2023年3月末時点
事業内容	<b>1:マンション管理事業</b> 2:ビル・商業施設等管理事業 3:建設業 4:警備事業 5:貨物利用運送事業 6:コールセンター事業 7:損害保険、生命保険代理店事業



※ 2022年3月期実績

# 1-3. 不動産管理実績

約100万人が暮らす分譲マンション / オフィスビル等6,000棟を管理

多種多様な不動産管理



※ 2022年3月末時点の管理実績

業界内のポジショニング

マンション管理会社  
管理戸数ランキング

順位	会社名	管理戸数
1	大京アステージ	541,194戸
2	東急コミュニティー	527,673戸
3	日本ハウズイング	479,069戸
4	長谷工コミュニティ	419,060戸
5	<b>大和ライフネクスト</b>	<b>377,747戸</b>
6	三菱地所コミュニティ	328,529戸
7	三井不動産レジデンシャルサービス	267,980戸
8	合人社計画研究所	262,229戸
9	あなぶきハウジングサービス	185,170戸
10	住友不動産建物サービス	174,838戸

総合不動産管理会社  
売上高ランキング

順位	会社名	売上高
1	イオンデイライト	3,176億円
2	共立メンテナンス	1,737億円
3	東急コミュニティー	1,513億円
4	日本総合住生活	1,466億円
5	日本ハウズイング	1,246億円
6	<b>大和ライフネクスト</b>	<b>1,165億円</b>
7	日本管財	1,037億円
8	野村不動産パートナーズ	975億円
9	大成有楽不動産	903億円
10	シミズ・ビルライフケア	666億円

※ 2022年5月25日付けマンション管理新聞より  
※ 管理戸数は、グループ連結での実績数値

※ 週刊「ビル経営」(2018年10月15日号)掲載の各社につき、2022年3月期決算 売上高で比較  
※ 総合不動産管理会社:マンション管理、ビル管理等をメインの事業とする企業

