

GeneXus Day 2021

GeneXusによる基幹システムのリプレイス事例 ～収納代行システム再構築プロジェクト～

「と、」＝ コミュニティーを創る会社。



東急コミュニティー

IT推進部システム統括センター
システムソリューションチーム

柏木 拓

目次

1. 会社概要および事業紹介
2. 収納代行システム再構築の背景
3. 収納代行システム再構築プロジェクト
4. テーマ「One Step Ahead ～DX推進のターニングポイント～」に寄せて

と、

1. 会社概要および事業紹介



会社概要

商号

株式会社東急コミュニティー

所在地

東京都世田谷区用賀4-10-1 世田谷ビジネススクエア タワー

従業員

(当社) 11,322名 (グループ) 3,755名 (グループ計) 15,077名 (2021年10月現在)

設立

1970年4月8日

資本金

16億5,380万円

事業内容

マンションライフサポート

- マンション管理
- 公営住宅管理運営
- 生活支援サービス
- コミュニティー形成支援

ビルマネジメント

- ビル管理
- 公共施設管理運営
- プロパティマネジメント
- 施設運営
- プラネタリウム運営

リフォーム

- 大規模改修事業
- 設備改修工事

主要株主

東急不動産ホールディングス株式会社

グループ 関連会社

株式会社マリモコミュニティ／東急ビルメンテナンス株式会社／第一ビルサービス株式会社
株式会社東急 R e・デザイン／株式会社 T C フォーラム／株式会社インフィールド など

会社概要

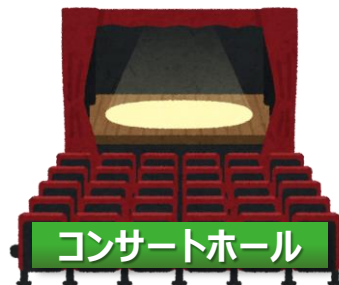


東急コミュニティーってマンション管理の会社でしょ？

いえ、それだけではありません！



図書館



コンサートホール



オフィス・商業ビル

総合不動産管理の リーディングカンパニー



スタジアム



空港



プラネタリウム

「と、」とは…

働く場「と、」 暮らす場「と、」 学ぶ場「と、」 遊ぶ場「と、」
あつまる人のカンケイを創造していく、という思いを込めた企業メッセージです。

と、

「と、」 = コミュニティーを創る会社。

会社概要

ホットニュース

2021年10月1日、株式会社東急コミュニティーは、子会社のコミュニティワン株式会社を吸収合併。

統合の目的 **ビジネスモデルの変革と新たな管理スタイルの確立を目指すため**

存続会社



東急コミュニティー

消滅会社



コミュニティワン株式会社



東急コミュニティー

管理戸数業界No.1に!

管理実績 (2021年10月現在)

		当社	グループ	グループ合計
マンション管理		798,985戸	40,906戸	839,891戸
	(うち、総合管理)	(502,325戸)	(23,369戸)	(525,694戸)
	(うち、施設管理)	(296,660戸)	(17,537戸)	(314,197戸)
ビル管理		1,164戸	368戸	1,532戸

マンション管理会社の主な業務

弊社のお客様は、**マンション管理組合様**、**区分所有者様**、**ビルオーナー/テナント様**、**行政機関様** などです。主要なマンション管理業の場合、以下のようなサービスを行っております。

事務管理業務

管理員業務

清掃業務

建物・設備管理業務



会計業務

(予算案・決算案の作成、収支報告など)



出納業務

(管理費等の収納、滞納者への支払督促、支払)



維持・修繕

(調査・診断、長期修繕計画案の作成など)



理事会・総会支援業務

(招集・議事作成・議事録作成支援など)



受付・点検・立会・報告連絡等



日常清掃・特別清掃



建物点検・検査

(エレベーター・給排水・電気・消防・駐車場設備など)

