



株式会社 新都市ライフホールディングス

DX promotion plan

DX推進計画

2025年4月



INDEX



第1章 DXビジョン

1節	トップメッセージ	03
2節	2030年に目指す姿の実現に向けて	04
3節	DXビジョン	05

第2章 DX戦略

1節	事業環境認識	06
2節	DX戦略(3つの注力領域)	07
3節	ビジネスモデルのこれからの方向性	08

第3章 アクションプラン

1節	DX推進方針	09
2節	DX推進基盤	10
	1 計画を効果的に進めるための体制構築	
	2 ITリテラシーの底上げとDX人材の育成	
	3 ITシステム・デジタル技術活用環境の整備	
3節	2030年度までのロードマップ	11
4節	デジタル技術活用の具体的な取り組み	12
	1 ビジネスプロセスの変革(業務の効率化・高度化)	
	2 ビジネスモデルの拡充 (施設の価値向上、ビジネスモデルの改良・創造)	
5節	達成指標	14

[付録]用語一覧	15
----------	----

トップメッセージ

DXにより地域の暮らしを豊かにする

当社は首都圏を中心に約90施設を展開し、24管理組合を支援する地域密着型の商業デベロッパーとして、安全・快適・便利な施設づくりで、人々の暮らしを応援しています。

商業施設をめぐる環境は、地域の人口動向やデジタル化の進展などにより、めまぐるしく変化していますが、当社の主要な事業領域となる地域密着型の商業施設は、時代や地域のニーズに合わせて進化し、地域の皆さまにとって居心地の良い場所であり続けたいと考えています。

当社は、2025-2027年度の「第7期中期経営計画」を策定し、“2030年に目指す姿”の実現に向けて、魅力ある商業施設の開発・運営、事業を通じた地域の活性化への貢献、不動産関連のノンアセットビジネスの展開等による企業価値の向上に取り組んでいるところです。今般、成長戦略の取り組みの一環としてDX推進計画を策定し、さらなる業務の効率化や生産性の向上、施設の価値の向上に向けた取り組みを行うこととしました。

2030年には、デジタル空間での人々の活動がさらに高度化し、デジタルネイティブと言われる世代が仕事や

消費の一翼を担い、また、業務のあらゆる場面で生成AIやRPAが活用されるなど、デジタル化がさらに浸透しているでしょう。これらの変化はリアル空間を提供する商業施設にとっては脅威ともなりますが、一方で、これらの変化を機会として捉え、デジタル技術を商業施設や業務に取り込むことで、新たなビジネスチャンスが生まれる可能性もあるものと考えています。

DX推進計画において、DXで対応すべき社会課題や目的を的確に設定して、ソリューションとそれによって創出される価値を明らかにし、推進体制構築・人材育成計画・投資計画等を定め、実行することにより、商業施設の価値の向上や持続可能な経営基盤の構築により、地域の皆さま、テナントさま、取引先企業さま、株主さま、社員等全てのステークホルダーに支持され、地域活性化の担い手として一層の真価を発揮する企業を目指してまいります。

