

# PropTechサポーター会議 事務局資料

2022年2月3日

東京大学不動産イノベーション研究センター（CREI）



# PropTechサポーター会議について

## 趣旨

- ・不動産における新技術導入（PropTech）は、世界的に急激な進展を遂げており、欧米のみならず、中国、シンガポール等アジア圏でも独自の進化を遂げている。
- ・我が国においては、そうしたテクノロジーの開発・応用を目指す企業が増加しつつあるほか、PropTechのエコシステム形成に向けた動きも加速している。
- ・一方で、PropTechの展開の多くは東京周辺に偏るなど即地的な要素もあり、そうした技術が地方部も含めた地域の不動産市場に展開することについては、未だ課題も見られるところである。
- ・こうしたことから、様々な不動産関連企業とがオンライン・オフラインで集まり、意見交換する「PropTechサポーター会議」を設け、双方がWin-Winとなる方策を検討することとする。

## PropTechサポーター（6月キックオフ登壇者）

- ・イタンジ（株） 代表取締役 野口 真平 氏
- ・WealthPark（株） 取締役、CBO 手塚 健介 氏
- ・（株）トーラス 代表取締役 木村 幹夫 氏
- ・（株）デジタルベースキャピタル 代表パートナー 桜井駿氏
- ・ビットリアルティ（株） 取締役副社長 谷山 智彦 氏

## 地域PropTechサポーター

- ・（株）ウチダレック（鳥取県米子市） 内田光治氏
- ・（株）MyRoom（長野県長野市） 倉石智典氏
- ・（有）有限会社リミックス（長野県松本市） 矢口則義氏
- ・琉球コーポレーション（株）（沖縄県那覇市） 土田英明氏
- ・（株）レジデンシャル・ゴールド（神奈川県横浜市） 臼井茂氏

### <事務局>

- ・東京大学CREI

### <オブザーバー>

- ・国土交通省不動産・建設経済局不動産課参事官室
- ・（公社）全国宅地建物取引業協会連合会不動産総合研究所
- ・（公社）全日本不動産協会全日みらい研究所



# 検討テーマ1：不動産における官民情報のDXについて

## 国土交通省：Plateau



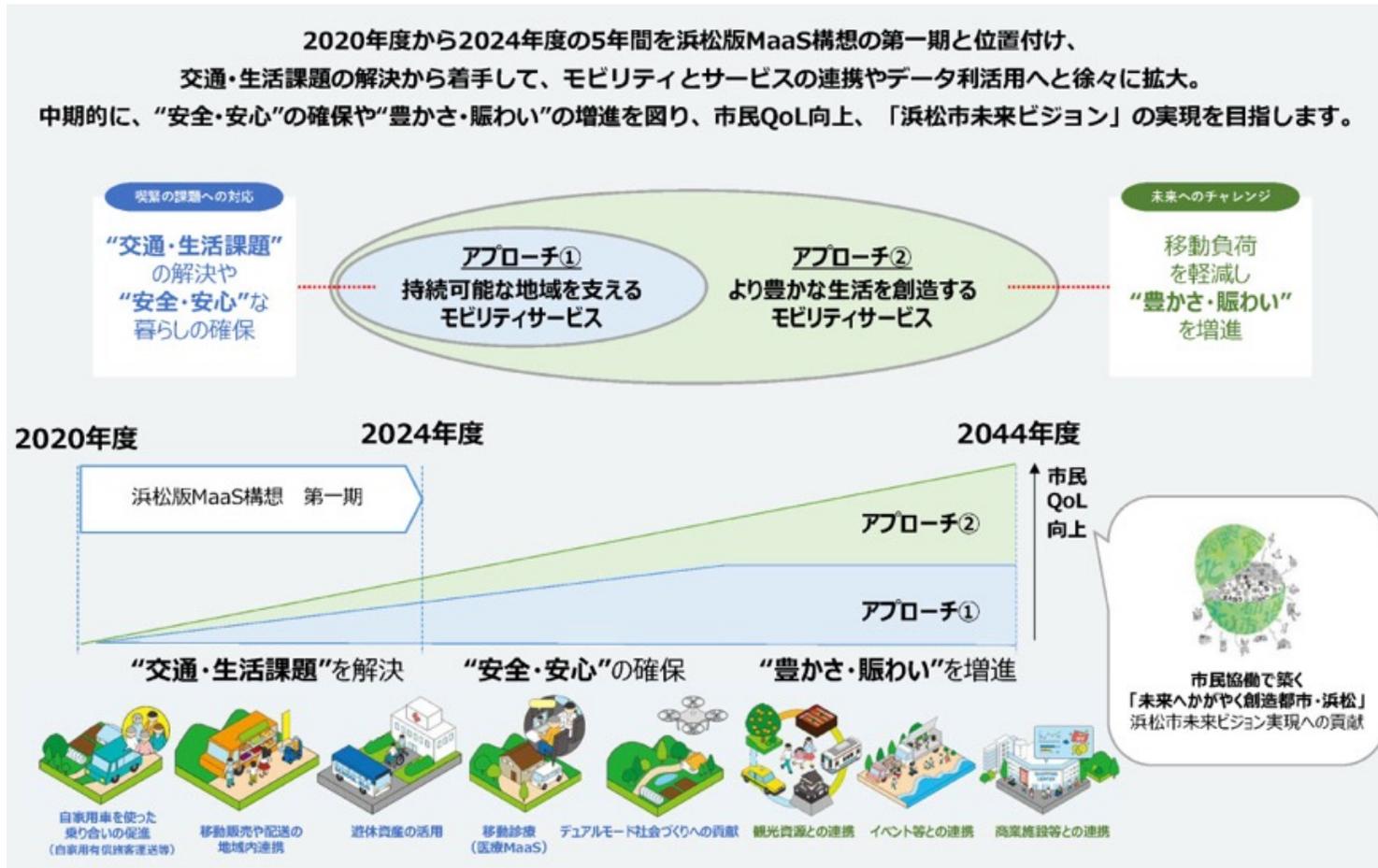
- 国土交通省都市局では、「3D都市モデル」(Plateau)を開発し、都市を構成する建物や橋、道路などの様々なオブジェクトをCADソフト等を用いてモデリング
- サイバー空間上で表示しただけにとどまらず、
  - ・空間属性：「建物」、「壁」、「屋根」等の空間的な意味
  - ・主題属性：「用途」、「構造」、「築年」、「災害リスク」等の活動的な意味（都市空間の意味）を付加し公開

2021年度グッドデザイン賞金賞受賞



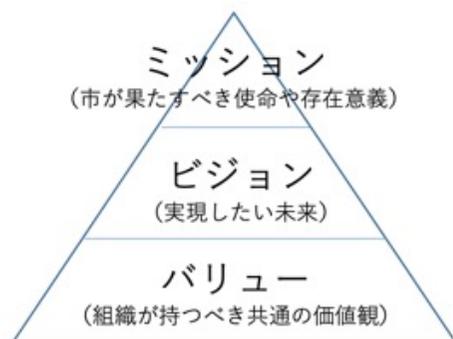
ユースケースの例：株式会社三越伊勢丹ホールディングス「バーチャル都市空間における『まちあるき・購買体験』

# 浜松市のデジタル・スマートシティの取り組み



(出典) 博報堂DYグループ「国土縮図型都市」浜松市のデジタル・スマートシティの実現へ～生活者発想型MaaSの構想と実装へ向けた取り組み～」生活者データ・ドリブン”マーケティング通信“(2021.05.07号)