今日のテーマ

収納代行システム

の
業務範囲はココ



会計担当理事

管理費の徴収や未収管理が
とても大変・・・

私たちが代わりに
行います！



弊社

東急コミュニティーの収納方式（管理費等）

収納代行方式

東急コミュニティーが管理費等の請求・引落を行い、管理組合の口座へ入金。



三菱UFJ銀行のロックアカウント口座経由で請求・引落を行い、管理組合の口座へ入金。



2. 収納代行システム再構築の背景



システム全体再構築プロジェクト

2010年より、「システム全体再構築プロジェクト」が始動。

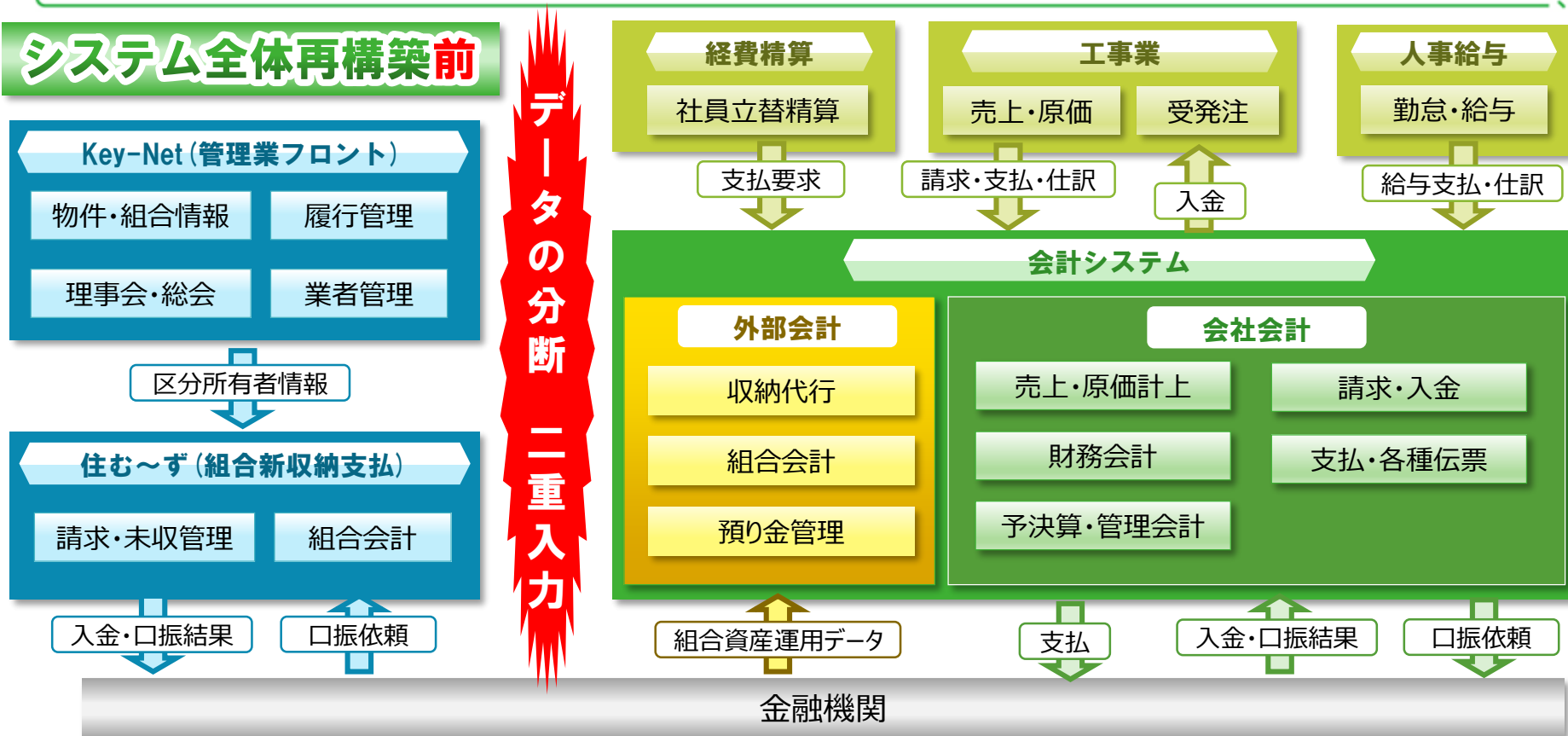
プロジェクトの背景

- 1 基幹となる会計システムを30年以上利用し続けたことで、ブラックボックス化
- 2 たび重なる機能追加によりシステムが肥大化
- 3 システム間の分断により、データの二重入力が発生
- 4 データが散在し、データ分析や活用が困難
- 5 事業環境の変化や法制度への対応が困難

