

2019年5月10日

各位

## 「ライオンズ蒲田レジデンス」 多様化するライフスタイルに応える住まいを目指し新システムを導入 ～マンションギャラリーグランドオープン 第一期販売は5月下旬から～

株式会社大京（本社：東京都渋谷区、社長：小島 一雄、以下「大京」）および株式会社大京穴吹不動産（本社：東京都渋谷区、社長：落合 英治、以下「大京穴吹不動産」）は、「ライオンズ蒲田レジデンス」（東京都大田区、地上7階建て、総戸数33戸、以下「本物件」）のマンションギャラリーを5月11日（土）よりグランドオープンし、5月下旬より第一期販売を開始することとなりましたので、お知らせいたします。

本物件は再開発が進む城南エリアにあり、京急本線「京急蒲田」駅より徒歩10分の第一種住居地域に位置します。「京急蒲田」駅からは、「品川」駅まで直通6分、「横浜」駅まで直通10分、「羽田空港国際線ターミナル」駅へ直通5分と、主要都市へのダイレクトアクセスが可能です。プランは、南向き中心の開放的な全9タイプ18バリエーションをご用意しています。

また、多様化するライフスタイルに応える住まいを目指し、新鍵システム「Link×Life×Lock system（リンクライフロックシステム）」を導入するとともに、「AI INFO」（AI管理システム・スマートインフォメーションボード）を初導入し、安心と利便性を高める取り組みも行っています。

※「AI INFO」は2018年度グッドデザイン賞を受賞

1. 利便性の高い立地
2. 南向き住戸を中心とした開放的なプランを実現（9タイプ18バリエーション）
3. スマートフォンとも連携する先進のAI・IoT設備を導入
4. 快適な暮らしを実現する共用設備



外観完成予想図

大京グループは、デジタル技術の活用や価値観の多様化が進む中、お客さまのニーズを的確に捉えるだけでなく、社会課題の解決にも貢献する住まいの提供を通じ、暮らしに新たな価値を創造できる企業を目指します。

◆本ニュースリリースに関するお問い合わせ先◆

株式会社大京 グループ経営企画部 経営管理室 広報チーム（伊奈） TEL:03-3475-3802

## ■「ライオンズ蒲田レジデンス」の特徴（詳細）

### 1. 利便性の高い土地に立地

本物件は、再開発が進む城南エリアにあり、京急本線「京急蒲田」駅徒歩10分、京急空港線「糎谷」駅徒歩9分の第一種住居地域の閑静な住宅地に位置しています。住宅地であるため車の交通も少なく、便利な商店街を身近にしながら落ち着いた暮らしのできる立地です。

都心のターミナル駅までは「京急蒲田」駅より「品川」駅まで直通6分、「横浜」駅まで直通10分、「羽田空港国際線ターミナル」駅へ直通で5分、「羽田空港国内線ターミナル」駅へ直通8分と利便性に優れています。

「京急蒲田」駅および周辺は、2015年に再開発により駅舎・ペDESTリアンデッキの整備、ロータリーの整備などで生まれ変わりました。



凡例 第一種住居地域 商業地域 近隣商業地域

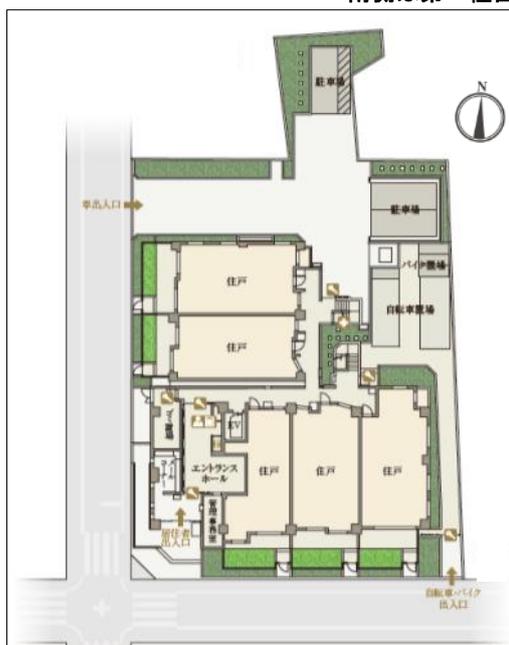
便利なロケーションにあって閑静な住宅街に立地

### 2. 南向き住戸を中心とした開放的なプランを実現（全9タイプ18バリエーション）

本物件は、明るい南向き中心（33戸中24戸・住戸率73%）、開放的な角住戸中心（33戸中18戸・住戸率55%）、ゆとりある3LDK中心（33戸中25戸・住戸率76%）、ルーフバルコニー付住戸（33戸中3戸）や1階のテラス付住戸など開放的なプランとして、全9タイプ18バリエーションを実現しました。