## 「前橋市DX(デジタルトランスフォーメーション)推進計画」(2021年4月～2026年3月)



住民の福祉の増進（地方自治法第一条の二） ≡ 住民サービスの向上

デジタル技術とデータの活用を推進し、住民本位の行政及び地域社会を実現する

①住民の視点を意識し、追及する      ②チャレンジ&アジャイル      ③誰も取り残さない

真に住民のためになるサービスを考えぬき、  
持続的に満足度向上を目指します

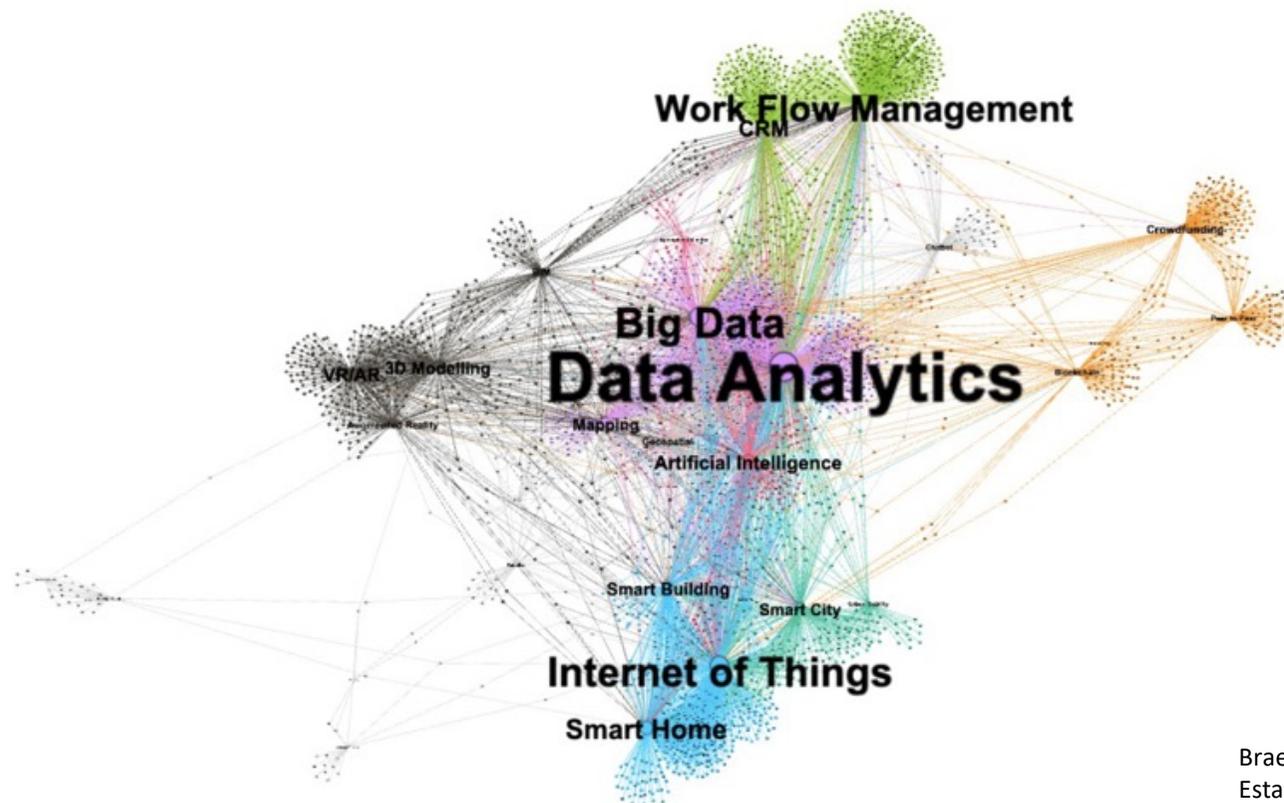
変化を恐れず果敢に挑戦し、  
素早く改善・改良を繰り返します

全ての住民がデジタル化の  
メリットを享受できる環境を  
整えます

取組の柱		
1 住民の利便性向上	2 新たな価値創出	3 すべての住民に
(1)行政手続きのオンライン化 (2)マイナンバーカードの普及・活用 (3)情報システムの全体最適化	(1)官民データ活用の推進 (2)市役所のDX推進 (3)地域社会のDX推進	(1)デジタルディバイドの解消 (2)デジタルインフラの整備

※取組のうち下線部 ( ) は官民データ活用推進計画の5項目

## 不動産関係技術のネットワーク：データ分析がPropTechの中心



Braesemann, Fabian and Baum, Andrew, PropTech: Turning Real Estate Into a Data-Driven Market? (April 16, 2020). Available at SSRN: <https://ssrn.com/abstract=3607238> or <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3607238>

Property Technology bipartite network

# 一方で、「イノベーション ≠ 技術革新」

## シュンペーターの“Innovation”の定義

- ① **新しい財**（すなわち、消費者がいまだによく知らない財） **又は新しい品質の財の導入**
- ② **新しい生産方法**、すなわち、当該製造部門において未だ経験によって試験されていないような生産方法の導入  
必ずしも科学的に新しい発見に基づく必要はなく、商品の商業的な取扱に関する新しい方法にも現れうる
- ③ **新しい販路**（すなわち、当該国の特定の製造部門が以前には入って行けなかった販路） **の開拓**。ただし、この販路が以前に存在したかどうかは問わない。
- ④ **原料又は半製品の新しい供給源の獲得**。この場合も、この供給源がすでに存在しているかどうか、あるいは最初に創り出さねばならないのかどうかは問わない。
- ⑤ **新しい産業組織の出現**。独占的地位（例えば、トラスト化による）の創造、又は独占的地位の破壊のように。

日本では、Innovationを「技術革新」と訳すこともあるが、その場合は通常、左の①及び②しか意味しない。



Innovationは、日本語では、「イノベーション」としか訳せない。

## シュンペーターの“Innovation”と「新結合」

その主要著書である『経済発展の理論』(Theorie der Wirtschaftlichen Entwicklung)の英訳本では、“Innovation”ではなく、そのほぼ同義語として「新結合 (New Combination)」あるいは「新結合の遂行」という語が使われている。

- **生産するとは、私たちの手が届く範囲のものと力を結合すること**である。他の物を生産する、あるいは同じ物を違った方法で生産するとは、これらの物や力の結合を変更することを意味する。
- 「新結合」が旧結合から連続的に小さな歩みを積み重ねて調整することから生じる限りにおいて、確かに変化、おそらくは成長はあるが、私たちのいみにおける新しい現象も発展もない。
- このような場合ではなく、**新結合が非連続的に表れる限りにおいて初めて、発展を特徴づける現象が出現する**のである。
- 技術上の便宜の理由からは、今後は、**生産手段の新結合について語るときは、後者の場合のみを指す**としよう。私たちの意味における**発展は、それゆえ、新結合の遂行によって定義される**。

(出典：根井雅弘 (2021) 『英語原典で読むシュンペーター』)