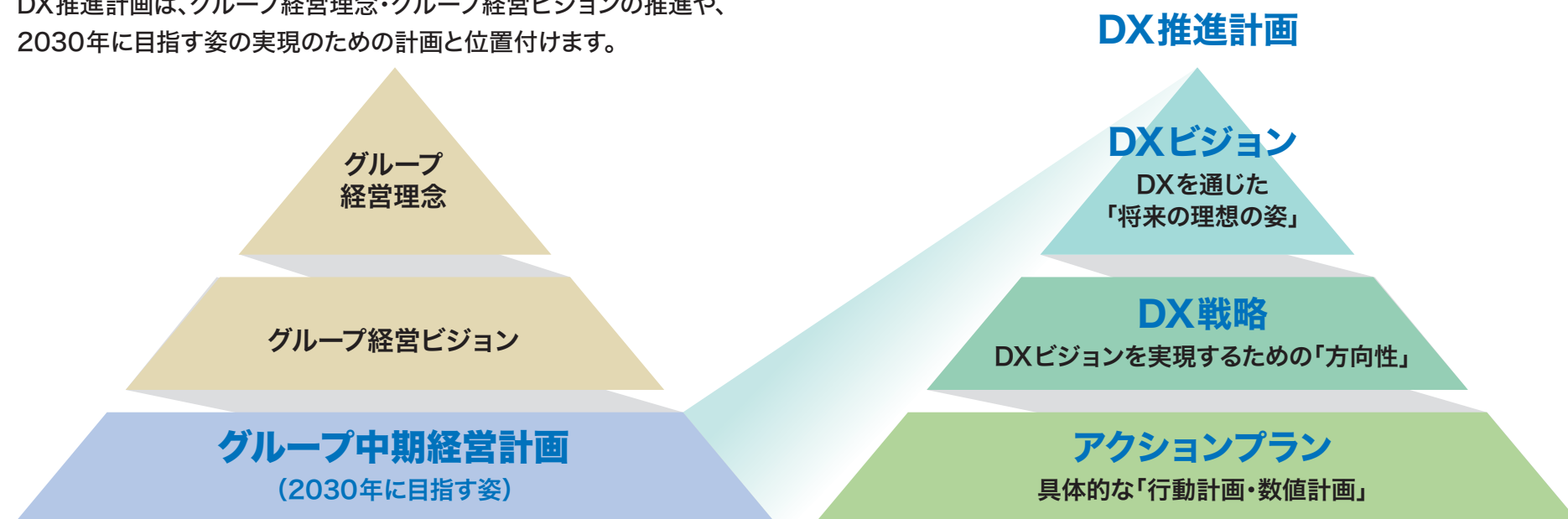
代表取締役社長

田中 伸和



2030年に目指す姿の実現に向けて

DX推進計画は、グループ経営理念・グループ経営ビジョンの推進や、2030年に目指す姿の実現のための計画と位置付けます。



グループ中期経営計画 (2030年に目指す姿) 抜粋

“グループの総力を結集し、魅力ある商業施設運営により持続可能な経営基盤を構築”

①商業施設の開発・運営力強化

- 施設テナントや消費者を始めとする全てのステークホルダーの皆様に支持され、魅力ある商業施設の開発・運営(競争力・施設価値の維持向上)
- 商業施設事業やタウンマネジメント事業を通じて、地域の活性化に貢献
- 保有商業施設のAM、PM、大規模RN・建替えや新規取得等を通じて各バリューチェーンから収益獲得(商業ディベロッパーへ進化)

②ビジネスモデルの強化・拡大

- 外部商業施設等からのAM・PM受託等のノンアセットビジネスを展開
- UR都市機構との連携により、双方の付加価値向上

③グループ経営の推進

- 長期的なグループ企業価値向上に資する組織形態やガバナンス体制の構築

DXビジョン

「デジタルを活用することで、
社員一人一人の生産性を高めて
サービスを革新し、
テナントさま、
オーナーさま、
地域の皆さま等、
全てのステークホルダーに
満足いただける企業として、
地域とともに
成長してまいります」



