共用部電気料金の削減提案・削減結果報告書等

QRコード付き資料によるAI音声説明

総会・理事会説明の98%で利用「資料に集中できる」と好評

マンションECOサポートセンター 所定時間内に伝えたい内容を正確に説明可能に

ウェブ理事会での説明にも最適

電気料金削減プランの導入を管理会社が提案する際は、まず理事会で提携する専門業者が行うのが一般的だ。この時、管理会社担当者（フロント）には「約束通り業者が来るだろうか」「提案がたくさんあるので10分以上は時間を取られたくないが大丈夫か？」「説明をしっかりできるか？」など心配がつきまとう。管理会社からの提案なので、フロント自身が説明できればいいが、電気に詳しい人は少ないのでそうもいかない。この問題をクリアしたのがマンションECOサポートセンターのQRコード付きのAI音声説明資料だ。スマートフォン（スマホ）で読み込めば、提案書の説明を所定時間内に正確にしてくれる。IT・DX（デジタルトランスフォーメーション）化が進んでいる現在、こうした音声QRコード利用によるAI音声説明が、今後スタンダードになるかもしれない。

マンションECOサポートセンター（本社東京、中嶋康晴社長、以下MECOS）が始めたAI音声説明は、開始約1年半が過ぎた。実は、15年以上前にDVDを使用した音声説明を試みたが当時の技術では限界があり断念した。IT技術も格段に進化し、コロナ禍で人との接触に制限がかかる今なら「新たな仕組みを広げられる」と確信し、AI音声説明を開始した。1年間で出席した理事会や総会の約98%でスマホを利用したAI音声説明を実施した。成約率は口頭説明と変わらず、説明時間は短くなり、質問が減った。

このAI音声説明を体験した人からは「スマホからは配布資料に沿った音声のみしか流れないため集中できる」「資料のQRコードには音声説明時間が9分とか7分とか書かれているので、時間の把握がしやすく集中しやすい」「理事会が終了した後でも聞き直すことができる」などの感想が寄せられている。AI音声説明は、所定時間内に伝えたい内容を正確に説明できるのが最大の利点だ。

MECOSの成功報酬プランは毎年削減結果報告書が提出される。この報告書にもAI音声説明が付いている。報告書内のシステム利用料や削減金額などの数字は各管理組合の状況によって違いが出るが、数字には一切触れず「資料の数字をご確認ください」という音声が流れる仕組み。数字説明のなさが逆に資料に集中しやすい要因にもなっている。

MECOSの中嶋社長は、このAI音声説明は、総会資料の会計報告と来期予算案にも利用できるという。このような取り組みが広がれば、総会資料はAI音声説明で行い、管理会社フロントは応答に集中できる。

また、会計以外の総会資料も議案文章と詳細説明資料をAI音声で説明できるように構成すれば十分対応できる。ただし、議案説明文章は、組合ごとに、文章をAIソフトに入力する必要があるので、初めはフロントの口頭説明からスタートするのも一つ。

詳細説明資料はMECOSの電子ブレーカーの提案書で実証されているが、各種の工事提案も各業者がQRコードを使用したAI音声説明資料を作成すれば解決する。

ところで、このところ他社の電子ブレーカーを設置して10年更新を迎える管理組合が、MECOSと新たに電子ブレーカー導入契約を締結するケースが増えてきた、という。

その理由はMECOSによる的確なデータ管理システムにある。管理会社や管理組合が電子ブレーカーの更新管理を行うのが困難なこともあらかじめ予測し、10年ごとの電子ブレーカーの更新管理や引き継ぎが円滑にできるようMECOSが電子ブレーカーの提案書で実証されている。管理組合間の契約時からの電話・メール・訪問時の内容や提出資料をデータ化して管理をしている。更新管理が必要な電子ブレーカーに設置日シールを貼っているのもMECOSだけだ。

他社からの乗り換え時の電子ブレーカー販売費用は10年保証と乗換割引が付いて27万円（税別）と割安になることもあり、2022年と23年の1年間の実績で前年比2・8倍に増加している。

[redacted]管理組合 御中

《乗換割引付き》

音声説明 7分
パソコンリンク付
二次元コード

共用動力の電気料金削減（更新・買取型）

① はじめに

共用動力の契約電力用の主開閉器として設置してある電子ブレーカーがリニューアルの時期を迎えました。そこで「電子ブレーカーを更新し主開閉器の容量で契約電力(kW)を決める主開閉器契約を継続した場合」と「電子ブレーカーを撤去し負荷設備契約に変更した場合」の基本料金を計算しました。
その結果、電子ブレーカーによる主開閉器契約の方が年間101,160円削減効果が得られるため、電子ブレーカーの更新をお勧めします。

② [redacted]管理組合様の費用対効果イメージ

消費税込(10%時)

	削減効果(※1)	システム総費用	組合メリット(単年度)	組合メリット(累計)
1年目	101,160円	297,000円	−195,840円	−195,840円
2年目	101,160円		101,160円	−94,680円
3年目	101,160円		101,160円	6,480円
4年目	101,160円		101,160円	107,640円
5年目	101,160円		101,160円	208,800円
6年目	101,160円		101,160円	309,960円
7年目	101,160円		101,160円	411,120円
8年目	101,160円		101,160円	512,280円
9年目	101,160円		101,160円	613,440円
10年目	101,160円		101,160円	714,600円
合計	1,011,600円	297,000円	714,600円	

※1 削減効果は、電子ブレーカーを撤去した場合の基本料金と更新した場合の基本料金の差額となります。

③ 商品設置場所と工事概要

動　力　電子ブレーカーは引込開閉器盤付近に設置します。旧電子ブレーカーは工事の際に当社にて撤去処分いたします。
工事は平日昼間の約3時間で、共用動力を各15分～30分程停電する予定です。
詳細は管理会社と打合せのうえ告知をもってお知らせいたします。

④ システム総費用と基本サービス内容 ≪乗換割引適用：システム総費用が330,000円から297,000円に減額≫

システム総費用　調査・電力会社申請費・工事費・商品代等導入にかかる費用

基本サービス内容　商品の経年劣化時の修理交換費が10年間無料
〔天災地変その他の不可抗力若しくは火災による商品交換費は有料となります。〕
24時間年中無休コールセンターのご利用が10年間無料
〔当社商品の故障は無料対応となります。他の原因はアドバイスします。〕

⑤ フローチャート

① 発注書受理 → ② 社内審査 → ③ 調査申請 → ④ 工事検査 → ⑤ システム総費用お支払い
準備期間約2ヶ月

・③の調査は実施済みです。
・工事完了後に申請通りの工事が行われたか電力会社が検査を行い検査合格後に契約成立となります。
・本件実施前に電力会社の約款等が変更すると中断する場合があります。
・当社の経験では発生率が建物単位で1%未満ですが、ご使用中の電気機器でも寿命を迎えているものは通電後に復旧しない場合があります。これは電気機器の特性のため予めご理解いただきますようお願いします。
・電子ブレーカーはコンピュータを使用しているため通常7年から10年で交換します。
・相見積はお見合いと一緒です企業評点も比較下さい。（企業調査会社の評点は２千円程度で入手可）

■ マンションECOサポートセンター株式会社 ■　M43動力-101.16-297-20240109

マンション管理のIT化

より正確によりわかりやすく
電気料金削減プランをご説明します！

MECOs
マンションECOサポートセンター

マンションECOサポートセンター 株式会社
〒101-0031 東京都千代田区東神田 2-6-9
アルテビル東神田Ⅱ7階
TEL.03-5823-8411　FAX.03-5823-8488
http://www.mecos.co.jp/