不動産テック・DX

産業間でデータ連携を

不動産テック協会　総会後開催イベント

不動産テック協会（東京都渋谷区）は、総会開催記念セミナーを6月24日に東京都内で開催した。不動産業界や不動産テック業界のこれまでとこれからを振り返った。また、不動産業務で活用が広がり始めている生成AI（人工知能）の役割や可能性について、パネルディスカッションを交えて展望した。

冒頭で、同協会代表理事の巻口成憲氏（リーウェイズ代表取締役CEO）は、「この1年で当協会は、25のイベントを開催し、不動産クラウドファンディング協会など、各種団体との連携活動を推進している。5月に来日して、交流会を開催した韓国プロップテックフォーム（協会）との関係で今度は逆に、9月には日本から韓国を訪問したい。各部会の活動を通じて、今後も会員各社にビジネスの機会を創出していく」と最近の同協会の活動を振り返った。

交流会を開催した韓国プロップテックフォーム（協会）との関係で今度は逆に、9月には日本から韓国を訪問したい。

不動産テック業界などの動向をテーマとした基調講演では、不動産建設データ活用推進協会（東京都中央区）代表理事の桜井駿氏は、「政府ではデジタル分野の予算が拡充されている。その内訳は主に、デジタルデータの利活用に関する施策が多い。民間では集約化しづらかった様々なデータが国土交通省運営の『不動産情報ライブラリ』などで公開され始めている。ただ、現状の不動産業界では、『国土数値情報』などの有用なデータが十分に活用しきれていない。その背景には、不動産に知見を持つITエンジニアが少ない要因もある。ほかの業界で活躍しているITエンジニアにも不動産業界が注目されるような取り組みが大切になる。不動産業界の知見がデータとして蓄積されて、共有化されることで、新たな可能性が広がっていく」と解説した。

AIの業務活用

続くパネルディスカッション（写真）では、巻口氏、桜井氏、不動産テック協会の2人体制である代表理事の滝沢潔氏（ライナフ代表取締役）や、名村晋治氏（サービシンク代表取締役）、浅海剛氏（コラビット代表取締役）が登壇した。5氏の発言の要旨として、「注目の生成AIは、米国での不動産テックサービスでは当たり前のように搭載された機能で活用されている。日本での今後の不動産テックサービスでも利用者に意識されないぐらいのレベル感で生成AIが取り込まれていく。全ての不動産業務のプロセスで使えるようになってきた。その活用が当然の状況になっている」と現状を説明。その上で、「従前の国内での不動産テックサービスは〝業務の効率化〟を支援する機能が多かった。これからは、具体的な〝営業収益〟などを支えるサービスが増えていく。そうしたサービスだけが生き残れる。実業に密接に関わる不動産テックが注目されていく。次の段階としてハードルは高いが、様々な〝産業間〟でのデータ連携が新しい機会、新たなビジネスチャンスを生む可能性がある」と展望した。

AIが建築士試験

燈　合格基準点を上回る

燈（東京都文京区）は、同社で開発・提供する生成AI（人工知能）サービス『AI コンストシェルジュ 光／Hikari』が『令和5年度一級建築士（学科）試験』の総合点と全科目で、合格基準点を上回る成績を記録した、と6月25日に発表した。

建設業界特化型のチャットサービスで、建設業界に関わる専門用語や膨大な資料、法規、技術基準を事前に学習している。同社の検証結果によると、画像問題を含めて、合格基準点や、通常の生成AIよりも好成績だったという。

若手人材へ魅力発信する

助太刀　建設業の働き方フォーラム

職人や工事会社、協力会社などをつなぐ建設マッチングプラットフォーム運営の助太刀（東京都新宿区）は、建設業界の課題解決を語り合うイベント『建設業働き方フォーラム2025』を、6月25日に東京都内で京都大学と共催した。国土交通省が後援し、1000人余が参加した。

同社・助太刀総研所長の北川憲二郎氏は、「業界が抱える大きな課題の人手不足を産官学で考える。新たな気づきや学び、出会いを得て、新しいアイデアを生み出したい」と開催の趣旨を説明した。