基幹システムを一斉に刷新する一大プロジェクトがスタート！

システム全体再構築プロジェクト

システム全体再構築前

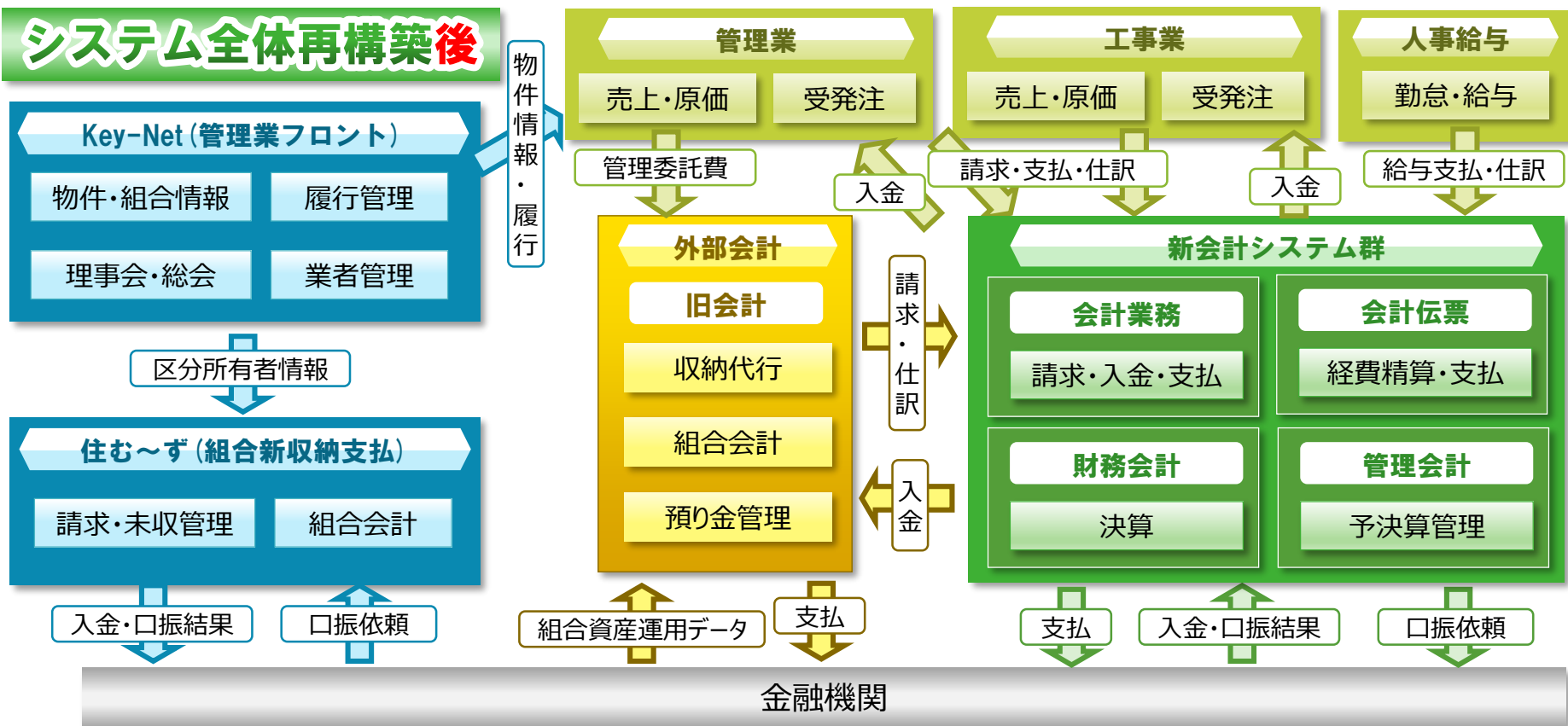


ポイント

業務システムと会計システムの連携が一部しかなく、二重入力が発生。
→ 生産性やデータの信頼性が低下し、業務変革の足かせに。

システム全体再構築プロジェクト

システム全体再構築後



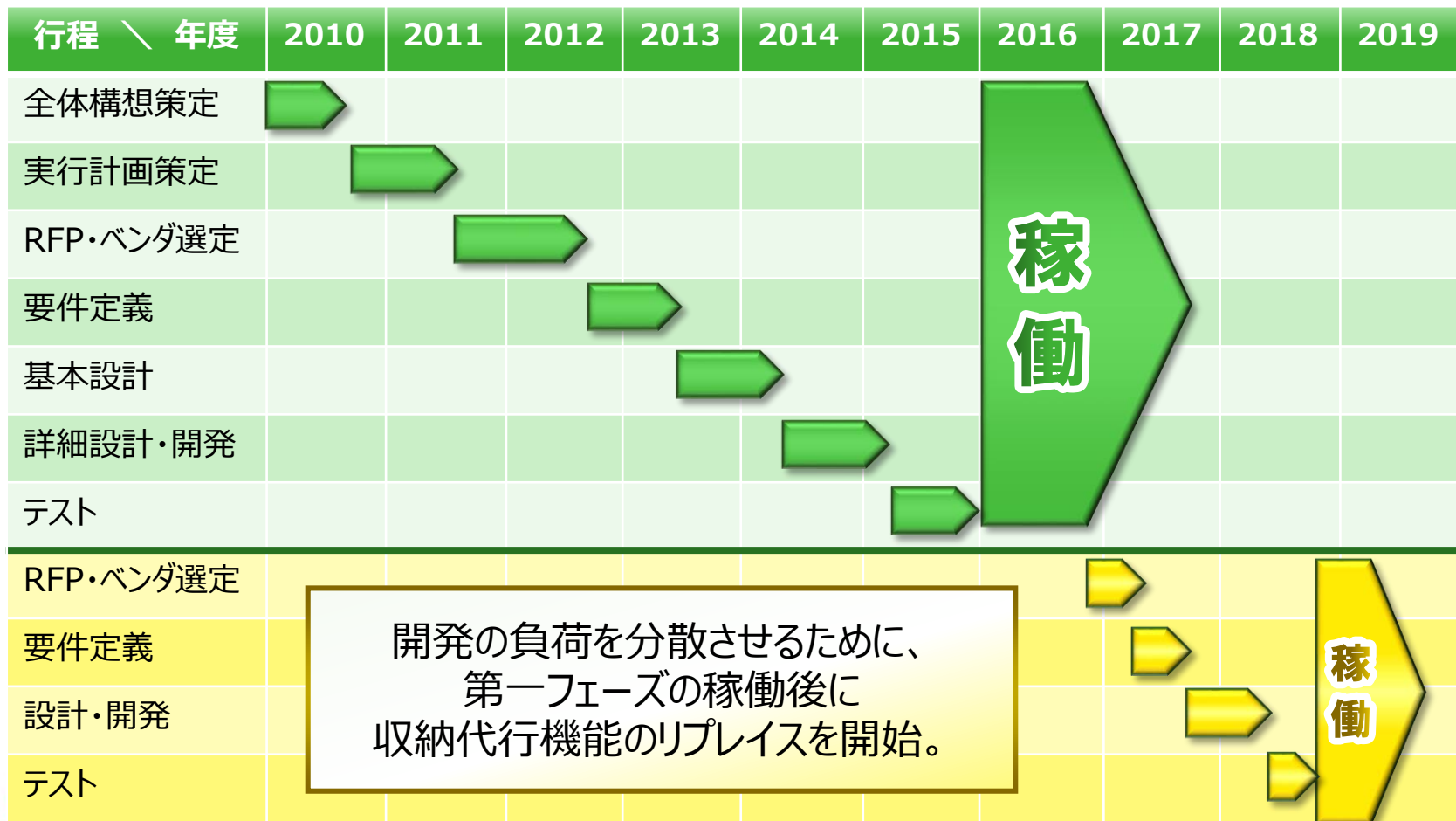