事業環境認識

当社の事業領域

商業デベロッパー

地域密着型を中心とした商業施設の開発運営

管理組合受託業務

商業・住宅複合型区分所有建物を中心とした管理組合業務の受託

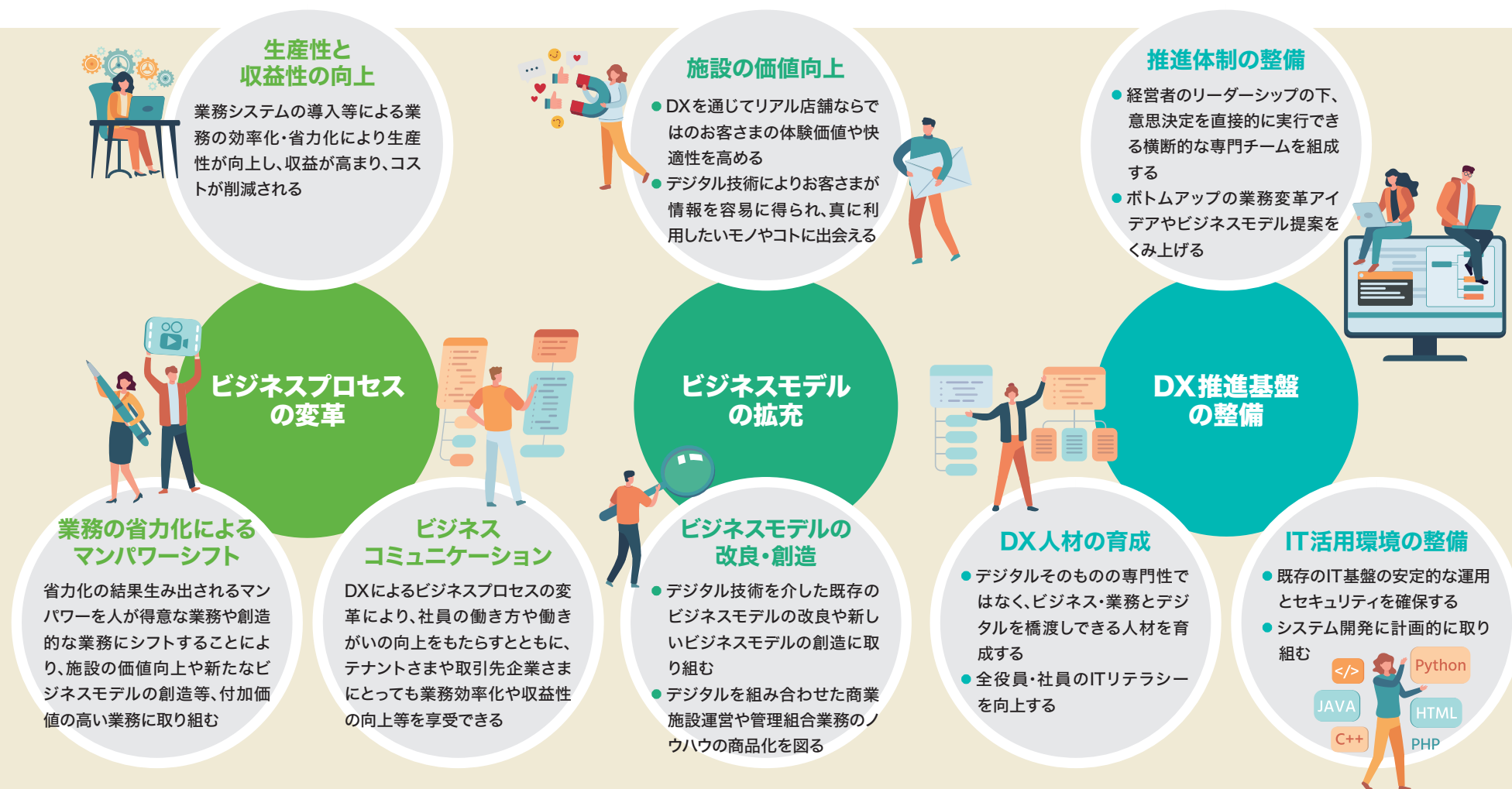
当社を取り巻く環境

中長期的には外部環境、内部環境ともに厳しさを増していくことが見込まれ、さらに社会のデジタル化の浸透による変化への対応も迫られることから、中長期的な企業価値の向上や盤石な経営基盤の確立のためのDX推進が不可欠です。

	プラス要因	マイナス要因
内部環境	強み ● 90施設の地域密着型ショッピングセンター運営により、地域を支える利便施設として存在感を保持 利便性No.1	弱み ● 既存施設の陳腐化・老朽化の進行 ● システムの部分最適化と業務の属人化 ● 新規開発の縮小に伴うノウハウの減少
外部環境	機会 ● IT環境(システム、デバイスなど)の社会全般への普及と標準化 ● 事業者・消費者などのユーザーがITの恩恵を実感し、さらなる可能性に期待	脅威 ● 地域の人口構造の変化(少子高齢化) ● 消費市場の縮小やモノ消費のプレゼンス低下 ● 立地エリアにおける競合の進展 ● 土地建物価格の上昇による新規開発の縮小 ● EC化のさらなる浸透によるリアル店舗へのニーズの低下・変化

