不動産ビジネスを支援する有用サービス紹介

人手不足はどの業界にものしかかっている大きな課題である。特に不動産業界は属人的な業務内容が多く特定の人材に業務が偏重しやすい。そのため人員の能力に左右されない業務品質の向上のための効率化が必要となる。ここでは不動産会社の業務効率化に貢献し成長を後押ししてくれるサービスを紹介していく。

企業・個人の反社・コンプライアンスチェックツール

0.4秒でレポート生成、リスク管理業務の負担を大幅に軽減

KYCコンサルティング
取締役　COO
北住　和弘氏

KYCコンサルティング
代表取締役社長
飛内　尚正氏

KYCコンサルティング（東京都千代田区）が提供する「RiskAnalyze（リスクアナライズ）」は、企業名や個人名を入力するだけで反社会的勢力に関連する情報や犯罪歴、行政処分情報といったあらゆるリスク情報を表示する反社・コンプライアンスチェックツールである。高精度な反社チェック・コンプライアンスチェックが評価され、日本クラウド産業協会が主催する「ASPICクラウドアワード」や金融庁が主催する「FINTECH SUMMIT」などで受賞・ノミネート実績を有する。

企業と新たに取引を開始する際や、個人の採用の際に、反社会的勢力との関連の有無や過去の犯罪歴などを確認するために、インターネット検索や新聞記事閲覧サービスを利用するケースがあるが、インターネット上の情報は確実性に乏しく、また両者とも検索作業やその後の証跡保存までに膨大な工数を要し、更にはヒットした情報の内容の判断が担当者の知識や経験に依存するなど課題が多かった。一方で、企業がリスク管理を怠ることによって、場合によっては企業の信用毀損や法的な制裁を受ける可能性もあり、反社・コンプライアンスのチェックは企業にとって非常に重要となる。

代表取締役社長の飛内尚正氏は、自衛官として従事した後に企業の危機管理を専門的にサポートする企業に在籍。その後、2018年に企業のリスク対策を目的に同社を設立した。同社はAI（人工知能）を活用したリスク情報専用のデータベースを独自に構築し、「RiskAnalyze」を開発。企業のリスク管理体制の構築や業務効率化に貢献している。

同社では新聞社や放送局、官公庁の公表記事など、国内1000以上の情報ソースから1時間おきに自動で情報を収集。AIを活用した読解作業によって記事を7つのカテゴリーに分けて格納する。

「RiskAnalyze」を利用する際は検索したい企業名や個人名を入力すると、1件あたりわずか0・4秒で調査レポートを生成。リスク要因となる情報を、発信元の媒体名も含め一覧で表示する。取締役COOの北住和弘氏は「CSVを用いた一括検索も可能で、従来の方法と比べ1000件の調査を、1分で証跡保存まで完了し、98%の工数を削減できます。リスク管理に関する業務効率と質を圧倒的に改善できることから、高度なリスク管理が求められる金融業界をはじめ、不動産やIT、リユースなど、さまざまな業種でご導入いただき、IPOを見据えたご導入もかなり多いです」と話す。不動産の売買、賃貸管理などを手掛けるある不動産会社では、「RiskAnalyze」のシンプルな操作性を評価。各担当者が直接反社チェックを行えるようになったことで、リスク管理担当者の業務負荷を大幅に軽減。これまで取り組むことのできなかった継続取引先の年1度の再チェックにも取り組めるようになり、スクリーニングの網羅性も確立した。

昨年、国土交通省は不動産業界に対してリスク管理の強化を促す通達を出した。リスクマネジメントは大手企業を中心に積極的に行われているが、一部では真偽不明な情報や煩雑な操作と専門知識が求められる新聞記事閲覧サービスを頼りにしている現状がある。自社のリスク要因を未然に防止するために、高い精度を誇る「RiskAnalyze」の反社・コンプライアンスチェックを活用していきたいところだ。

▲AIを活用し高精度なレポートを瞬時に生成する

入居者が室内をスマホで撮影

賃貸住宅退去時の立会業務を簡略化する新サービス

シック・ホールディングス
prooflab
代表取締役社長
福地　泰氏

シック・ホールディングス（東京都新宿区）は、グループとして住まいに関するさまざまなサービスを展開。中でもグループ会社のインサイト（東京都新宿区）は家賃等の決済代行・収納代行事業を手掛け、サービス契約件数は約75万件にのぼる。

同社は2006年よりサービス提供を開始。シック・ホールディングス代表取締役社長の福地泰氏によると、一般的な収納代行サービスは口座振替や送金といった機能的な業務のみを行うのに対し、同社の収納代行は契約前の対応から入金確定前の概算送金のほか、賃借人への通知等の周辺業務の代行も内包。オーナーの出納業務の手間を大幅に削減できる点が特徴だ。協業する不動産管理会社は3800社、家賃保証会社は90社を超える。