## シュンペーターの「イノベーション」と「経済発展」

これまで連携が取れていなかった官民データ、異なる企業等との間で新しい「結合」を発生させる。そしてそれにより発展することができるのではないか？

# 今、そこにある課題（官民情報のDX）

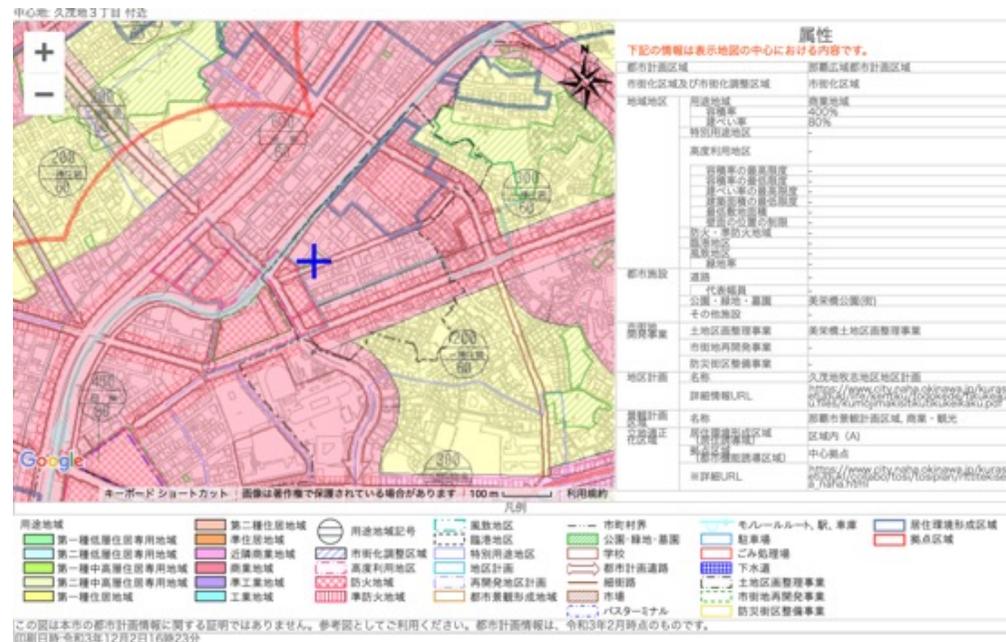
## <不動産事業者の声>

### ■ 都市計画情報等の行政情報連携の必要性

- ・公開されている情報としては、例えば都市の建ぺい率・容積率があるが、現在、斜線制限など容積率消化に関する情報は、土地情報が入ってから設計事務所さんをお願いして早くて二日から三日で入手できる状況。ここがもう少し早くならないか。

### ■ 農地などの活用における都市計画等情報の必要性

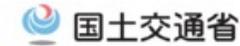
- ・地方では都会から来て、農地と古民家をセットで取得等したいというニーズが非常に多いが、農地の規制が大きい。農地・都市の法令的な規制の見える化なども必要ではないか。



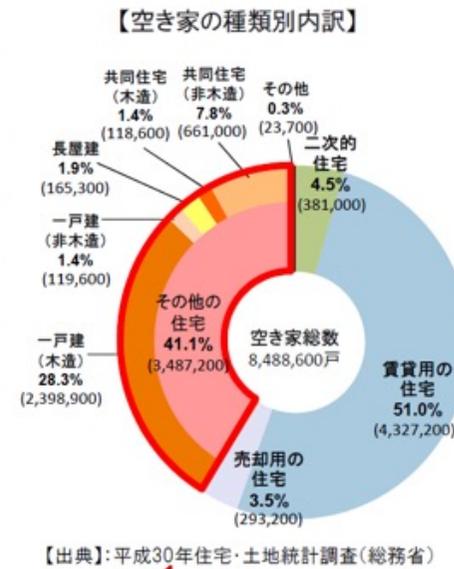
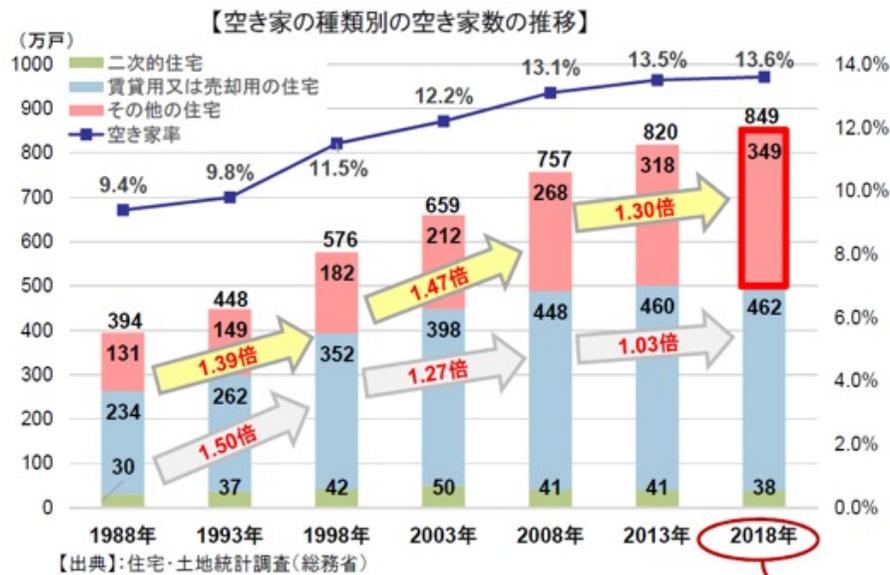
一部自治体で現在提供されている都市計画等情報ウェブサイト(なはMap)の事例

# 検討テーマ2：空き地・空き家へのマッチング促進

## 空き家の現状-推移と種類別内訳(住宅・土地統計調査)



- 空き家の総数は、この20年で約1.5倍(576万戸→849万戸)に増加。
- 種類別の内訳では、賃貸用又は売却用の住宅等を除いた**その他の住宅(349万戸)**がこの20年で約1.9倍に増加。
- なお、その他の住宅(349万戸)のうち、**一戸建(木造)**が最も多い(240万戸)。



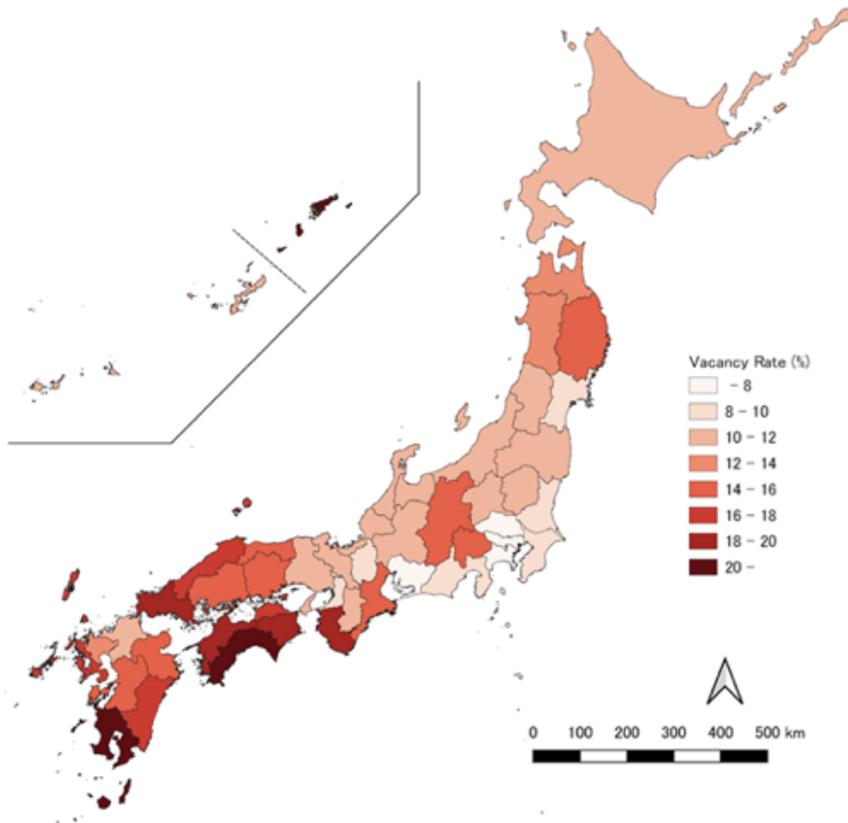
【空き家の種類】

二次的住宅:別荘及びその他(たまたら寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅:新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