ポイント

- 業務システムから会計システムまで一気通貫に連携。
- **柔軟な改修やデータ活用が可能になり、業務効率化を実現。**

システム全体再構築プロジェクト

開発スケジュール

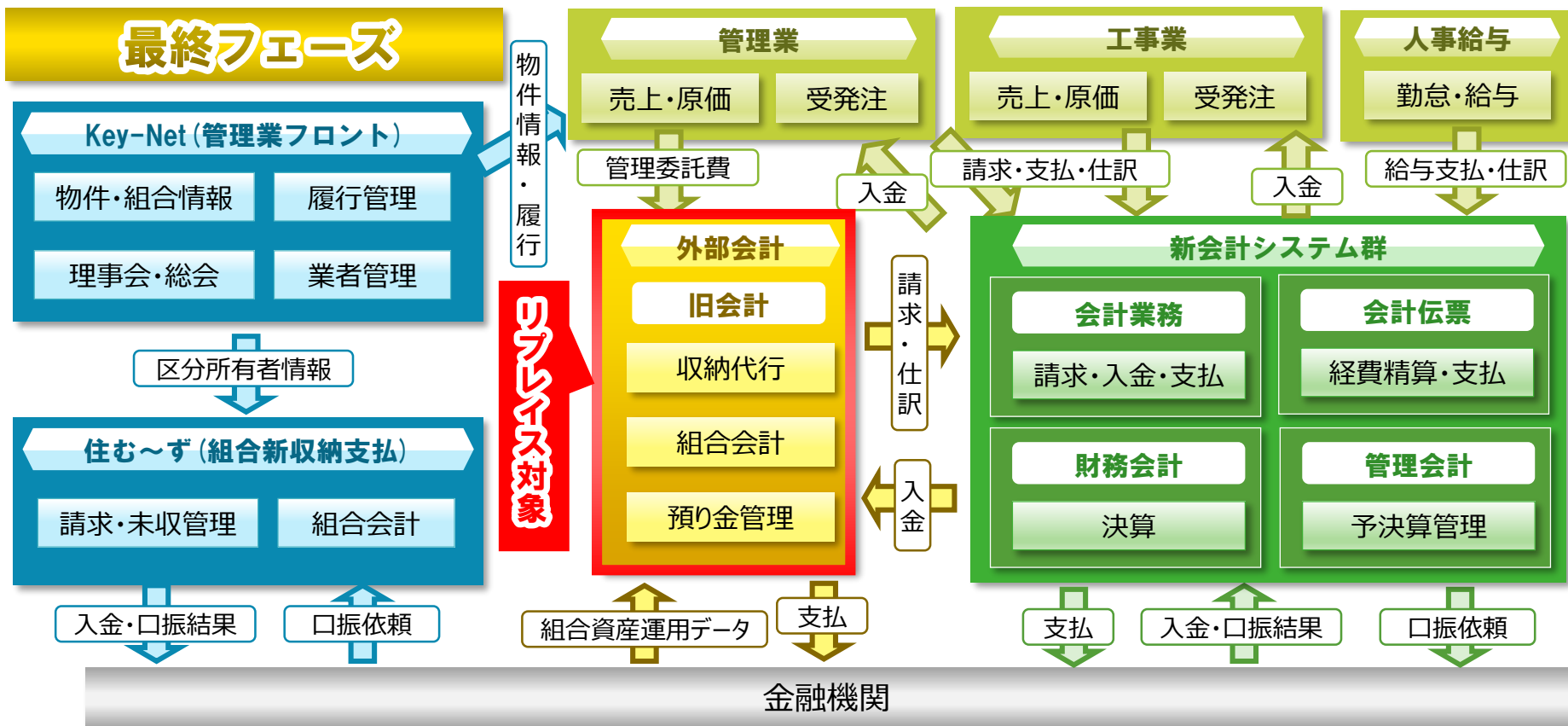
全体構想・実行計画を作成の上、フェーズを2段階に分けてプロジェクトを開始。



第一フェーズ
会計・売上原価系

最終フェーズ
収納代行

システム全体再構築プロジェクト



ポイント

プロジェクトの最終フェーズとして、
収納代行機能として残っていたX-MAPのリプレイスへ。

3. 収納代行システム再構築プロジェクト



収納代行システム開発の目的

第一フェーズの稼働後より、「収納代行システム開発プロジェクト」に着手。

プロジェクトの背景

- 1 基幹となる会計システムを30年以上利用し続けたことで、ブラックボックス化
- 2 たび重なる機能追加によりシステムが肥大化
- 3 事業環境の変化や法制度への対応が困難