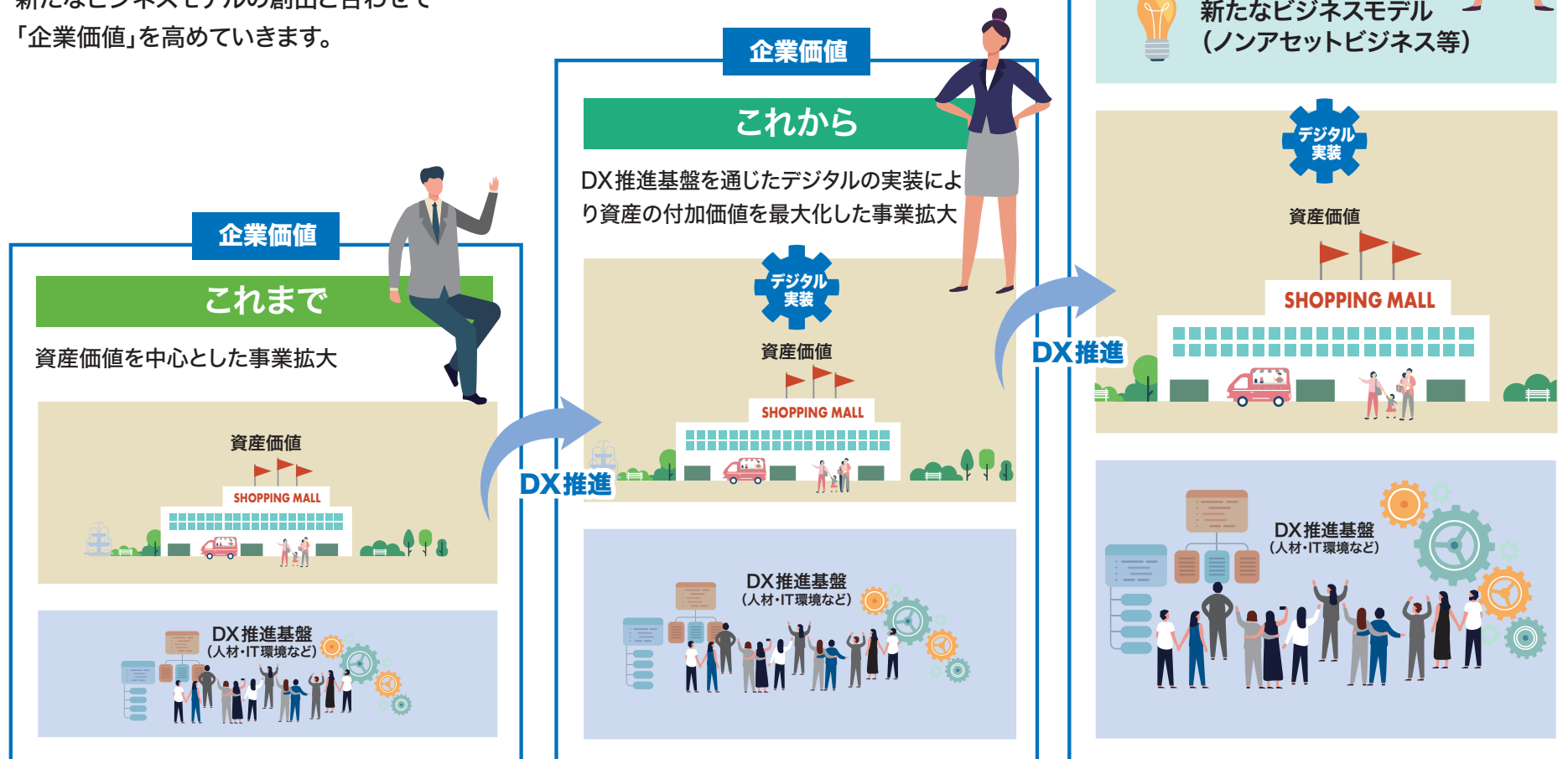
DX戦略(3つの注力領域)

DXビジョンを実現するために、以下の3つの注力領域を明確にし、全社的に共有したうえで取り組んでいきます。



ビジネスモデルのこれからの方向性

これまでは「資産価値」そのものを中心に事業を拡大してきましたが、これからはDX人材やIT活用環境などのDX推進基盤を高度化し、デジタル技術の積極的な活用によりビジネスプロセスを変革していきます。さらに、施設の価値向上の取り組みを通じて資産の「付加価値」を高めるとともに、新たなビジネスモデルの創出と合わせて「企業価値」を高めていきます。

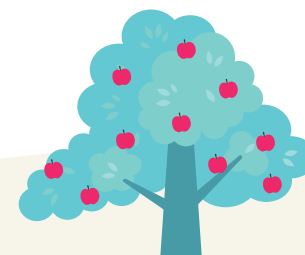


DX推進方針

デジタル技術やモバイル技術の進展により、生活やビジネス環境が大きく変化しています。当社としても、デジタル技術の積極的な活用を通じてビジネスプロセスの変革(業務の効率化・省力化など)を進め、さらに、顧客や社会のニーズに対応して価値を提供するというビジネスの本質に立って、施設の価値を高めていくと