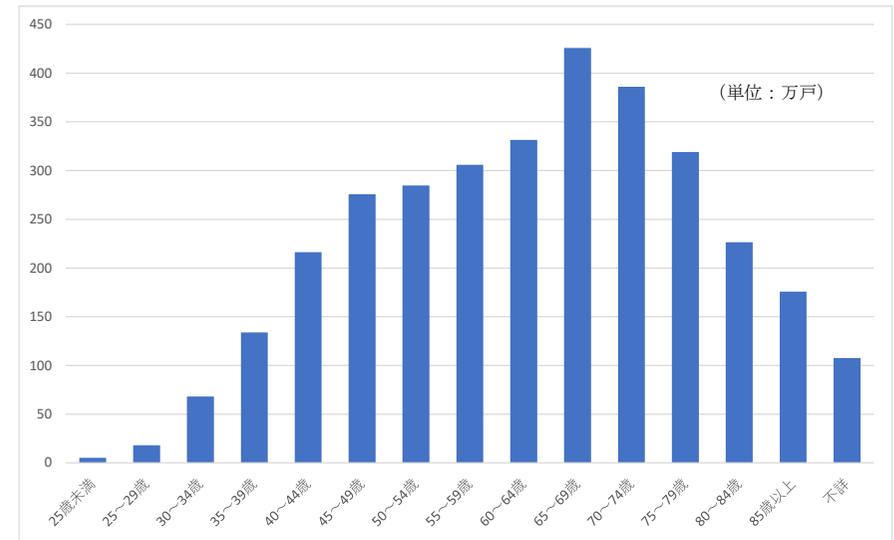
その他の住宅:上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

# CREI研究① 将来における空き家増大の可能性について



その他空き家率(住宅土地統計調査(2018))

世帯を主に支える者の年齢階級別持家ストック数



(出典: 平成30年住宅・土地統計調査より筆者作成)



地域によって大きな差を生みつつ、近い将来に「その他空き家」が大きく増大するのではないか。

## CREI研究② 空き家をもたらす「外部性」について

### 背景

- 少子高齢化・人口減少等に伴い、空き地・空き家といった適正な管理がされない不動産が増加するなど、周辺に外部不経済をもたらす土地利用が発生・増加

### ○ 外部不経済をもたらす土地利用の例

- ・ 高齢化等により所有者が利用・管理しない（できない）ことに伴い生じる事象



出典：国土交通省資料「空き地・空き家等外部不経済対策について」  
<https://www.mlit.go.jp/common/000042301.pdf>

CREI WP No.2鈴木雅智・樋野公宏・武藤祥郎  
“Disamenity externalities of long-term vacant houses in a society without frequent foreclosures: the case of a depopulating city in the Tokyo metropolitan area”  
(住環境悪化に伴う長期空き家の外部性：東京圏の人口減少都市における検証)

## 既往研究：空き家外部効果の数値例

文献	外部効果の計測対象 (1件あたり)	成約物件から〇m圏 内	成約価格の下落率
Whitaker and Fitzpatrick (2013)	空き家・税滞納住宅 差押住宅	150m 150m	2% 5%
Paredes and Skidmore (2017)	空き家 老朽住宅	80m(160m) 80m(160m)	5%(1%) 9%(3%)
Sadayuki et al. (2020)	空き家	50m(50-100m)	0.7%(0.2%) ※家賃
栗津 (2014)	管理不全空き家の存在	90m	10% ※地価
<b>本研究</b>	<b>長期空き家</b>	<b>50m</b>	<b>3%</b>

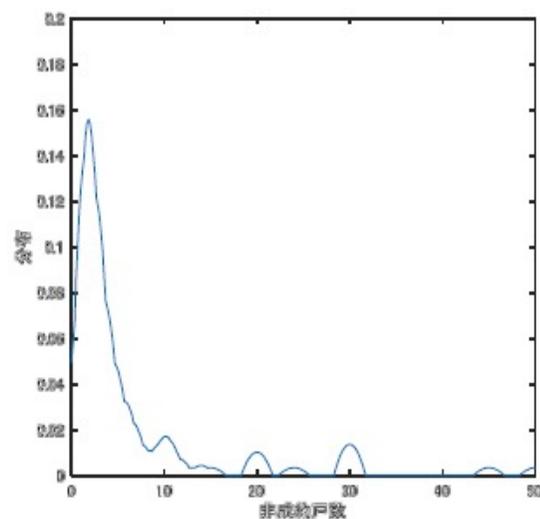
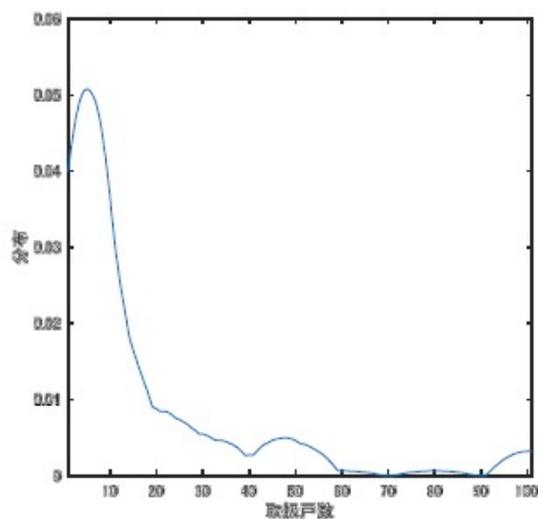
## (2) 全日本不動産協会全日みらい研究所「空き家対策大全（令和2年12月）」

- （公社）全日本不動産協会の専属研究機関である全日みらい研究所は11日、会員の空き家取引の実態を収集・分析した総合的な空き家対策資料「全日空家対策大全」を発表。
- 2019年度に同協会が発表した中期ビジョンに基づく活動の一環として、全国の会員から空き家取引事例の情報を集めて分析、空き家取引の実態を詳らかにした。その上で、空き家対策に向けた政策提言をまとめた。



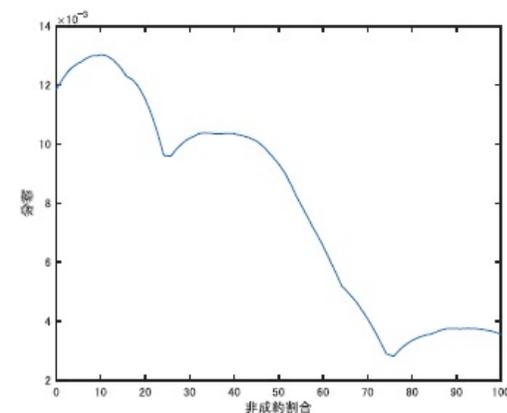
## 会員の空き家取扱戸数及び非成約戸数の分布

- ・会員の空き家の年間取扱戸数は、約300戸扱っている者や0戸とする者もあったが、これらを除くと平均15.7戸である。ただし、約5戸というのが最も多い。取扱戸数はせいぜい約20戸まで、という会員が大半である。(8割の会員が23戸以下)
- ・年間非成約戸数で見ると、取扱戸数300又は0を除いて平均4.6戸。(取扱戸数のほとんど全てを成約している者もあるものの、) 平均的には取扱戸数の3～4割が成約していない状況。



### ■ 空き家非成約割合の分布 (%) に係る統計量

平均値	44.0%	中央値 (50%) :30%
標準偏差	31.7%	
最頻値 (近似値)	10.0%	



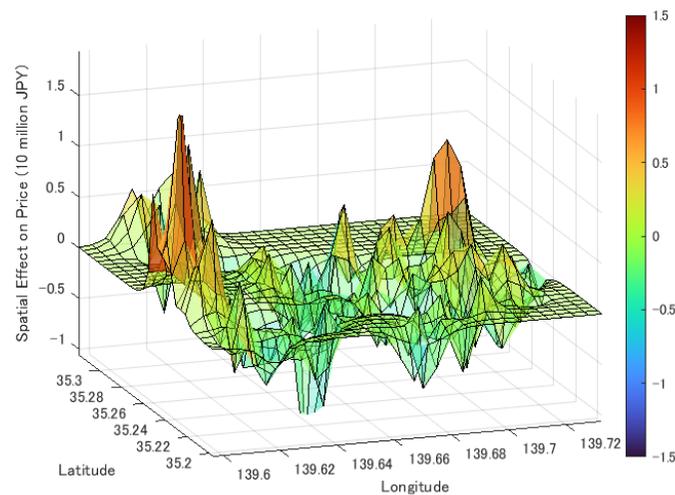
## 会員アンケートから浮かび上がった空き家取引の課題

(下線部：CREI加筆)