## 不動産ストックを活かした「居住者」や「企業総務人事」向けサービスの展開

### To C 向けサービス



マンションの暮らしをもっと豊かにする  
管理マンション居住者向けの生活支援

  
 クリーニング

  
 リフォーム

  
 インターネット回線

暮らすプラスメンバーズを軸に  
多様なお客様のニーズに応える  
商品・サービスを展開

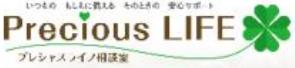
  
 家事代行

  
 防災用品・浄水器カートリッジ、  
他各種物販

  
 サブスク商品（ペットフード等）

  
 売買仲介、賃貸

  
 漏水復旧工事  
（元請）



いつもの もしものに備える  
シニア層向けの安心サポート

  
 有料老人ホーム  
紹介

  
 終活支援  
（生前整理等）

### To B 向けサービス

PBM事業

法人向けエルプレイスシリーズの展開

健康経営

コミュニティ

利便性

セキュリティ



単身赴任は  
なくならない。  
その時、会社は？



宿泊型研修施設  
Conference  
Hotel  
Restaurant

リノベーションの技術を活かし  
コンセプト特化型不動産を展開

RENOVATION AND CONVERSION



オフィスファシリティ事業

企業の総務・人事向け  
煩雑な事務のアウトソーシング



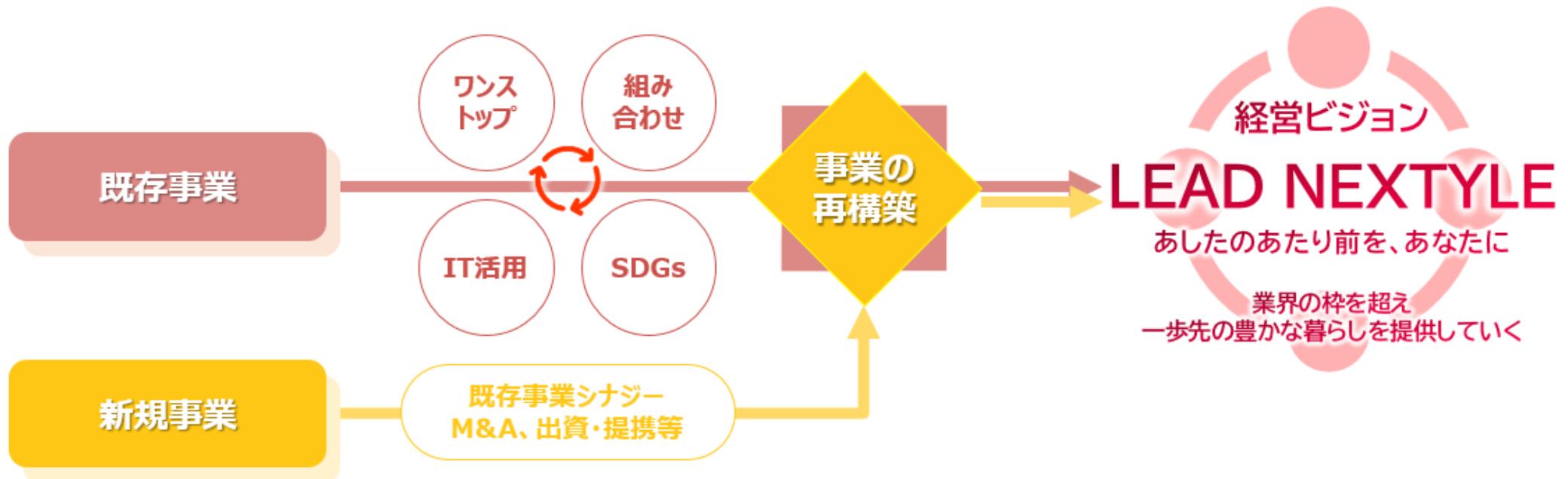
オフィス関連  
サービス



転勤サポート  
式典運営

# 目指すのは 『不動産総合生活支援サービス企業』

## 基本戦略



1. 会社概要

2. 当社モビリティ事業取り組み

3. 本日のテーマについて