南側は第一種住居地域の戸建てエリア



敷地配置図

- 植栽
- 📍 オートロック
- 専用庭
- 🏠 防災備蓄倉庫
- 📄 AI INFO

### 3.スマートフォンとも連携する先進の AI・IoT 設備を導入

#### (1) 安心と利便性が広がる新鍵システム「Link×Life×Lock system」(リンクライフロックシステム) を導入 コンセプト

近年、少子高齢化の進行や家族形態の変化、ライフスタイルの多様化により  
これまでの鍵システムでは対応しきれないニーズが生まれている

- 家族がバラバラに帰宅し、子供が無事家に帰ったか心配 …… 共働きファミリー
- 家事はなるべくプロに任せて、仕事をする時間をなるべくつくりたい …… DINKS
- 高齢ということもあり、自分がいざというときに誰かに助けてもらいたい …… 一人暮らしの高齢者

これまでの鍵システムでは実現できなかった自分らしいライフスタイルを可能とするまったく新しい鍵システム  
いつでも繋がる鍵システム



#### 新鍵システム 3つのポイント

遠隔から様々な  
鍵の操作ができる

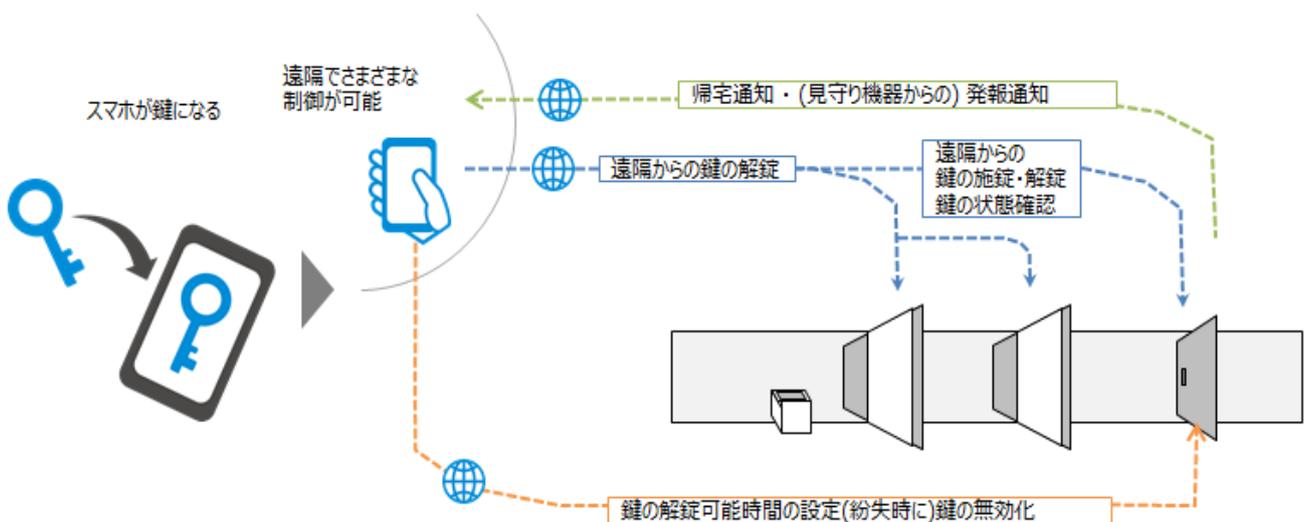
スマホが鍵になる

多彩なサービスへの  
発展

家の鍵に安心と便利をプラスし、あらゆるライフスタイルに応える鍵システム

#### システム概念図

スマホが鍵になることで、今までになかった新機能を実現



鍵の解錠方法は3種類あり、  
用途やお好みに合わせて、  
使い分けができる



従来通り、シリンダーに鍵を差し回す・  
リーダーにかざすことで解錠  
5本 (+1本預かり)



リーダーに、カードをかざして解錠  
5枚 (+1本預かり)



リーダーの近くでスマホを  
操作して解錠  
12台まで使用可能

※お客さま自身のスマホで専用アプリを使って事前登録する必要があります。

## サービス内容

### ① 遠隔から様々な鍵の操作ができる

外出先からスマートフォンでご自宅の玄関扉の施錠状態が確認でき、締め忘れに気づいても、その場で遠隔施錠ができるので、安心してお出かけすることができます。また、インターホン画像を確認した上でスマートフォンから共用エントランスと玄関扉の遠隔解錠ができます。ご家族が鍵を忘れて外出してしまった時や、急に親戚などの来客があった際にも便利です。その他にも、帰宅通知や閉め忘れ通知を受け取ることができるなど、遠隔から様々な鍵の操作ができます。