来賓の自由民主党国土交通部会長（衆議院議員）の勝俣孝明氏は、「省力化や働き方など様々な変化と対応が求められている。持続的な発展につながるよう、担い手の確保に政府と一体となって取り組んでいく」と祝辞を述べた。

基調講演で、政策研究大学院大学（GRIPS）教授の小澤一雅氏は、「技能が外から見えるよう、デジタル技術も駆使しながら若手人材を引きつける。建設現場の魅力を伝えることが重要で、DXがその糸口となる。DXの力で現場の〝困りごと〟を解決する。働く人たちの〝ウェルビーイング〟を向上させれば、企業だけではなく、建設産業の社会的価値が向上する」と解説した。

パネルディスカッション（写真）では、『業界をリードするゼネコン・ハウスメーカーが語る人材戦略』をテーマに、日経BP日経アーキテクチュア編集長の木村駿氏が進行し、鹿島建設安全環境部担当部長の井桁卓也氏、奥村組新事業開発部長の黒瀬英俊氏、大和ハウス工業技術本部技術管理部長の髙橋哲氏が登壇した。各氏の発言の要旨として、「建設のものづくりの特別感が若手人材に伝わりづらくなった。手当に連動させるなど、CCUS（建設キャリアアップシステム）カードの保有率を高めることも大事。スタートアップ企業の活力も借り、イノベーションを起こして更に魅力ある業界に成長発展させたい」と展望した。

営業AIエージェント開発

ZISEDAI　物件売買を最適自動化

タスキホールディングス（東京都港区）のグループ会社で、不動産テックサービスを開発・提供しているZISEDAI（同）は、営業AI（人工知能）エージェント『セールスZ』を開発した。同社で展開しているクラウド型物件管理サービス『ZISEDAI LAND』の不動産マッチング機能『ダイレクト売買』に搭載させて、6月25日に提供を開始した。

今回開発した営業AIエージェントを搭載した『ダイレクト売買』は、不動産売買に際しての、売り手と買い手の双方のニーズを『ZISEDAI LAND』のプラットフォーム内でマッチングさせる。営業AIエージェントが各社の販売や仕入れを担当する〝営業マン〟として自律的にタスク（業務）を遂行する。

同社の営業AIエージェントは、利用者が登録した物件情報とニーズを単に突合するのではない。登録された物件情報を基に買い手ごとに詳細なニーズを分析・把握し、適合率の高い事業者へ選択的に情報提供する販売ツールとなる。関心が高く、成約見込みの高い事業者に的確に集中して訴求できる。今回は第1弾として、同社グループの取り扱い物件情報に対応させた。順次機能や対象を拡大する。

講演会・セミナー情報

広告ガイドライン策定へ

不動産クラウドファンディング協会

不動産クラウドファンディング協会（東京都港区）は、6月25日に東京都内で講演会を主催した。その冒頭あいさつで、同協会代表理事の横田大造氏（クリアル代表取締役社長執行役員CEO）は、不動産クラウドファンディング（以下・不動産CF）に関して、「国土交通省と議論を進め、自主規制ルールの1つで適切な〝広告ガイドライン〟を25年度中に策定したい」との意向を明らかにした。

横田代表は、広告ガイドラインの策定について、「不動産CFの適切な運用を促進させる。投資家の保護と一層の信頼を得る取り組みの一環となる」と説明した。また、「二次売買市場に関する規制緩和などで引き続き、政策提言していく。広告ガイドラインに続いて、包括的な〝自主規制ルール〟についても、国交省との協議を積み重ねて早期にまとめたい」と展望した。