# 2-1. モビリティ事業 取り組み

**対管理組合:**「空き駐車場の課題解決」 / **対居住者:**「豊かな暮らしに繋がるモビリティサービス」  
上記2つの観点で、サービス開発を推進

## <モビリティ事業ミッション>

空き駐車場という**社会課題を解決(①)**するとともに、モビリティサービスを通じて  
**新たな社会インフラ 及び 豊かなライフスタイル(②)**を提供する

①空き駐車場の課題解決

②居住者・施設利用者の利便性改善  
及びそれに伴う物件価値向上

既存事業延長型

市場創造型

社会変革型

駐車場診断

平面化工事

駐車場サブリース

マンション特化型カーシェア

EV  
マイクロモビリティ

ドローン活用・  
その他

# 2-1. モビリティ事業 取り組み

2021年10月にモビリティ事業に特化した組織を新設

## <モビリティ事業ミッション>

空き駐車場という社会課題を解決(①)するとともに、モビリティサービスを通じて  
新たな社会インフラ 及び 豊かなライフスタイル(②)を提供する

①空き駐車場の課題解決

②居住者・施設利用者の利便性改善  
及びそれに伴う物件価値向上

既存事業延長型

市場創造型

社会変革型

駐車場診断

平面化工事

駐車場サブリース

マンション特化型カーシェア

EV  
マイクロモビリティ

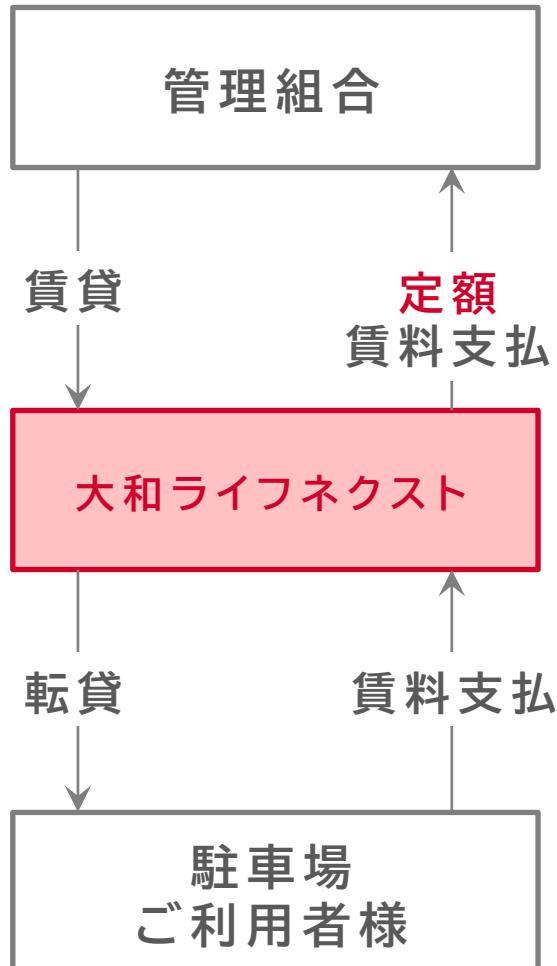
ドローン活用・  
その他

2021年10月1日 事業化

管理組合向けサービス

## 2-2. 駐車場サブリースについて

### 駐車場サブリースの仕組み



管理組合様の駐車場空き区画を大和ライフネクストにて定額賃料で借り上げさせて頂き、外部の方に貸し出すサービスです。

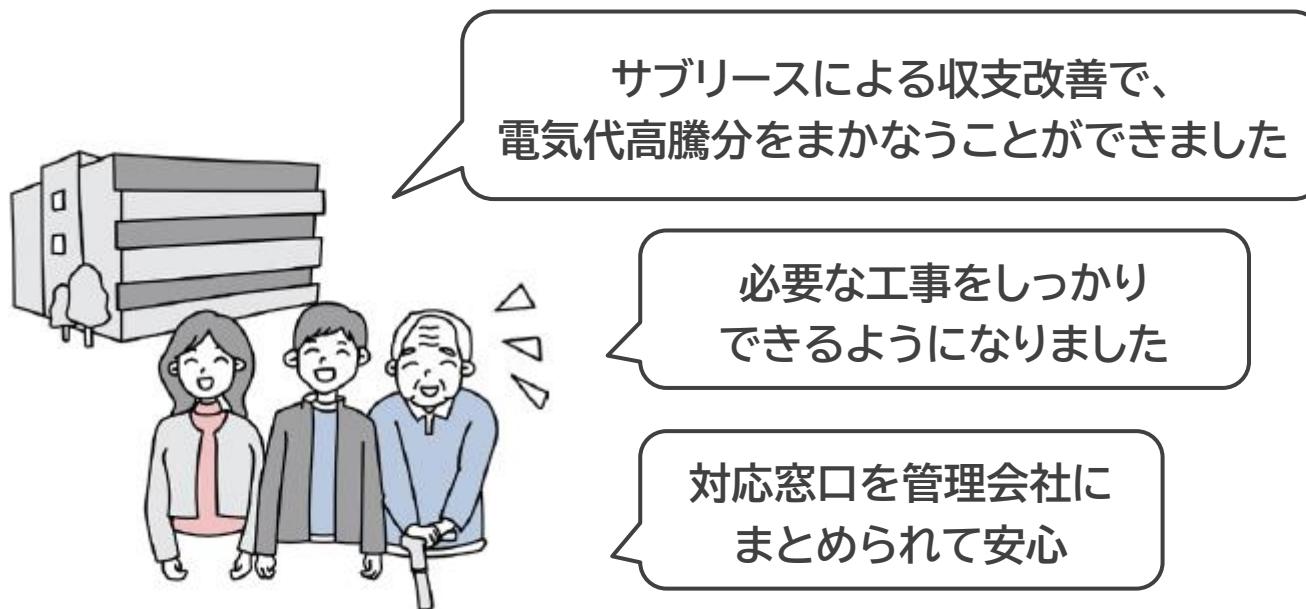
管理組合様にとっては、稼働率による賃料変動や未取リスクもないため、安心してお任せ頂けます。