<b>外出中に急に親戚が家に来た/子供が鍵を無くして入れない</b>	<b>子供が家に無事帰ったか心配</b>
 <p><b>遠隔解錠</b></p> <p>インターホンの画像（静止画）をスマホで確認し遠隔解錠ができる</p>	 <p><b>帰宅通知</b></p> <p>スマホに帰宅通知が届く</p>
<b>鍵を閉め忘れていたかもしれない</b>	<b>ICカードをなくしてしまいが、拾われていないか不安</b>
 <p><b>遠隔施錠</b></p> <p>遠隔で専有部の鍵の状態確認 遠隔施錠ができる</p>	 <p><b>紛失した鍵の無効化</b></p> <p>紛失したICカードで専有部を解錠できないよう、スマホで無効化の操作が可能</p>

### ② スマホが鍵になる

ご帰宅時にエントランスのオートロック近くでスマートフォンの操作をしていただくだけでオートドアが解錠。ご自宅の玄関ドアもスマートフォンが鍵となり、スムーズな出入りができます。

**スマホ1つで何でも済ませたい**

**スマホで解錠**



スマホを操作して  
風除室、エントランスホール、  
玄関を解錠できる

### ③ 多彩なサービスへの発展

本物件では家事代行サービスと見守り&駆けつけサービスへの展開を予定しています。

**【家事代行サービス】** 本システムを利用することで、自宅のアナログキーを預けることなく不在時に家事代行サービスを利用することができます。

**【見守り&駆けつけサービス】** 一定時間人感センサーが反応しなかった場合、登録者（親戚等）にメールが通知されると同時に警備会社に通報が入り、万一のための安否確認が行えます。

<p style="text-align: center;"><b>家事代行サービス</b></p> <p style="text-align: center;">家事代行サービスを使い時間を有効活用したい</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>安心お預けキー機能</b> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>遠隔解錠</b> </div> </div> <p style="text-align: center;">⇒ 家事代行サービスの利用</p> <div style="display: flex;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <p>【従来】</p>  <p>従来のアナログキーをサービス業者に預けている</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>【新システム】</p> <p>パターン1 解錠できる時間を制限しカードキーを預ける</p> <p>○ 曜日の ● 時～△時 しか使えない</p> <p>パターン2 来訪時に遠隔からスマホで解錠する 鍵の預けが不要に</p>  </div> </div> <p>不在時に家事代行サービスを安心して受けることができる</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>🧹 キズシット</li> <li>🗑️ 掃除</li> <li>🍳 料理</li> <li>🛒 買い物代行</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>👨🏻‍🔧 シルバースポーツ</li> <li>🚰 洗濯</li> <li>📄 手続き代行</li> </ul> </div>	<p style="text-align: center;"><b>見守り&amp;駆けつけサービス</b></p> <p style="text-align: center;">別居している、1人暮らしの親が心配（オプション）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>発報通知</b> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <b>見守り&amp;駆けつけサービス</b> </div> </div> <p>在宅時に人感センサーが12時間反応しなかった</p> <p>登録者（親戚等）にメールが届く</p> <p>同時に 警備会社に通報がいき 本人に電話連絡、 出動し安否確認</p> <p>人感センサーと連動した見守り発報のメールが届く 警備会社の出動で万一の安否確認ができる ※トイレの前に設置</p>
--	--

## (2)「AI INFO」(AI 管理システム・スマートインフォメーションボード)を初導入

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、閲覧率の低さなどの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。

GOOD DESIGN AWARD 2018



### ■AI INFO (共用部分設置のサイネージ)



### ■AI INFO スマホアプリ

さらに、スマートフォンアプリで利用可



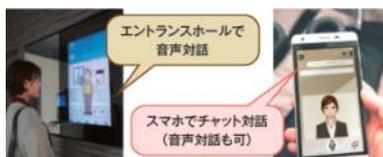
AI搭載の居住者専用アプリ

24時間、いつでもどこでも使用可能

- 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新たに追加
  - 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※が暮らしの様々な疑問やお悩みを対話形式で応答、今後もサービス範囲の拡大を継続
  - AIINFO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

## AI管理員

### ■音声対話・チャット対話機能



### 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・管理員へ問合せ】
- ・メンテナンス点検(消防点検等)
  - ・ペットを飼う際の手続き
  - ・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・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



