

# 卒業制作企画書

坂本 陵介(さかもと りょうすけ)

DEV28 水日クラス

700 万部屋の分譲マンション管理を変える！  
AI 管理員で起業します 🔥

# 自己紹介

坂本 陵介(りょうすけ) 28 歳、社会人 6 年目

好きなもの：

- 卓球 🏓
- 旅行 🌍(去年は南インド流結婚式に出ました)
- 音楽 🎸(スピッツ！)

好奇心と不への共感を大切にしています！

[linkedin](#) [facebook](#)

# 分譲マンション管理業界について

- 国交省の推計では、日本人の1割超が分譲マンションに住んでいます
- スクラップ&ビルドの時代から維持修繕の時代へ

日々の暮らしを守り、建物を長く大切に維持していく、誇り高い仕事です！

G's 原宿校舎のある「コープオリンピア」は「日本の億ション第1号」とされています

# 社会課題「3つの老い」

- 建物の老い：高経年化、工事費高騰による管理費・修繕積立金不足
- 居住者の老い：年金暮らしの高齢者は、増額する管理費・積立金を払えない
- 管理会社(ビジネスモデル)の老い：著しい高齢化と採用難

→ 現場の効率化、属人化の回避により、人件費を削減して不必要な値上げを回避することがすべてのステークホルダーにとって重要です

# Why me

「不を解決する」「仕組みを実装する」「人と違うことをやる」ことに喜びを見出してきました。

G's に入り、人生で最もモチベーションの高いコミュニティに出会ったことに感謝しています。

現場経験を活かしたプロダクトを作り、起業を目指します！！

# 解決したい現場の課題(What)

居住者 A 「Bさんと駐車場を入れ替えたい」

1. 管理員 「担当者へ相談します」
2. 担当者が管理規約を読み込む → ほとんどの場合は規定がない
3. 担当者「規定がないので OK できません。やるなら管理規約変更が必要です。まず理事会へ相談します。理事会は 1 か月後、最終決定となる総会は 1 年後です」
4. 担当者は、規約の変更事例を社内で探し、素案を作り社内確認の上、理事会に提案し、理事会で内諾を得たら進捗を A さんに報告し、A さんの意見を次の理事会に報告し、総会でも様々な質疑が出て・・・

**A さんの課題解決には半年～1 年はかかります 😞**

こんなやり取りが毎日のように起こっています・・・

「規定に拘って不親切」「理事会、総会をすぐやればいいじゃん」という声が聞こえてきそうですが、担当者は10～15棟、1,000~2,000人ほどの居住者を一人で抱えています。日程調整、会場確保だけでも一苦勞です。

「実は規定の見落としがあった」「理事会が人数不足のためやり直し」など、様々な理由でさらに混乱を招くことも。



# 作りたいプロダクト(Who,How)

## 多くの登場人物の間をAIが取り持ちます！

Whoは**私**です。私が欲しいプロダクトを作ります。

- 居住者対応を AI 管理員が実施
- 区分所有法、マンションごとの管理規約に基づいた対応は AI が行う
- 規約外の対応は、必要な情報を取得した状態で担当者・理事会に引き継ぐ

# これまでの開発

管理員が業務にあたり蓄積する情報の集約と整理を支援するアプリを課題で作成してきました。

卒業制作では、「居住者が Web 上で問い合わせを行い、AI 管理員が個別事情に合わせて対応し、担当者へ適切に引継ぎすること」をコアな機能として開発したいと思っています。

- [デプロイ済みのサイト](#)
- [GitHub](#)

よろしければ ID:r@r PW:edm456 にてログインしていただき、ご覧ください。

「お客様・支店からの問い合わせ」機能を中心に作成しました。

# 使用したい技術

講義の延長線上で開発を進めます。最新技術は自らキャッチアップできるよう努力します。

フロントエンド : javascript(or typescript),tailwindcss

バックエンド : Laravel

AI:Defy

# 最後に

長い資料を読んでいただき、誠にありがとうございました。

G's の同級生は優秀な方々ばかりですが、何かを成したい、自分の力で仕組みを考えて社会実装したい、という思いは誰にも負けません。

社内ピッチに出たり、アクセラレーションプログラムに応募したりしてきましたが、ビジネスとして成立させることには至りませんでした。

技術面は自走する前提として、メンターになっていただける方には、ビジネス面のアドバイスをいただき、MVP を最速で(3/10 までにデプロイ目標)作ることに集中したいと思っております。

何卒よろしくお願いいたします。

# appendix

## 参考資料

- 管理組合の仕組み
- 担当者という仕事について

## 私が出ている記事

- 災害対応
- 尊敬する管理員さんの記事「心得」は今も大切に持っています！