## 2-2. 駐車場サブリースについて

駐車場サブリースをスタートして1年半、多くの管理組合様からご用命いただいております

	導入済 (導入準備中)	総会上程	理事会検討中	計
棟数	90	19	259	368
区画数	561	144	2,284	2,989

2023年8月末現在



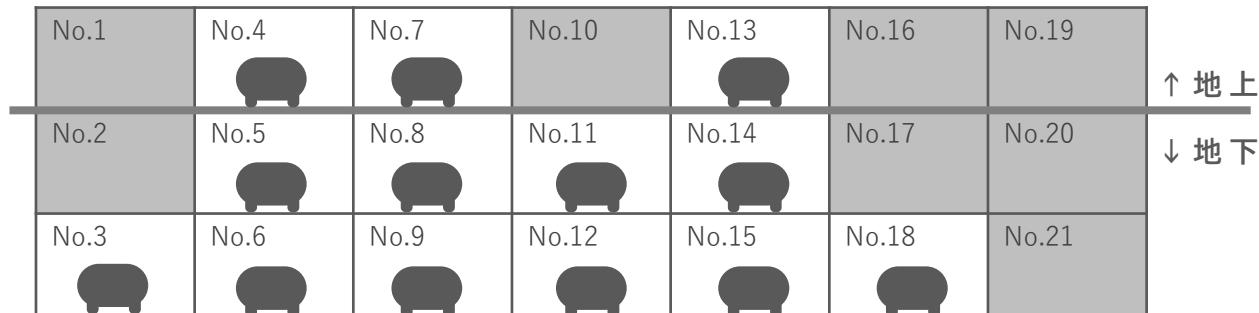
## 2-2. 駐車場サブリースについて

提案例:Aマンション 築12年 練馬区

### ■ 現状

機械式駐車場21区画のうち、

空き**8区画** ▶ 年間約**175万円**の収入減



 ... 空き区画

 ... 居住者契約区画

## 2-2. 駐車場サブリースについて

提案例:Aマンション 築12年 練馬区

### ■ サブリース導入による効果

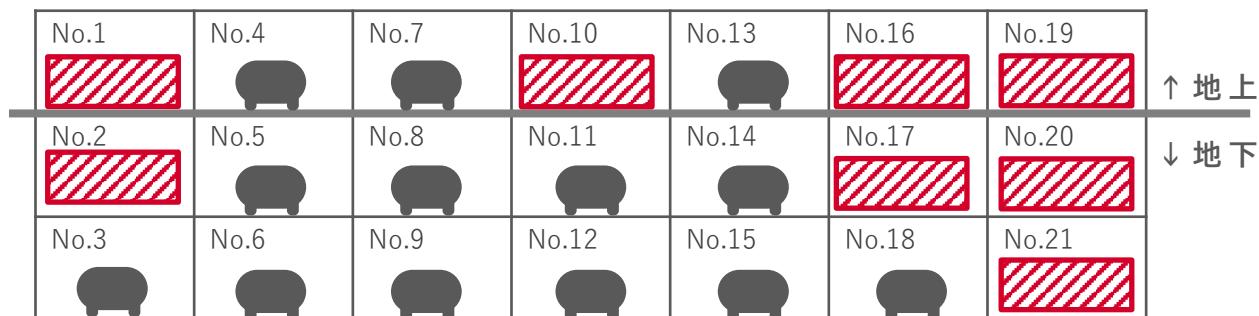
組合メリット

空き8区画にサブリースを導入することで、

年間約**100万円**の賃料収入

(10,600円/月×8区画×12か月=約102万円/年)