開発目標

- 1 新会計システムとのシームレスな連携を図る
- 2 永続的に維持管理可能なシステムを構築する
- 3 ブラックボックス化による再投資・再開発を防止する

開発体制

RFP・ベンダ選定の結果・・・

GeneXusを使用した開発、およびアプリケーションアシスト株式会社様を開発ベンダとして決定。

(株)東急コミュニティー

システムオーナー部門

ビル事業本部

契約管理課

マンション事業本部

システム企画チーム
組合会計チーム

請求設計担当

経理部

会計システム課

システム設計担当

IT推進部

システムソリューションチーム

X-MAP保守担当

パートナー

システム設計支援

パートナー

IT推進部長

プロジェクト責任者

プロジェクト管理者

プロジェクト統括

アプリケーションアシスト(株)様

プロジェクト責任者

プロジェクト管理者

開発PTリーダー

請求入金
担当

預り金管理
諸料金
担当

組合会計
マスタ・I/F
担当

開発担当

GeneXusを選んだ理由

1 開発コストの抑制

アプリケーションが自動生成されるため、少人数での開発が可能。

2 資産の永続的な利用

将来、インフラが変更となった場合でも、新しいインフラのOSやDBに合わせたアプリケーション生成が可能。

3 アジャイル型開発による効率化

高速開発により、プロトタイプを出発点としたアジャイル型の開発が可能。
アプリケーションを確認しながら仕様調整を繰り返すことで、効率化を実現できる。

4 保守・運用コストの削減

開発効率が高いため、少人数での保守が可能。

開発モデル

イテレーション開発

コアモデル開発

基幹ロジックを中心に製造し、動作確認・要望対応を繰り返す。
※この段階では細かいレイアウトは度外視。



アプリケーションアシスト(株)様にて開発したコアモデルを、定期的に弊社環境へリリース

プロダクト開発

コアモデルをもとに、
最終的な完成版を製造。

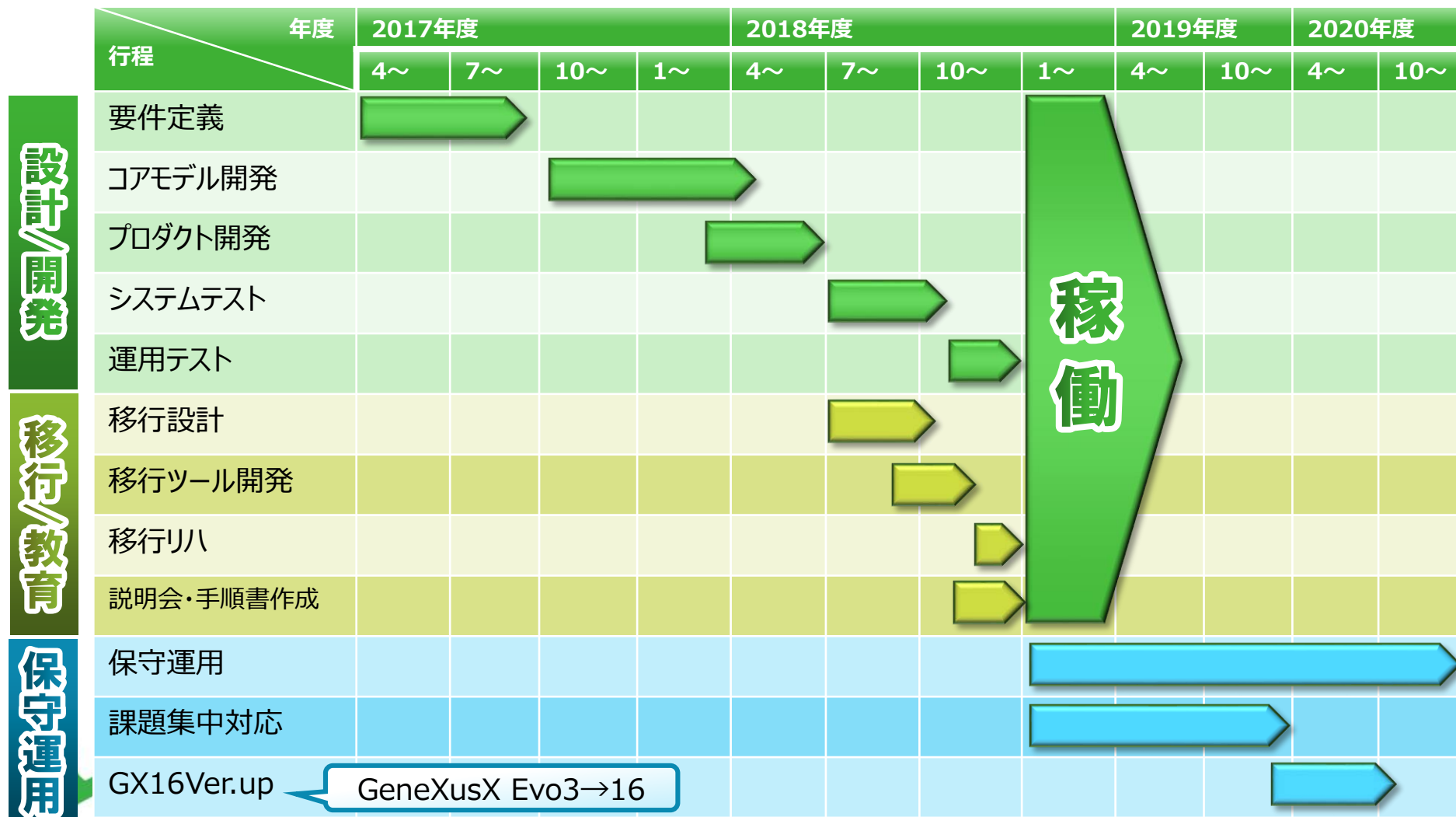
完成版

システムテストへ

課題管理

「RedMine」にチケットを起票し、要件や検討過程の記録、残件・進捗管理を実施。

開発スケジュール



機能構成図

収納代行システム

請求・入金管理

請求台帳

顧客マスタ

東急ハイツ 0101号室 山田太郎様
口座:三菱UFJ 渋谷 普通 1234567

各月定額請求情報

管理費 前受 口振 ¥8,000

修繕積立金 前受 口振 ¥9,000

水道精算・その他請求

水道検針料金計算

スポット請求

月次請求・入金データ

【10月請求】東急ハイツ 0101号室 山田太郎様
口座:三菱UFJ 渋谷 普通 1234567

管理費 前受 口振 ¥8,000 口振済

修繕積立金 前受 口振 ¥9,000 口振済

水道使用量 当月 振込 ¥3,500 未入金

組合会計

組合仕訳

組合予算

会計報告帳票

組合預り金精算

当社立替金

収納預り金

管理委託費
(当社収入)