ともに、ビジネスモデルを改良し、創造していきます。

DXの推進にあたっては、人的資本の活用を踏まえ、社員の自由闊達な意見やアイデアを尊重し、積極的に試行しながら真に有効な取り組みを実装していきます。



持続可能な経営



2030年に目指す姿



顧客や社会のニーズに対応して
価値を提供



ビジネスモデルを
改良・創造 ビジネスプロセスを
改革



DXの推進

DX推進基盤

当社では全社横断的にDXを推進するため、「DX推進委員会」や「DX推進室」を設置し、スムーズかつ明瞭なプロジェクト推進活動を行います。

1 計画を効果的に進めるための体制構築

① 経営者のリーダーシップ (DX推進委員会)

- 具体的な取り組み・投資計画の策定
- 推進、進捗状況のモニタリング

② 経営者の意思決定を直接的に実行できる横断的な専門チームの組成 (DX推進室)

- 計画の立案
- 計画の推進状況等に関する情報発信
- 利用している情報処理システムの課題の把握・改善案の提言

③ 取り組みテーマに応じたグループ企業・パートナー企業との有機的な連携 (外部連携)



2 ITリテラシーの底上げとDX人材の育成

① ITリテラシーの底上げ

経営者から管理職・社員までの全階層向けの社内研修、ITパスポート等の資格取得奨励を行う

② DX人材の育成

- 当社のDX人材像は、デジタルそのものの専門性ではなく、ビジネス・業務とデジタルを橋渡してできる人材(業務を深く理解し、デジタル技術を活用した業務変革やビジネスモデル創造の構想力を持ち、パートナー企業等と連携して実行できる人材)と定義する
- DX人材は、各部の一定割合の社員を対象として計画的に育成する
- DX人材の育成にあたっては、デジタルに関する基礎的な教育の他、具体的なDXプロジェクトへの関与を通じて体得できるような育成プログラムを策定する



3 ITシステム・デジタル技術活用環境の整備

① 計画的かつ安定したシステム開発の体制の整備

- 計画の立案
- 迅速かつ柔軟な開発を行うためのアジャイル開発の取り組み

② 社内規程「情報セキュリティに関する基準」の定期的な見直し・改定および遵守

- 保護すべき情報資産の洗い出し・リスクの分析
- 国際規格 (ISMS) 等を意識し、かつ時流に沿った見直し・改定
- 全役員・社員に対しての情報セキュリティ教育の実施