税金・税理士費用等を差し引いても、**収支改善効果は約70万円**



 ...サブリース導入区画

 ...居住者契約区画

## 3-2. 駐車場サブリースについて

駐車場サブリースを足掛かりとしながら、そこに「居住者向けモビリティサービス」を付け加えていく



当該区画を有効活用して、居住者のより豊かな暮らしに繋げていく

ドローン配送

EV充電

カーシェア

マイクロモビリティ

キッチンカー



## 2-3. 新サービスローンチ

居住者向けモビリティサービスの第一弾として、  
2021年秋より実証実験を推進してきた「マンション特化型カーシェア」をローンチ

### <モビリティ事業ミッション>

空き駐車場という社会課題を解決(①)するとともに、モビリティサービスを通じて  
新たな社会インフラ 及び 豊かなライフスタイル(②)を提供する

①空き駐車場の課題解決

②居住者・施設利用者の利便性改善  
及びそれに伴う物件価値向上

#### 既存事業延長型

駐車場診断

平面化工事

駐車場サブリース

2021年10月1日 事業化

管理組合向けサービス

#### 市場創造型

マンション特化型カーシェア

2023年7月3日 ローンチ

居住者向けサービス

#### 社会変革型

EV  
マイクロモビリティ

ドローン活用・  
その他



# ふらっとカーシェア

「ふらり」と日常的にご利用いただける  
定額(Flat)カーシェアサービス





# ふらっとカーシェア

「ふらり」と日常的にご利用いただける  
定額(Flat)カーシェアサービス

居住者限定・1台あたり特定の5世帯が、車を月額コミコミ19,800円(税込)でシェアできるサービスです



# ふらっとカーシェア の3つのポイント

## 1. 維持費すべてコミコミで月額19,800円(税込)

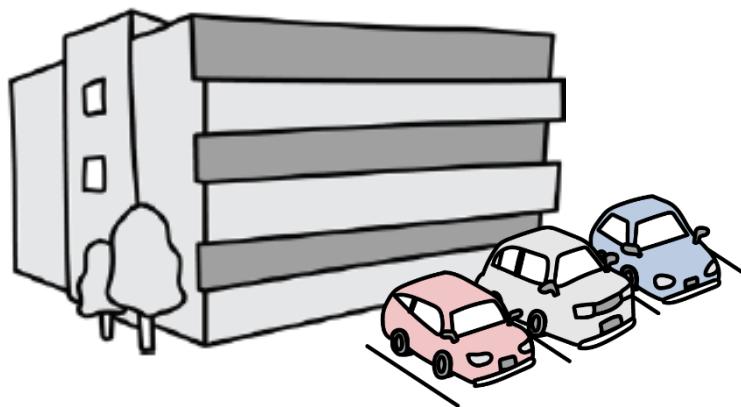
ガソリン代・保険料・車検代・駐車場代等のコストをすべて含んでいるため、  
お財布に優しい料金形態です



# ふらっとカーシェア の3つのポイント

## 2. 居住者かつ少数世帯限定！マイカー感覚の新しい移動手段

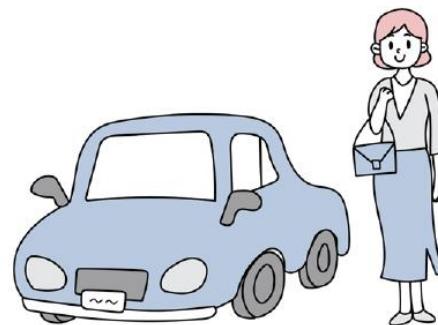
「マンションにお住まい」かつ「1台あたり特定の5世帯」でシェア、  
マンション敷地内の駐車場を活用するため、マイカーに近い感覚で利用可能！



# ふらっとカーシェア の3つのポイント

## 3. 平日は乗り放題、土日祝日も月72時間まで利用可能！

車種は、お買い物や子供の送り迎えに最適なコンパクトクラスを採用  
使いたいときにいつでもお手軽にご利用いただけます



# 『車の所有』と『従量課金型カーシェア』の間を取り、 【価格・利便性】の両面でバランス良く設計

	所有	 ふらっとカーシェア	従量課金型カーシェア
近さ	○ マンション内駐車場に設置	○ マンション内駐車場に設置	△ 敷地外駐車場の場合
維持費 価格	× 活用頻度にかかわらず	○ 活用頻度が「中～高」の場合	○ 活用頻度が「低い」場合
支払い 方法	△ 車検等の際に別々に支払	○ 月額定額	△ シンプルな従量課金(10～15分毎)
利便性	○ 家族のみの所有  いつでも自由に使える	△ マンション内特定の5世帯(1台あたり)  ①平日は使いたい放題 ②土日祝は利用上限時間あり ※月利用上限:土日祝 72時間 ※1予約の連続利用上限:48時間	× 不特定多数で予約がしづらい  平日、土日祝ともに、エリア次第 →使いたいときに、使えないリスク



# 「管理組合の財政」と「居住者の豊かなカーライフ」 双方に貢献いたします！



駐車場サブリースの契約区画にカーシェア車両を導入！



1. 会社概要
2. 当社モビリティ事業取り組み
3. 本日のテーマについて

# 3-1 本日のテーマの背景

不動産オーナーが不動産価値向上のためモビリティの事業を始める場合、  
事業運営に必要なシステムを「自社開発 or SaaS利用」を検討

カーシェア



マイクロモビリティ



ドローン配送



EV充電



自社開発

SaaS

# 3-1 本日のテーマの背景

システム開発・利用コストに対し、ユーザー側とオーナー側の双方にとって  
ユーザービリティの高いシステムが採用される

## 自社開発

## SaaS

パフォーマンス



ユーザーにとっての  
利便性

オーナー(管理者)にとっての  
利便性

システム開発・利用コスト

# 3-1 本日のテーマの背景

システム開発・利用コストに対し、ユーザー側とオーナー側の双方にとって  
ユーザービリティの高いシステムが採用される

## 自社開発

## SaaS

パフォーマンス



ユーザーにとっての  
利便性

オーナー(管理者)にとっての  
利便性

システム開発・利用コスト

今回のセミナーでは、特に不動産オーナー側から見た利便性も追求されている企業にご登壇いただき、「選ばれる」サービスを研究していきます。