続く講演会では、講師で、JLL森井鑑定（東京都港区）執行役員副社長の本田裕昭氏が、「鑑定評価書と調査報告書の相違点」をテーマに解説した。

SNSとAIの融合

イタンジ・BESW

イタンジ（東京都港区）は、売買仲介業務向けのセミナー『1日30分で査定依頼が来る！SNS×AIで作る売主集客の新常識』を、6月26日にオンラインで開催した。

同社マーケティング担当の田中昴佑氏は、「従前の一般的なAI技術の価格査定システムは、過去データを基に細かく数値を予測する強みがある。ただ、その正確性の半面で、人の作業のように、地域の特性や物件の個性を価格の算出時に反映しづらい。AIが発展した〝AIエージェント〟であれば、個別の要素も加味させて価格を算出し、顧客の〝納得感〟を一層得られやすい」と説明。有用なツールとして、同社提供の『イタンジ売却査定』を紹介した。

AIの可能性とは

いい生活

いい生活（東京都港区）は、セミナー『AI導入で業務が変わる！不動産業界のための「すぐ効く」AI活用セミナー』を、6月26日にオンラインで開催した。

講師で、アンビションDX BESW（東京都台東区）代表取締役の田中千晶氏は、「SNSの運用に画像や文字をAIで編集すれば、一層訴求力が高まる。接点の回数が増えるほど親近感がわく〝ザイオンス効果〟を生かし、DM送信や企業側からフォローする。一方通行ではなくSNSの〝双方向〟の強みを生かすことが重要」と説明した。

ビッグデータ活用

TRUSTART・大東建託

TRUSTART（東京都港区）は、同社が独自に収集している不動産ビッグデータの提供などに関し、大東建託（東京都港区）、その特例子会社の大東コーポレートサービス（東京都品川区）と、6月23日に業務提携した。蓄積した不動産ビッグデータの提供や一部公開情報も含め、協働でデータの構造化を進める。

TRUSTARTは現在、ビッグデータプラットフォーム『R・E・DATAPIus』（リデータプラス）を開発・提供している。日本全国から多種多様な不動産データをタイムリーに収集している。インターネット上にはないような、行政機関や現地で収集するアナログな不動産関連情報を中心にビッグデータを蓄積している特徴がある。

売主提案を最適化

Housmart　文章生成

Housmart（東京都港区）は、同社で不動産売買仲介会社向けに展開している追客支援システム『ProposCIoud追客支援』に搭載した機能『AI文章生成』で、物件を保有している〝売主〟への対応を最適化する機能を追加して、6月24日に提供を開始した。これに合わせて、同機能のアイコンを常時、操作メニューに表示し、直感的な操作性を高めた。

同システムでは5月に〝買主〟向けへの提案文を、自動で生成できるAI文章生成機能を搭載させた。今回の追加で〝売主〟にも対応させた。物件の建物名を選択すれば、同システムのデータベースを基に、同じ建物や周辺の売り出し事例を紹介するメール文章を、AIで生成できる。

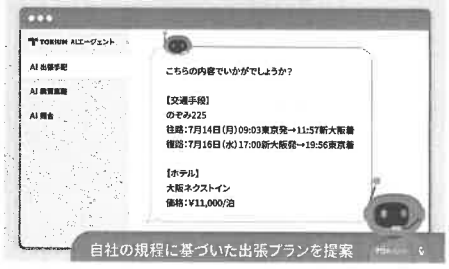
TOKIUM AIエージェント

出張手続きを自動化

TOKIUM（東京都中央区）は、新たなサービス『TOKIUM AI 出張手配』の提供を7月1日に開始した。AI（人工知能）が自律的に理解・判断してタスク（業務）をこなしていく〝AIエージェント〟の力を生かし、煩雑になりがちな「出張手配」の作業を、手間なく効率化できる世界観の実現を支援する。

同社が展開していく最新AIを活用した〝経理AIエージェント〟の第1弾サービスとなる。今回の提供開始に先立ち、6月24日に同社内で開いた記者会見で、同社プロダクト部部長の花房優貴氏が新サービスの特徴を説明した。

新サービスは、日常的な言葉を用い、例えば「大阪へ7月14日から2泊3日」などとチャット形式で指示すると、AIエージェントが自律的に稼働する。出張に伴う新幹線や飛行機など最適な交通ルート案や、宿泊先のホテルなどの候補を選定して提案する。事前申請手続きまでを一気通貫に実行する（イメージ図）。