### ■専有部設備の使用方法



### ■ゴミの分別方法



### ■ハウスクリーニング依頼



### ■リフォームの相談



※提供コンテンツは2019年3月時点のもので、諸条件により変更になる場合があります。

※AI管理システム「AI INFO」に関するニュースリリース [https://www.daikyo.co.jp/dev/files/20170531\\_4.pdf](https://www.daikyo.co.jp/dev/files/20170531_4.pdf)

## スマートな INFO ボード

### 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ーズ、入居者に重要な情報を確実にお知らせします。



#### ②おとしもの情報

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。



#### ③イベント情報

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。



#### ④お天気情報

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。



#### ⑤くらしの情報

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。



#### ⑥キャンペーン情報

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。



#### 緊急メッセージ

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）



※提供コンテンツは 2019 年 3 月時点のもので、諸条件により変更になる場合があります。

### (3) 住まいの家電コントロール

スマートフォンからの操作で、帰宅前にお風呂を沸かすことが可能です。また、外出先から床暖房をコントロールすることで、帰宅後すぐに快適な室温で過ごせます。



外出先からスマートフォンで操作



帰宅してすぐお風呂



予備暖房で快適な室温に

スマートスピーカー等の家電を制御する機器（別売）を用いることで、スマートフォン操作や音声認識によってインターネットや無線通信を経由し、お風呂を沸かす・床暖房をつける等が可能となります。次世代基準の先進な暮らしをご提案します。

## 4. 快適な暮らしを実現する共用設備

### (1) ライオンズマイボックス

メールボックスと宅配ボックスを一体化することで、総戸数に対して 100% の設置率を実現する宅配ボックス「ライオンズマイボックス」を設置します。同じ場所で、郵便と宅配便を一度に受け取ることが可能となります。



参考イラスト  
宅配ボックス「ライオンズマイボックス」

暮らしを変える、進化する宅配BOX  
“ライオンズマイボックス”

1BOXに複数荷物

メールボックスも、  
宅配ボックスも、  
手間なく受け取り

荷物発送も可能

クリーニング集荷も可能

書留受け取りサービス

## (2) エコロジカル・ネットワーク PASS

当社では、地域の環境を維持し生態系を守る活動を「エコロジカル・ネットワーク PASS」として体系化し、推進を図っています。「ライオンズ蒲田レジデンス」でも「エコロジカル・ネットワーク PASS」に基づく外構植栽計画を行っており、シラカシやアオキなどの地域に由来する木々を敷地内に多彩に配置し、周辺環境、景観、生き物との調和を図れるように配慮した計画を行っています。



### ■「ライオンズ蒲田レジデンス」の物件概要

- ・所在地：東京都大田区西糀谷一丁目 2709 番 4 他（地番）  
東京都大田区西糀谷一丁目 9 番以下未定（住居表示）
- ・交通：京急本線「京急蒲田」駅より徒歩 10 分、京急空港線「糀谷」駅より徒歩 9 分
- ・用途地域：第一種住居地域、準防火地域、第二種高度地区
- ・規模・構造：鉄筋コンクリート造、地下 7 階建て、陸屋根（一部勾配屋根）、共同住宅
- ・総戸数：33 戸（住戸）
- ・敷地面積：1,197.88 m<sup>2</sup>（予定登記記録）
- ・建築確認対象敷地面積：1,198.86 m<sup>2</sup>（実測）
- ・建築面積：608.48 m<sup>2</sup>
- ・建築延面積：2,840.51 m<sup>2</sup>（容積対象外面積 458.01 m<sup>2</sup>を含む）
- ・専有面積：57.30 m<sup>2</sup>～84.72 m<sup>2</sup>
- ・間取り：1LDK+S（サービスルーム）～4LDK
- ・竣工日：2020 年 2 月 19 日（予定）
- ・入居開始日：2020 年 2 月 26 日（予定）
- ・管理形態：区分所有者全員で管理組合を構成し、管理組合より管理受託者（株式会社大京アステージ）へ委託
- ・設計・監理：株式会社現代総合設計
- ・施工：斎藤工業株式会社
- ・売主：株式会社大京、株式会社大京穴吹不動産
- ・「ライオンズ蒲田レジデンス」物件ホームページ <https://lions-mansion.jp/MN170049/>

### ■株式会社大京の会社概要

- ・会社名：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
- ・事業内容：不動産開発、不動産販売、都市開発

### ■株式会社大京穴吹不動産の会社概要

- ・会社名：株式会社大京穴吹不動産
- ・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 落合 英治
- ・事業内容：1. 不動産の売買、仲介、賃貸借、管理  
2. 不動産の管理、賃貸借および売買の受託  
3. 不動産に関する調査、研究、鑑定およびコンサルティング業務

■ 物件案内図



■ マンションギャラリー案内図



以上