預り金精算処理

会計システム

財務会計

請求入金管理

口振依頼処理

口振依頼

入金

金融機関

区分所有者口座

管理組合口座

請求・仕訳

入金・口振結果

預り金返還

管理委託費

管理業システム

受注契約

売上計上

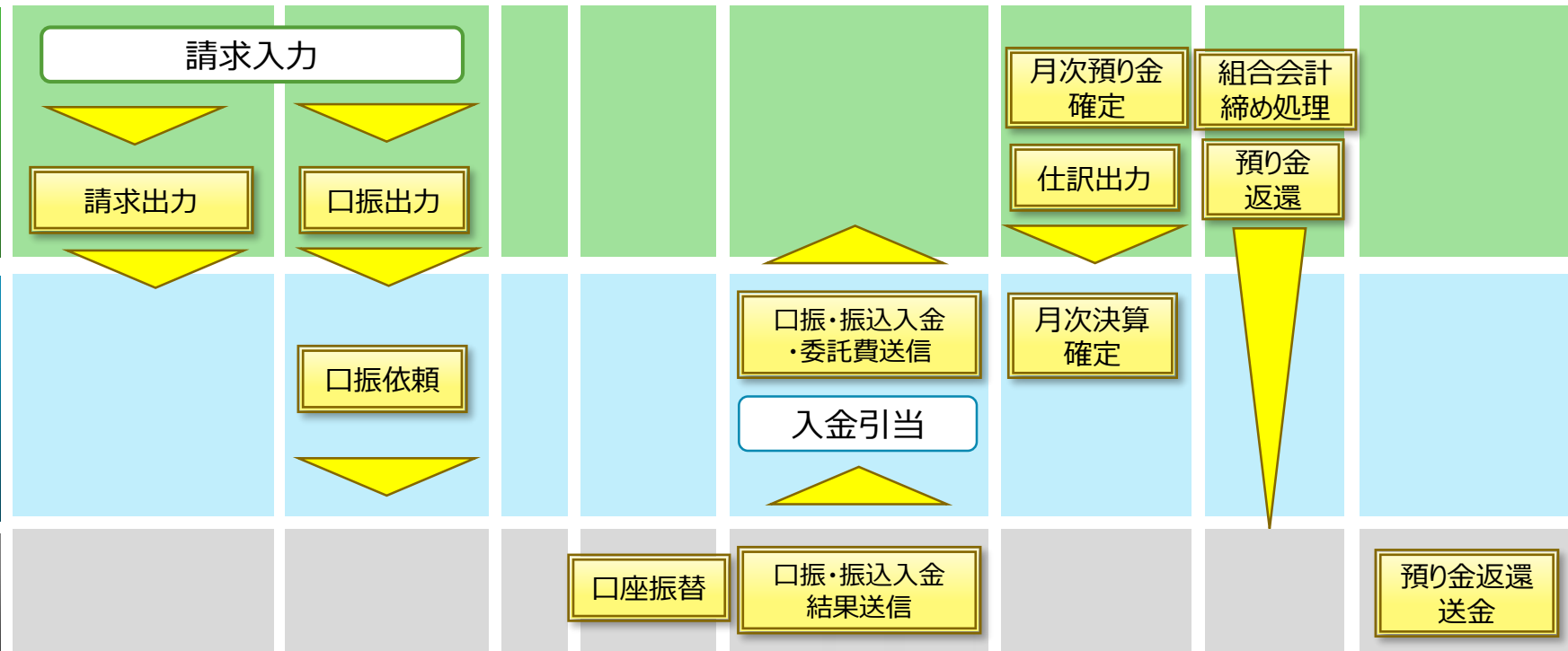
月次運用スケジュール



収納代行
システム

会計システム

金融機関



請求登録・口振依頼

請求台帳の登録や変更、スポット請求の作成等を実施し、会計システムへ送信。
17日頃に口座振替データを確定し、金融機関へ依頼する。

口振・入金引当

毎月27日に区分所有者等の口座から引き落とし、当社口座へ入金。
合わせて振込入金についても、会計システム上で引当を行う。

月次締め・精算処理

翌第3営業日に入金の締め・精算処理を行い、月次の預り金を確定。合わせて、仕訳・返還支払データを作成。

預り金返還

毎月15日に前月の預り金を組合口座へ送金。

サーバ構成

※全て仮想サーバ

本番系

Webサーバ①

- ・WindowsServer2019
- ・IIS

Webサーバ②

- ・WindowsServer2019
- ・IIS

DBサーバ

- ・WindowsServer2019
- ・SQLServer2019

バッチサーバ

- ・WindowsServer2019
- ・JP1 Agent(ジョブ管理)

検証系

Webサーバ

- ・WindowsServer2019
- ・IIS

DBサーバ

- ・WindowsServer2019
- ・SQLServer2019

バッチサーバ

- ・WindowsServer2019
- ・JP1 Agent (ジョブ管理)

開発系

Web/DBサーバ

- ・WindowsServer2019
- ・IIS
- ・SQLServer2019
- ・GeneXusServer16

GXサーバ①

- ・WinServer2019
- ・GeneXus16

GXサーバ②

- ・WinServer2019
- ・GeneXus16

GXサーバ③

- ・WinServer2019
- ・GeneXus16

GXサーバ④

- ・WinServer2019
- ・(GeneXus予備)

運用統計/開発機能数

運用統計

	マンション	ビル	合計
利用物件数	557	31	588
顧客数(延べ)	43,793	4,590	48,383
月間請求数			16,700

インタフェース数

	送信		受信	
	マスタ	トランザクション	マスタ	トランザクション
共通コードシステム	-	-	8	-
管理業システム	-	17	-	1
工事業システム	-	2	-	-
会計システム	1	5	7	4
金融機関等	-	8	-	6