シック・グループは2024年10月に、不動産業界の新たなスタンダードとなるサービスを展開したいという思いのもと、グループ会社prooflab（東京都新宿区）を設立。不動産業界向けのDXサービスの提供に注力している。

同社の「Prop Photo（プロップフォト）」は、賃貸住宅の退去時に行う立会業務の簡略化に貢献する代行サービスである。賃貸住宅では退去の際に入居者が管理会社に解約を通知し、日程を調整した上で室内の状態を確認するための立会を実施して原状回復費の見積や敷金の精算を行う。入居者は転居前の部屋に赴く必要があり、管理会社にとっては立会の実施日の調整や現地での立会に係る人員の確保にリソースが割かれていた。わが国の労働人口減少の社会問題化の背景もあり、不動産業界でも人材獲得や働き方改革は重要なテーマである。立会業務の効率化とサービス向上を目指し、同社ではスマートフォンを活用した退去立会における新しい作業フローの確立を目的に「Prop Photo」を開発。退去後の原状回復工事、その後のリーシングや成約までの期間短縮による家賃収入の安定化にもつながるとして、立会人員の確保が困難な繁忙期や、物件の状況および入居者の属性に応じたサービスの導入等、不動産オーナーや管理会社に対し積極的な提案を行っている。

「Prop Photo」は、これまで管理会社が現地で行っていた室内の状況確認を、専用アプリを通じて入居者がスマートフォンで撮影。撮影された画像を管理会社と共有するというもの。入居者と管理会社は現地での立会が不要となり、双方の利便性が飛躍的に向上する。昨年10月からは専用アプリのほか、コミュニケーションアプリ「LINE」と連携したサービス提供も開始し、「Prop Photo」をより手軽に利用できるようになった。福地氏は「物件探しや入居手続きはスマホでできることが増えてきたものの、退去関連の手続きはまだアナログな部分が多く、スマホで完結できる仕組みを考えています。室内の状況を入居者の自己申告によって情報共有する点が最大の特徴であり、不動産会社と入居者双方で破損箇所等の記録の保存につながります。また、『Prop Photo』の利用に応じて入居者の行動履歴も蓄積されていくため、将来的に信用情報等への活用も可能と考えています」と述べる。同社によれば、まずは1000件の利用登録を目指す。「Prop Photo」を通じて入居者の行動履歴の記録に関するノウハウを蓄積し、保険会社等不動産業界に精通するさまざまなパートナーと連携することで、不動産オーナーや管理会社の業務効率化に貢献するサービスメニューの拡充に役立てていく考えだ。

オーナーデータ連携により売買・賃貸管理事業者向けサービス展開加速

住宅テックラボ／WHERE

住宅テックラボ（東京都渋谷区）は、JAXA（宇宙航空研究開発機構）発のスタートアップ企業であるWHERE（東京都文京区）と、住宅テックラボが提供するサービス「オーナーサーチ（家主名簿取得サービス）」に関する業務提携を開始した。この提携により、WHEREが開発・提供する地権者とつながる不動産AIツール「WHERE」における、主に不動産売買・賃貸管理事業者に向けたサービス展開を加速させ、より多くの顧客ニーズに対応する。

住宅テックラボは「デジタルとコンサル力で賃貸管理会社の可能性を開放する」をミッションに掲げ、不動産業界向けの情報配信・分析サービスを提供している不動産テック企業である。230以上のウェブサイトやパートナー企業から収集した不動産ビッグデータを基盤に、不動産管理会社や不動産事業者の営業・業務効率化を支援しており、情報分析・データ活用・コンサルティングまで一貫したサービスを展開している。同社の「オーナーサーチ（家主名簿取得サービス）」は、公開されている登記簿から不動産オーナー情報の取得と、建物・土地等の不動産情報を紐づけて整理されたリストとして提供するサービス。日本全国を対象としており、建物情報とオーナー情報を体系的に整理した名簿を提供することで、不動産事業者の新規オーナー開拓や売却案件の獲得、営業戦略の高度化を支援している。

WHEREは衛星データとAIを活用した「WHERE」を通じて不動産事業者の営業活動の変革に取り組んできた。より実務に即した形でサービス価値を高めるには、生活で網羅性の高いオーナーデータ基盤との連携が不可欠であると判断。今回の業務提携はWHEREの持つ地権者探索・可視化のためのAI技術と、住宅テックラボの高精度なオーナーデータを組み合わせ、不動産事業者がより戦略的・効率的にオーナーへアプローチできる環境の実現を目的とする。