全自動化する27年6月ごろまでは、同社プロスタッフが補助し、その申請に基づく予約までも完了できる。各社の社内規程に基づき提案するため、規程外の高級ホテルなどを提示することはない。意図しない規程違反を防げる。今後は事前申請と事後精算の自動連携や、個人のカレンダー情報から今後の出張を予測した手配の提案、将来的には他社の経費精算システムとの連携を開始する。

同日の会見で、同社代表取締役兼CPO（最高製品責任者）の黒﨑賢一氏は、「出張に際して煩雑だった出張手配の〝作業〟から皆さんが解放される」と説明した。

AIが質問に回答

SmartHR　人事労務

SmartHR（東京都港区）は、同社で運営しているクラウド人事労務ソフト『SmartHR』の新機能として、人事労務に関連する問い合わせに生成AI（人工知能）が回答し、業務の効率化ができる『AIアシスタント』の提供を7月下旬に開始する。

従業員は、就業規則や福利厚生などに関連するチャット形式での問い合わせに、AIから24時間365日即座に回答を得られる。求める人事・労務情報にいつでも簡単にアクセスできる。人事労務担当者は、従業員からの類似な、または重複した問い合わせの対応業務を削減できる。現場と管理部門の、双方での業務の効率化に期待ができる。

2025年度 賃貸不動産経営管理士 対策WEB講座のご案内

合格請負人「氷見敏明」と住宅新報のタッグで合格へ!!

オンデマンド形式の講座ですので
いつでも・どこでも・何度でも視聴可能です

■講座日程／2025年7月開講～試験当日まで
■講　　師／氷見 敏明
■講座形式／WEB形式（全9コマ、各コマ40～60分）
◆講師による全レジュメデータがダウンロード可能です
■受 講 料／定価 25,000円⇒特別割引価格 19,800円

☆本講座を受講希望される方は、下記のホームページから必要事項を記入の上、お申し込みください。☆

［お問合せ］ https://www.jutaku-s.com/page/id/572
住宅新報
TEL 03-6280-3369
〒104-0032
東京都中央区八丁堀3-19-2 キューアス八丁堀第一ビル6階

不動産のことなら、
地域に根差した老舗不動産会社にお任せください！

KYOURAKU SHOJI
宅建業免許証番号：東京都知事(14)26197号
株式会社 共楽商事
代表取締役 親松 潔
〒155-0031 東京都世田谷区北沢2-34-8
TEL.03(3469)9378　FAX.03(3465)9396
・営業時間／9:00～17:30　・定休日／毎週水曜日
info@kyouraku.co.jp

宅建業免許証番号：東京都知事(9)56166号
土地建物売買・仲介・管理
株式会社 田中地所部清瀬
〒204-0022 東京都清瀬市松山 2-5-50
TEL.042-491-0346　FAX.042-491-4508
経験者必見！独立よりも簡単！
不動産エージェントという選択
初期費用を抑えノーリスクですぐに不動産業が始められます
kw TOKOROZAWA
KELLERWILLIAMS.
ケラー・ウィリアムズ・所沢
エイチエフコナイテッド株式会社
宅建業免許証番号：埼玉県知事(1)25163号
〒359-0037 埼玉県所沢市くすのき台 1-10-7 肥沼ビル 3F　TEL：04-2000-2756
説明会開催中
kwtokorozawa.jp

東京都不動産のしん会会員
宅建業免許証番号：東京都知事(16)8527号
後藤不動産㈱
〒112-0012 東京都文京区大塚4-52-5
TEL.03(3943)0005　FAX.03(3943)5100
https://www.goto-f.com/
文京・豊島区の仲介は
お任せください。

東京都不動産のしん会会員
宅建業免許証番号：国土交通大臣(17)12号
神田土地建物株式会社
〒101-0065 東京都千代田区西神田一丁目3番6号
TEL.03(3291)5011　FAX.03(3291)0366
https://www.kandatochi.co.jp/
歴史ある当社で一緒に働いてみませんか？
営業スタッフ募集中！