③ サイバーセキュリティに関する対策の的確な策定および実施

- ゼロトラストセキュリティを考慮した対策の策定
- 第三者機関による定期的なセキュリティ診断の実施

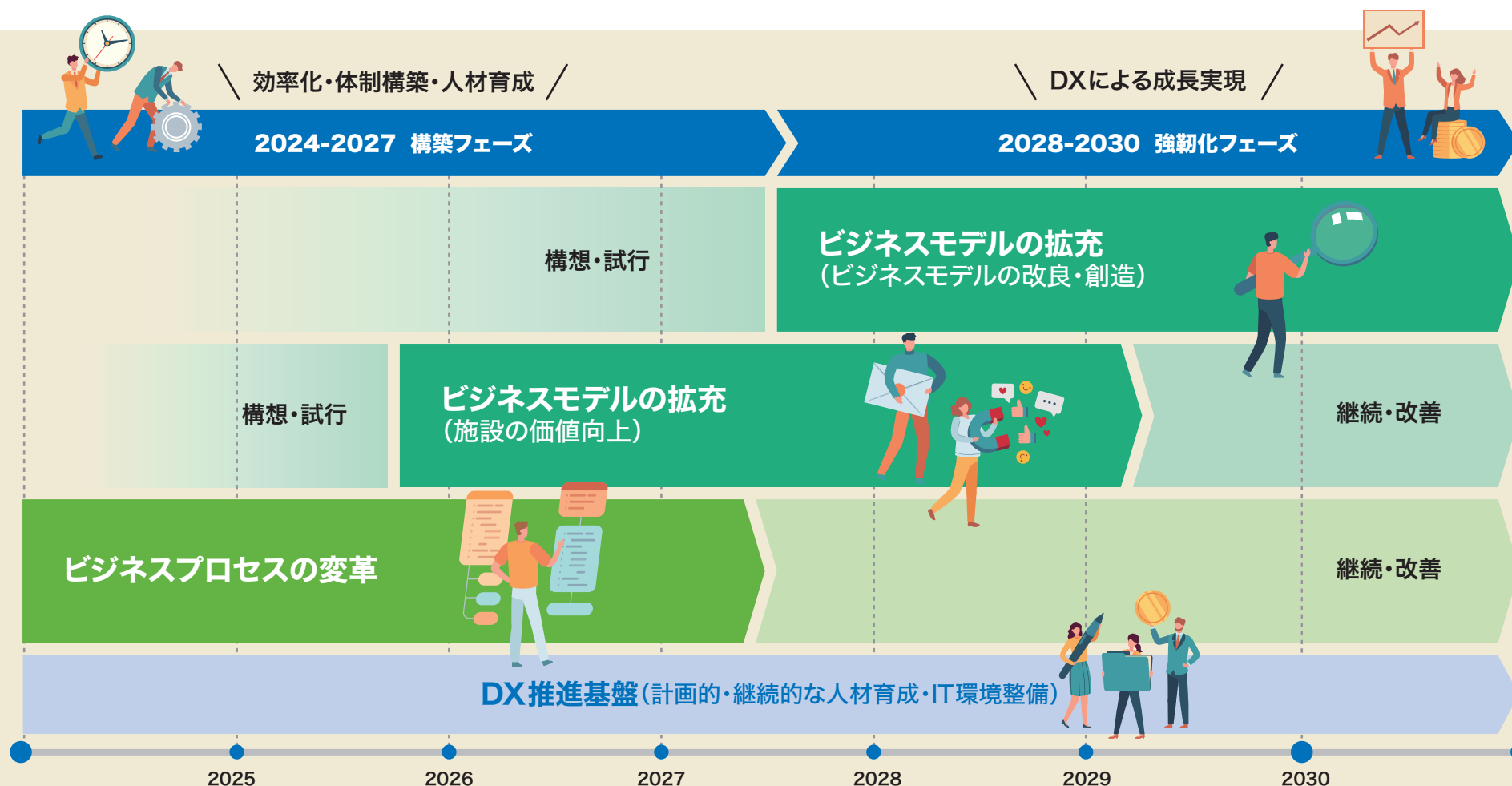
④ 第三者機関による定期的なIT監査の実施

- 監査結果により必要に応じて社内規程「情報セキュリティに関する基準」やサイバーセキュリティに関する対策の見直しを行う



2030年度までの ロードマップ

2024年～2027年を「構築フェーズ」とし、業務効率化、体制の構築、人材育成を中心に取り組みます。
そして、次の2028年～2030年を「強靱化フェーズ」と位置づけ、DX実装を前提とした事業成長への取り組みへと進んでいきます。



デジタル技術活用の具体的な取り組み

デジタル技術の具体的な活用については、今後の推進体制において、業務フローの課題把握や、最新技術の調査、優先度の選別等を通じた計画的な導入検討を進め、試行を繰り返しながら実装していきます。また、現時点では、これまでの社員からの提案や業務上の要望等を踏まえて、以下の取り組みを予定しています。

1 ビジネスプロセスの変革(業務の効率化・高度化)

業務プロセスの見直しや棚卸しを行い、
従来のアナログ方式の業務スタイルからデジタルへさらにシフトし、
業務効率化により生産性を高める。

※運用開始時期 短期:1年内 中期:3年内 長期:5年内

	目 的	期待される効果	運用開始時期※
音声自動生成ソフトの導入	● 業務の効率化	● 業務支援機能の強化	短期
従業員入館証のデジタル化	● セキュリティ強化 ● 業務の効率化	● 管理コスト (従業員管理、従業員証発行作業等)の縮減	短期
地区カルテの高度化	● 施設、区画情報管理の高度化	● 業務支援機能の強化	中期
経理伝票の電子決裁	● ペーパーレス化 ● 決裁業務の迅速化	● 内部統制の強化 ● コンプライアンス強化	中期
社内各種届出の電子化	● ペーパーレス化 ● 業務の効率化	● 内部統制の強化	中期
電子契約の導入	● 事務労力・事務経費の削減 ● 契約締結までのリードタイムの短縮	● 印紙税の削減 ● 内部統制の強化 ● コンプライアンス強化	長期