- ◆ 一般に売主は相場が分からず高値での取引を依頼してくることはよくあることだが、空き家の場合、遠隔地居住者であればこの傾向がなおさら強まる結果、様々な根拠を示して売主を説得しても納得が得られなければ依頼を受けて何年も成約までに時間を要することになる。
- ◆ 実際、成約までに6年を要した事例も報告されており、何より結果的に期待を大幅に下回る価格での取引を余儀なくされることが往々にして起こることは、売主、会員共に不幸なことである。また、物件の客観的状況をこうした売主は把握していないことが大半であるため、仲介契約後思わぬ瑕疵が発見され、結局リフォームも出来ず解体に切り替えざるを得ないケースも出てくる。それだけ手間と時間がかかるということである。
- ◆ こうしたリスクを嫌い、空き家処理に関わらない会員も相当数存在するものと推測される。今回の調査では空き家にあえて関心がないという回答も拾った結果、その実態が分かった。しかし、そうした会員も近隣に空き家が増大すると通常の物件の環境条件を劣化させ、それがまた空き家の増加に繋がったり、一方、ただでも処分したいという所有者意識があると、報酬という面で事業者の参入意欲を低下させているという貴重な問題提起を行っている。

## CREIにおける取り組み（価格分析技術の高度化）

### 空間データ分析(Geostat)



### 画像データ分析 (ML, セマンティック・セグメンテーション)



出典: Mathworks社

### CREIにおける取り組み

特に取引量が少なく低額である空き家取引等において適用できるよう、  
AI・機械学習・統計の知識を組み合わせ、物件の価格分析の高度化ができないか。  
(技術的には困難が伴い収益にもなりづらいが、社会的に意義のある取り組み)

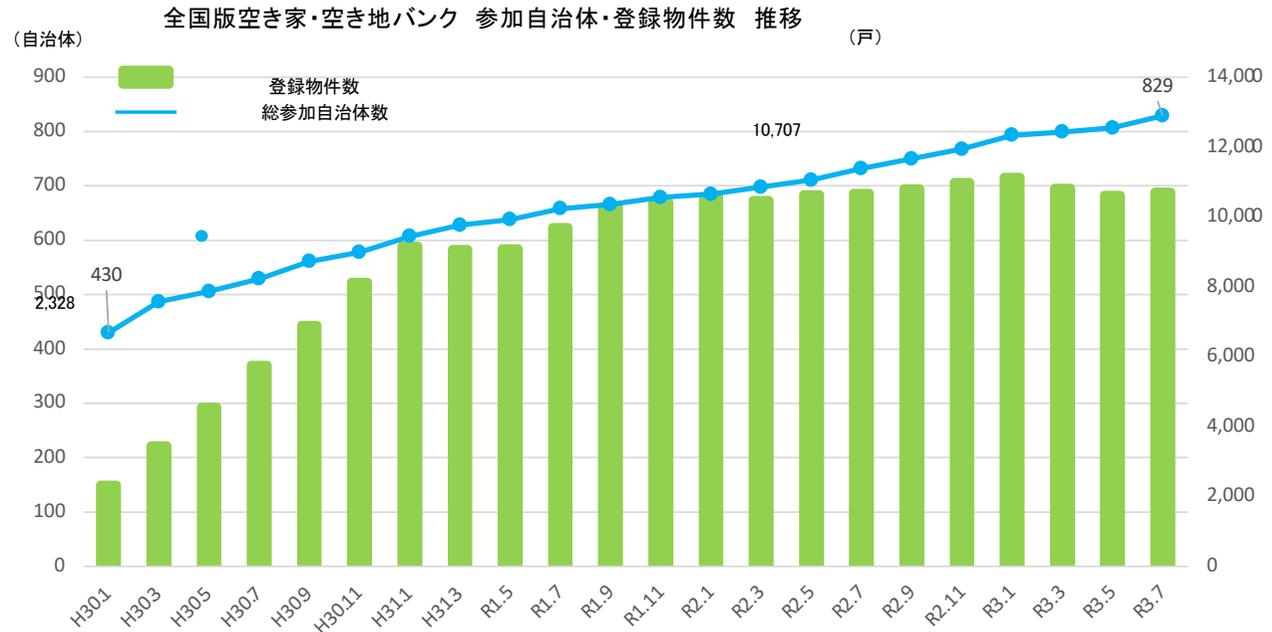
## ■ 「全国版空き家・空き地バンク」の状況

### 運用開始後の効果

○ 「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用開始直後(平成30年1月)と比べ、令和3年7月末時点での**参加自治体数は約1.9倍**、**物件掲載件数は約4.6倍まで増加**

※掲載件数は2社合算

○ 自治体へのアンケート調査等によると、**約8,400件の物件が成約済**(令和3年7月末時点)



# 空き家バンクの課題と今後の国土交通省の取組

- 地方自治体が空き家対策として構築・運営している空き家バンクは全国の約7割の自治体が既に設置済みである(令和元年度10月実施アンケート)。一方、未設置の自治体のうち、特に人口規模の小さい自治体は予算・人員等が不足し構築できていない状況がうかがえる。
- 新型コロナウイルス感染症拡大により、テレワークの進展によるオフィスや住宅へのニーズの変化、二地域居住等への関心の高まり等が広がる中で、空き家・空きスペース等の活用の一層の推進を図ることが期待されているが、そのノウハウが不足している。

## 現状の課題

### 空き家バンク構築の負担等

- ・空き家バンクを構築するための予算・人員がない。
- ・構築時に制定する空き家バンクの制度要綱等の策定等の知識がない
- ・自治体によって、ルールが異なるため、どの自治体を参考にすればよいか分からない。

### 空き家の有効活用方法の掘り起こし

- ・コロナ禍において、空き家、空きスペース等を住宅用途以外のサテライトオフィス等への有効活用等が期待されているが、そのノウハウが不足

## 今後の取組

### ◆自治体が空き家バンクを設置するための支援

全国の自治体の空き家バンクの要綱等を調査し、標準的な空き家バンクの制度要綱、様式、また、運営に関するガイドラインを作成し、自治体に配布

- ・空き地バンクを設置検討中の自治体の参考として活用
- ・既に設置済み自治体の要綱の見直し等に活用
- ・システムは全国版空き家・空き地バンクの活用を促進

### ◆コロナ禍における空き家の有効活用事例の展開

不動産業者等が取り組む空き家・空きスペース等の有効な取組事例を収集し、全国版空き家・空き地バンクに掲載し、横展開を図る

- ・空き家バンクを作りたいけれど、予算も人も足りない。
- ・ルール作り、運用方法はどうすべき？

自治体



提供

- 成功自治体の事例等を収集・整理し、標準的なものとして利用可能な
- ・空き家バンク制度要綱
  - ・各種様式
  - ・システム(全国版空き家バンクを活用)



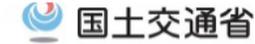
空きスペースをシェアオフィスに活用



空きビルを活用した、サテライトオフィスとしての利活用

# 不動産を活用する側のインセンティブ付の例

## 低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置



地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する**低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から100万円を控除**することで、**土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生を予防**を図る。

### 低額な不動産取引の課題

想定したよりも  
売却収入が低い

相対的に譲渡費用  
(測量費、解体費等)  
の負担が重い

様々な費用の支出があった  
上に、さらに  
課される譲渡所得税の  
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用土地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで**売却インセンティブ**を付与し、**土地に新たな価値を見出す者への譲渡を促進**