合計	1	32	15	11

開発機能数

	トランザクション	Webパネル	Webコンポーネント	プロシージャ	その他
マスタ管理	41	41	-	43	-
請求入金機能	48	211	12	365	-
預り金管理	12	19	-	63	-
組合会計	12	38	1	122	-
システム管理/共通	29	96	43	357	7
合計	142	405	56	950	7

プロジェクトの振り返り

プロジェクト総括

- 1 複雑かつ難易度の高いプロジェクトであったが、効率的な開発を実現。
- 2 カットオーバー後の大きなトラブルはなく、現在に至るまで安定稼働を継続。
- 3 レガシーシステムだけでなく、付随するシステムも含めて集約・廃止を実現。

苦勞した点

- 1 業務システムと会計システム（組合会計）のハイブリッドによる複雑さ
- 2 BtoCならではの複雑な業務ケースへの対応
- 3 機能/他システム間連携、バッチ処理の多さによるプロトタイプ検証の制約

今後に向けて

GeneXusの活用拡大

稼働後 3 年近くが経過し、
収納代行システム以外への
GeneXusの活用を検討

1

インボイス制度対応

2023年10月の制度開始に向けた、
適格請求書・事業者登録番号の
改修対応の実施（請求書機能）

2

各機能の権限管理

各機能の改修を実施し、
ユーザの利便性に沿った
適切な権限管理を実施

3

クラウドサーバ化

インフラコストの低減を図るため、
サーバリソースのクラウド化を検討

4

4. テーマ「One Step Ahead～DX推進のターニングポイント～」 に寄せて



テーマ「One Step Ahead ～DX推進のターニングポイント～」に寄せて

デジタルトランスフォーメーション（DX）

企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること

（2018年12月、経済産業省「デジタルトランスフォーメーションを推進するためのガイドライン（DX推進ガイドライン）」）

DXのキーワードは……

変革

したがって、厳密には……

収納代行システム開発は、既存システムのリプレイスなので「DX」にはあたらない。

しかし……

テーマ「One Step Ahead ～DX推進のターニングポイント～」に寄せて

と、
収納代行システムの稼働によって、約10年に及ぶシステム全体再構築プロジェクトが終了。

実現効果

- 1 事業環境の変化に合わせた柔軟な改修・機能追加が可能な構成の実現
- 2 二重入力の削減による省力化、間接業務のスリム化、品質の向上
- 3 データ活用基盤の構築と、信頼性のあるデータの蓄積

データ活用によるビジネスチャンスの拡大

次世代システム開発の基盤として活用

今後のDX推進へ

と、

ご清聴ありがとうございました

と、