2 ビジネスモデルの拡充

(1) 施設の価値向上

お客さまにとって使いやすく居心地のよい施設にするとともに、
テナントさまにとっても業務の効率化や収益向上を
享受できるような施設を目指す。

※運用開始時期 短期:1年内 中期:3年内 長期:5年内

	目 的	期待される効果	運用開始時期*
オンライン接客ツールを 活用したインフォメーション業務等	- 顧客接点の強化 (店員にすぐ聞きたい、対面だと恥ずかしいという方や、身体に不自由がある方への被害を解消) - 今あるリソース (人材や店舗、ウェブサイトなど)を活用しながら売上やサービスを拡大	- お客さま創出機会の拡大 - 人件費の縮減 (少人数による複数拠点の対応)	短期
デジタルサイネージへの 完全移行および配信業務の集中化	- 機能強化(双方配信)によるサービスの質の向上 - 広告作成等の業務負荷の軽減	- 施設価値の向上による売上増加 - 広告配信の集中管理による運用コスト縮減	中期
テナントコミュニケーションツールの活用範囲拡大 (ショッピングセンター施設および管理組合)	- テナントさま、BM企業さまとの連携強化 - ペーパーレス化	- 連携業務の迅速化 - 管理委託コストの縮減	長期

(2) ビジネスモデルの改良・創造

従来のやり方にとらわれないサービスや
ビジネスモデルを生み出し、お客さまやテナントさま、
取引先企業さま等に新たな価値を提供する。

	目 的	期待される効果	運用開始時期*
DXを通じた業務ノウハウの 外部向け活用(新規事業)	新たなビジネスモデルの発掘	- 収益増 - 企業規模の拡大	長期

達成指標

DX推進計画において、目標達成に向かってプロセスが適切に実行されているかを定量的に評価するために設けた指標です。

指標	DX投資額	ビジネスプロセス 変革の取り組み件数	施設価値 向上の取り組み件数	ビジネスモデル 創造の取組件数	ITシステム・デジタル 技術活用環境の整備	人材育成		
内容	DX投資額 	デジタル技術 活用の 具体的な取り組み 	既存又は 新施設への 価値向上に資する IT導入 	デジタル活用 による新たな ビジネスモデルの 創造 	守りと攻めを 兼ね備えた 強靱な基盤の構築 	IPA 「ITパスポート」 取得 	経産省 「DXリテラシー 標準」に準拠した 講座の受講 	DX人材の 育成 
2025 2027 年度目標	累計180百万円 60百万円／年	[実装]累計5件以上	[試行]累計4件以上 [実装]累計2件以上	[試行]累計3件以上	グループシステム統合 (業務システム)	40名以上	100名以上	10名以上
2028 2030 年度目標	累計180百万円 60百万円／年	[実装]累計5件以上	[試行]累計4件以上 [実装]累計2件以上	[試行]累計3件以上 [実装]累計2件以上	●グループシステム統合 (共通業務のシステム) ●ID・データ統合	40名以上	100名以上	10名以上

[付録]用語一覧

本計画内で用いられている用語について、以下に解説しています。

DX

3p

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

デジタル化

3p

紙ベースによる書類管理や手作業などのアナログ手法に依存していた業務プロセスを、デジタル技術によって自動化及び効率化すること

デジタルネイティブ

3p

物心のついたころからインターネットやデジタル機器のある環境で育った世代

生成AI

3p

機械学習などの手法を利用して、データをもとに人間が作り出すような新しいコンテンツを生成できるAI

RPA

3p

人間がコンピュータ上で行っている定型的作業や繰り返し作業を自動化できるソフトウェア技術

EC化

6p

リアル店舗での購買活動がオンラインストアやインターネット通販での購買活動に移行すること

ITリテラシー

7p

情報通信技術を使う際に必要となる、情報の取り扱いに関する理解や操作に関する能力

ITパスポート

10p

法律に基づいて行われる情報処理技術者試験の一区分である国家試験で得られる資格。独立行政法人情報処理推進機構 (IPA) が実施する

アジャイル開発

10p

システムやソフトウェア開発手法の一つで、実装から検証といった工程を小さいサイクルで繰り返しながら、開発を進めていく手法

ISMS

10p

情報セキュリティマネジメントシステムの略称。組織における情報資産のセキュリティを管理するための枠組み

ゼロトラストセキュリティ

10p

全てのデバイス、ユーザー、アプリケーションを「信頼できない」という前提に立ち、対策をするセキュリティにおける新たな概念

※社員…本計画においては、正社員・嘱託社員・派遣社員・パート社員等すべての従業員を「社員」と定義する