### 新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

- ・土地とその上物の譲渡の対価の額合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

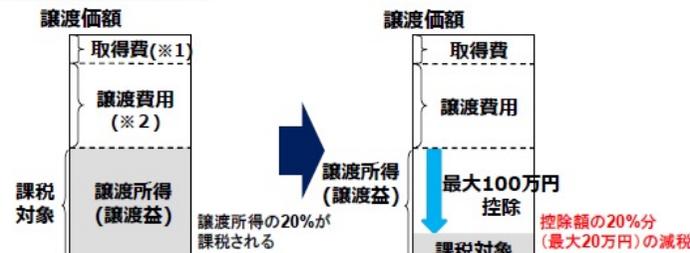
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用（※）されることについて市区町村が確認したものに限る。

（※）宅建業者が空き家となっている中古住宅を買い取って、一定の質の向上をはかるリフォームを行った後売却する（買取再販）場合も含む。

の要件を満たす取引について、売主の**長期譲渡所得から最大100万円控除**。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

### 特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。  
(※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

### 利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)

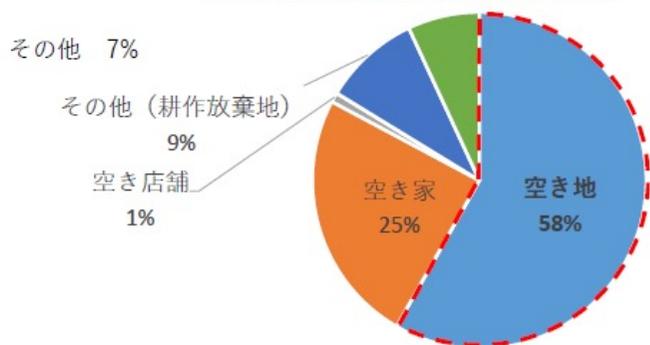


1

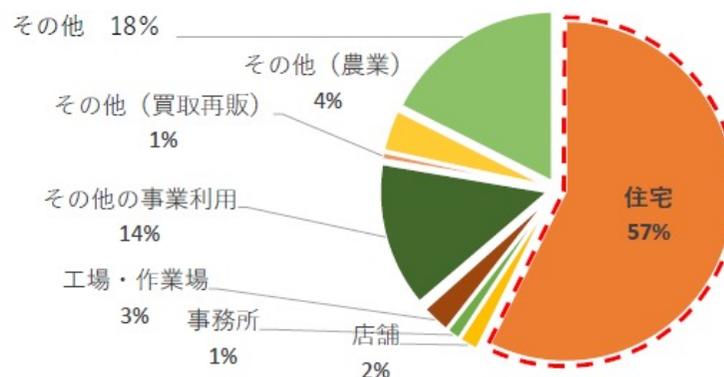
# 令和2年低未利用土地等確認書交付実績

- 令和2年7月～12月の低未利用土地等の譲渡に対する確認書の交付実績は**2060件**（令和2年7月制度開始）
- 譲渡前の状態は、**空き地が約6割**、譲渡後は**住宅**としての利用が**約6割**。
- 所有期間については**30年以上**保有している土地等が**約6割**。

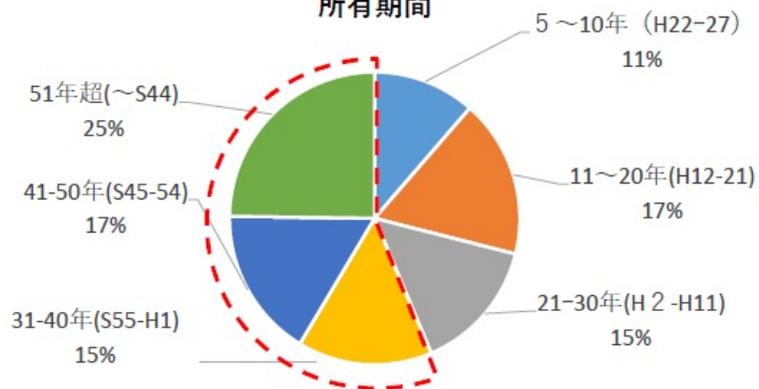
譲渡前の低未利用土地等の状態



譲渡後の利用用途



所有期間



- 国土交通省調査(令和3年4～5月実施)
- 低未利用土地等確認書は、申請のあった土地等について、都市計画区域内の低未利用土地等であることや、譲渡後の利用等について確認して自治体が発行するものであり、確認書交付後、他の要件を満たさず、適用にならないこともあり得るため、税の適用件数とは一致しない可能性がある。

## 低未利用土地等確認書の交付事例(北海道北広島市、栃木県栃木市)

- 父親が購入後放置していた土地を相続により取得。
- 草木が繁殖して放置されていた。
- 購入後、住宅を建てて使用。

- 店舗兼住宅だったが、廃業後、別の場所に居住。
- 購入後、市の空き家バンクリフォーム補助金を活用してリフォームを実施し、店舗として活用

### <物件概要>

北海道北広島市  
物件状況：更地（傾斜地）  
売却額：約310万円  
敷地面積：200㎡

### <立地>

都市計画法：市街化区域  
ショッピングモール：600m  
小学校：800m

### <物件概要>

栃木県栃木市  
物件：木造2階建て  
築年数：1969年  
売却額：約240万円  
敷地面積：109㎡

### <立地>

栃木駅：1.1km  
市役所：1.1km  
小学校：700m  
※空き家バンクに登録

譲渡前



譲渡後



(出典：北広島市提供)

譲渡前



譲渡後



(出典：栃木市提供)

## 今、そこにある課題（空き地・空き家マッチング）

### <不動産事業者の声>

#### ■ 空き家等マッチングのためのシステム

・不動産業という業態・収入という面から考えていくと、利益が非常に薄く、空き地・空き家でない更地の商売をしていた方が楽。

・しかし、まちづくり・地域づくりのためには空き地・空き家マッチングは重要。したがって、そうしたところに人の手をかけない形でデジタル化・システム化により対応できないか

・その際、個別物件のマッチングを超え、エリアとしての価値・物件情報を含めたデータが使えるようにならないか。

#### ■ まちの価値・多業種連携とデジタル活用

・空き家・空きビルの取引は、単に販売（取得）して終わり、という訳ではなく、リフォームやそれを事業として活用することを考えると、事業コンサル（経営・創業）、不動産販売、建築・維持管理といった、様々な専門家が連携して対応する必要がある。

・現状は、それらの連携は、空き家を活用する人を中心にバラバラ、足で情報を稼ぐ状態になっているが、その連携を電子的に見せるなどの工夫ができないか。



空き家バンクにおけるインスタ活用の例  
（長野県上田市）

## 検討テーマ3：不動産業における業務管理システムの導入について

### 諸外国におけるPropTech（ビジネスシステム関連）の実例①

#### 商用不動産管理のプラットフォーム （エクセル・スプレッドシートからの脱却？）



- オフィスビルをはじめとする商用不動産における賃貸および資産管理を行うプラットフォーム
- 賃貸人はVTSを使用して、賃貸と資産管理プロセスをリアルタイムで把握し、賃貸に係る手続きを約41%早くするほか、資産管理のデータ把握を行うことで、資産ポートフォリオのパフォーマンスを最大化。
- オフィス市場では2018年半ばに全米の3分の1の面積を管理しているほか、商業施設などのデータ収集・管理も実施



(出典：VTS社ウェブサイト)

## 諸外国におけるPropTech（ビジネスシステム関連）の実例②

### コロナ禍におけるIoTを活用したオフィス管理

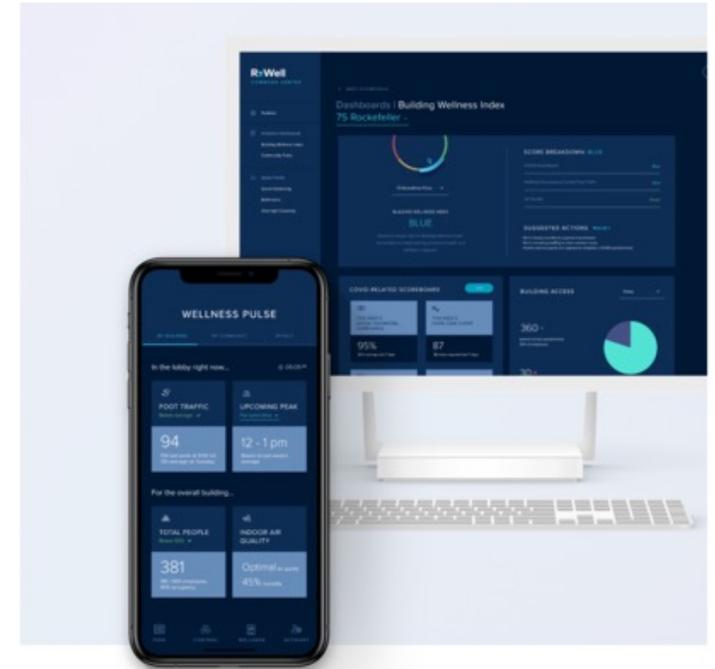
#### RTR/Azure AI & IoT

ニューヨークの不動産企業であるRTR RealtyによるIoT技術を組み合わせたWith コロナ、アフターコロナのオフィス管理

- 従業員：現在のオフィスの従業員・チームのローテーション等をアプリで把握しつつ、自らの健康状態等を登録
  - オフィス管理側：オフィスの空気環境、人々の距離等を把握
- データを把握しながらタイムリーなオフィス管理のポリシーを発出し、オフィス環境をコントロール



自社・テナントの早期オフィス復帰を支援



## 我が国でも、PropTech企業が様々な新しい技術・ソリューションを持ち込む



### 桜井駿氏著「100兆円の巨大市場、激変 プロップテックの衝撃」

Amazon.co.jpにおける解説

まるでホテルを予約するかのよう、インターネットだけで住宅を借りて住む。働き方が多様化する中、まちの中のどこでも快適に仕事ができる。何よりも、まち全体が暮らす人のニーズに合わせて便利に、豊かに、そしてしなやかにアップデートされていく――。

私たちの生活はいま、大きく変わろうとしています。変革をもたらすのはズバリ、PropTech(プロップテック)。土地や建物(Property)の活用に、ICT(情報通信技術)やAI(人工知能)、VR(仮想現実)/AR(拡張現実)などの最新技術(Technology)を用いることで、新たなビジネスやサービスが続々と誕生しています。Fintech(フィンテック)不動産版とも呼ばれ、その市場規模は実に100兆円に及ぶ「最後の金脈」。ビジネスだけではなく、新たな資産形成の手段としても注目されています。

本書は、そんなPropTechの歴史から、新たなサービスや技術、国内外のプレーヤーに至るまで、その全貌を明らかにします。土地や建物を軸に新たな事業を起こしたい、あるいは自らの資産を有効に活用したいなど、PropTechをチャンスと捉える人、必読の書です。

## 全日みらい研究所「不動産における新技術のあり方検討に係る現状調査」（令和3年12月公表）

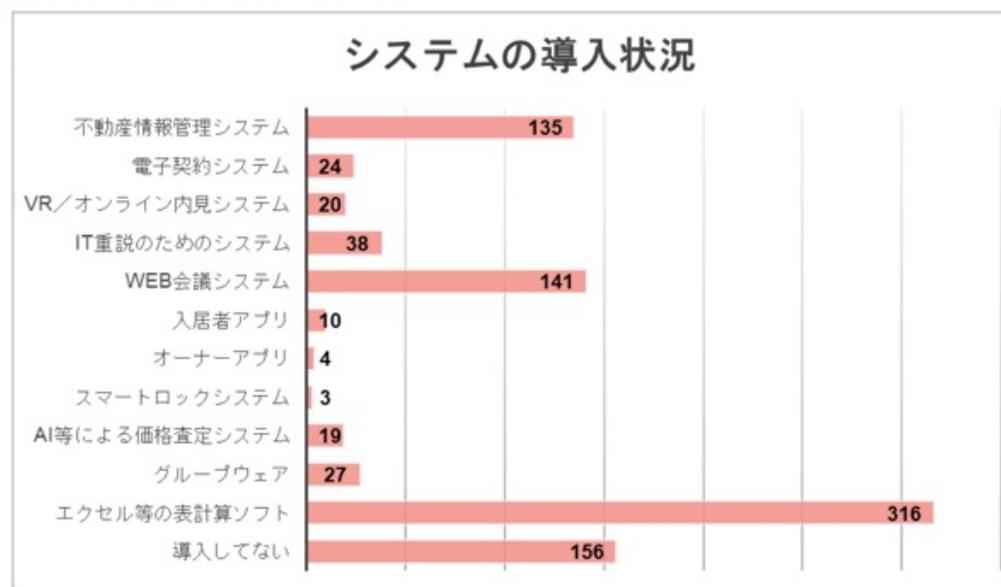
令和3年9月1日(水)~9月30日(木)

調査対象 (公社)全日本不動産協会会員、調査方法 インターネットによるアンケート調査、回答数 532

現状で最も多く導入されている IT システムは「エクセル等の表計算ソフト」で、その次に「WEB 会議システム」、ほぼ同率で「不動産情報管理システム」が導入されていた。

### ①顧客情報管理、経理処理等における現状の IT システム導入状況（複数回答可）

システムの導入状況（複数回答）	回答数
不動産情報管理システム	135
電子契約システム	24
VR/オンライン内見システム	20
IT重説のためのシステム	38
WEB会議システム	141
入居者アプリ	10
オーナーアプリ	4
スマートロックシステム	3
AI等による価格査定システム	19
グループウェア	27
エクセル等の表計算ソフト	316
導入していない	156



○不動産情報管理・営業支援等の総合管理システム アットホーム系(13)、賃貸革命(8)、いえらぶクラウド(3)、リドックス(3)、賃貸名人(3)、ミオソフト、不動3之助、アップミー、SUUMO、いい生活、ノマドクラウド、物件王

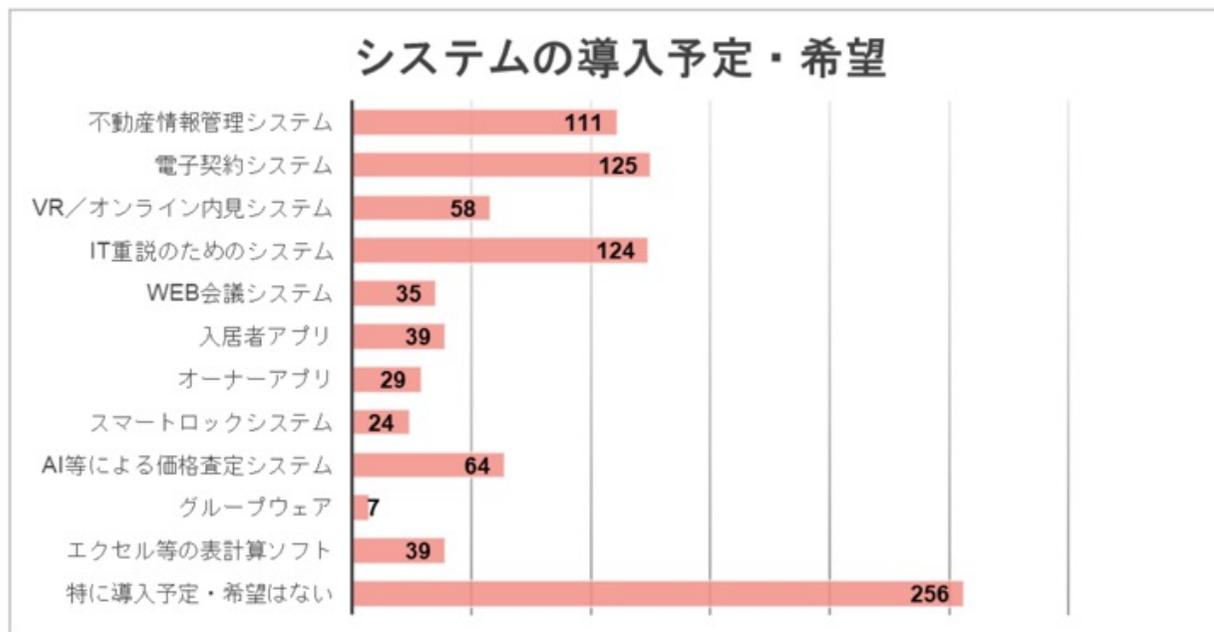
○会計関係システム

弥生会計(10)、会計王(2)、TKC 会計ソフト(2)、記帳くん(2)、EPSON 財務応援 R4、勘定奉行、税理士いらず、マネーフォワードクラウド、JDL I-BEX 出納帳、タウンネット

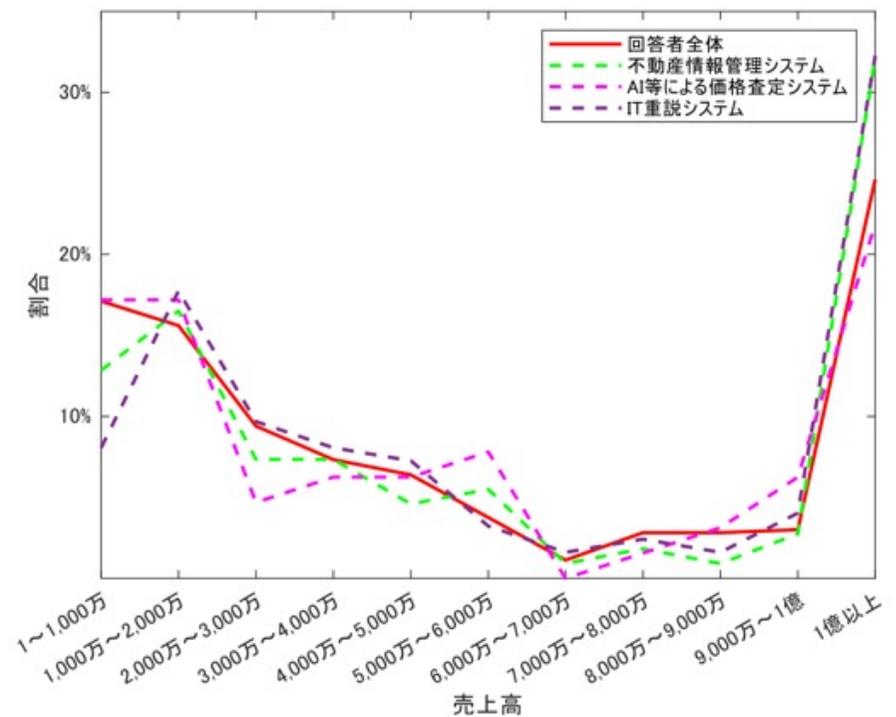
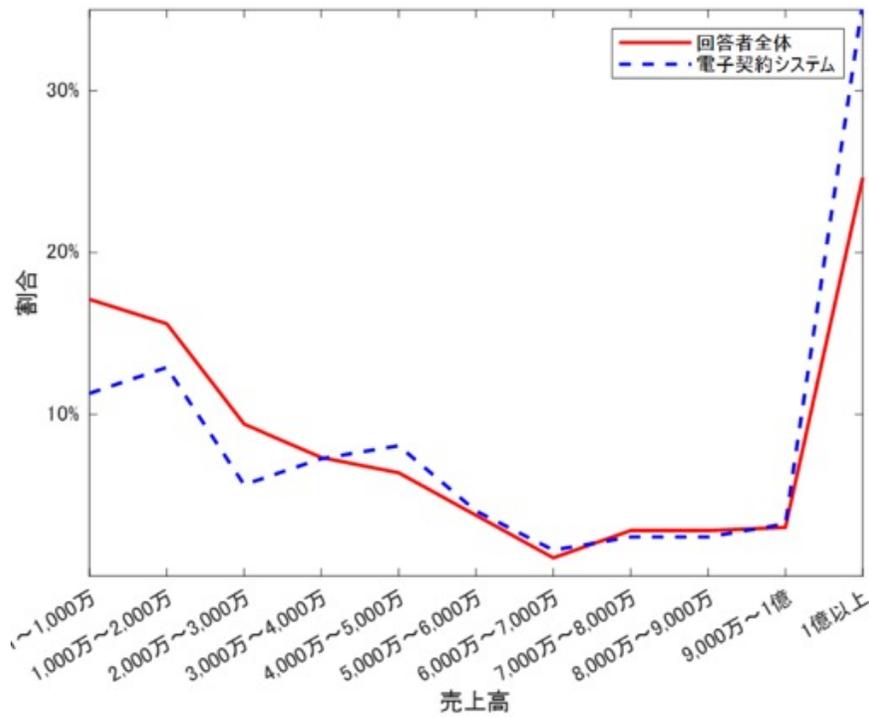
今後の導入予定や導入希望については、「電子契約システム」、「IT 重説のためのシステム」、「不動産情報管理システム」への関心が高く、次に「AI 等による価格査定システム」が続く。他方、今後「特に導入予定・希望なし」の回答数が約半数を占めており、システムの導入に慎重な事業者が一定数存在する。

②顧客情報管理、経理処理等における今後の IT システム導入予定・希望（複数回答可）

システムの導入予定・希望 (複数回答)	回答数
不動産情報管理システム	111
電子契約システム	125
VR/オンライン内見システム	58
IT重説のためのシステム	124
WEB会議システム	35
入居者アプリ	39
オーナーアプリ	29
スマートロックシステム	24
AI等による価格査定システム	64
グループウェア	7
エクセル等の表計算ソフト	39
特に導入予定・希望はない	256



今後のシステムの導入予定・希望の回答の分布は、「電子契約システム」は従業員規模及び売上高の大きい企業が導入を希望している。一方で、「IT重説のためのシステム」、「不動産情報管理システム」及び「AI等による価格査定システム」については、比較的小規模な企業も含め導入希望があった。



## 今、そこにある課題（不動産業務管理システム）

### <不動産事業者の声>

#### ■ 不動産業務管理システムの地域の小規模企業への導入

- ・不動産業務管理システムについては、それなりのコストがかかるし、導入サービスを選定したり、それを現場で使えるように定着させることのできるDX人材がいらないため導入できていない。
- ・また、様々なソフトウェアも販売されているため、それを部分的に導入している企業も多いが、それぞれがバラバラの情報になってしまうなど、社内での情報共有にも課題がある。
- ・システム導入のメリットを享受したいという意向は、企業の大小にかかわらず共通であるが、取引量が少ない地域の事業者にとってふさわしいシステムはないか。

#### ■ 不動産業務管理システムの目指す未来

- ・契約書作成とか単純作業は機械がやった方が良いが、お客様に対して付加価値が出せるところは、人がやった方が良い。
- ・デジタル・ITに精通した次世代の若者が「不動産業に就職したくなる」よう、不動産を通じた人との交流（紙・エクセルとの睨めっこ以外のこと）に時間・労力を割けるようにならないか。
- ・法改正による「不動産の電子契約」実現や、国交省の推進する「不動産ID」などによって、不動産における業務がどのように変わっていくのか。