

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分析レポート



1. 調査の概要

① 調査目的

本調査は、全日みらい研究所と東京大学連携研究機構「不動産イノベーション研究センター」との連携協力に関する協定に基づく調査であり、宅建業者の業務におけるITシステム等の導入状況や現場のニーズを把握することを目的とする。

② 調査期間

令和3年9月1日（水）～9月30日（木）

③ 調査対象

（公社）全日本不動産協会会員

④ 調査方法

インターネットによるアンケート調査

⑤ 回答数

532

2. 調査結果サマリー

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 従事者一人当たりの売上高分析によれば、システム「導入済み」の回答者は「導入してない」回答者より一人当たりの売上が平均630万円以上高い。

⑤ 地域経済活性化のためにも中小事業者がITシステムを導入するうえでの障壁をいかにして取り払っていかかが一つの課題と考えられる。

3. 回答者情報

①会社所在地

会社所在地	回答数
北海道	32
青森県	8
岩手県	3
宮城県	40
秋田県	2
山形県	1
福島県	16
茨城県	4
栃木県	1
群馬県	6
埼玉県	1
千葉県	10
東京都	9
神奈川県	34
新潟県	20
富山県	6

石川県	9
福井県	4
山梨県	5
長野県	4
岐阜県	16
静岡県	35
愛知県	12
三重県	11
滋賀県	3
京都府	4
大阪府	58
兵庫県	46
奈良県	1
和歌山県	2
鳥取県	2
島根県	3

岡山県	34
広島県	2
山口県	7
徳島県	1
香川県	2
愛媛県	5
高知県	1
福岡県	16
佐賀県	0
長崎県	11
熊本県	12
大分県	8
宮崎県	4
鹿児島県	3
沖縄県	18

②業態（複数回答可）

業態	回答数
売買仲介	452
賃貸仲介	281
売買（買取再販等）	279
賃貸	185
管理	227
開発分譲	104
投資運用	61

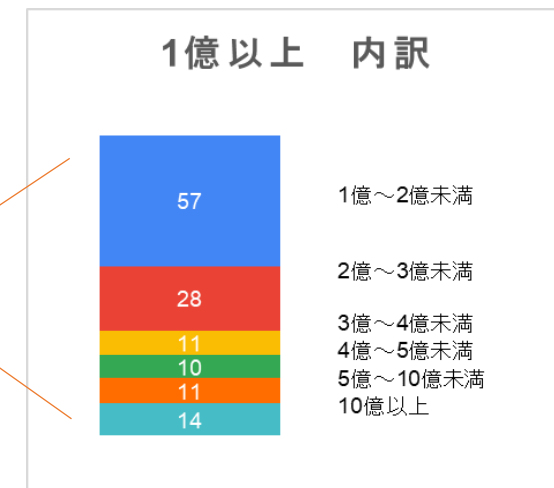
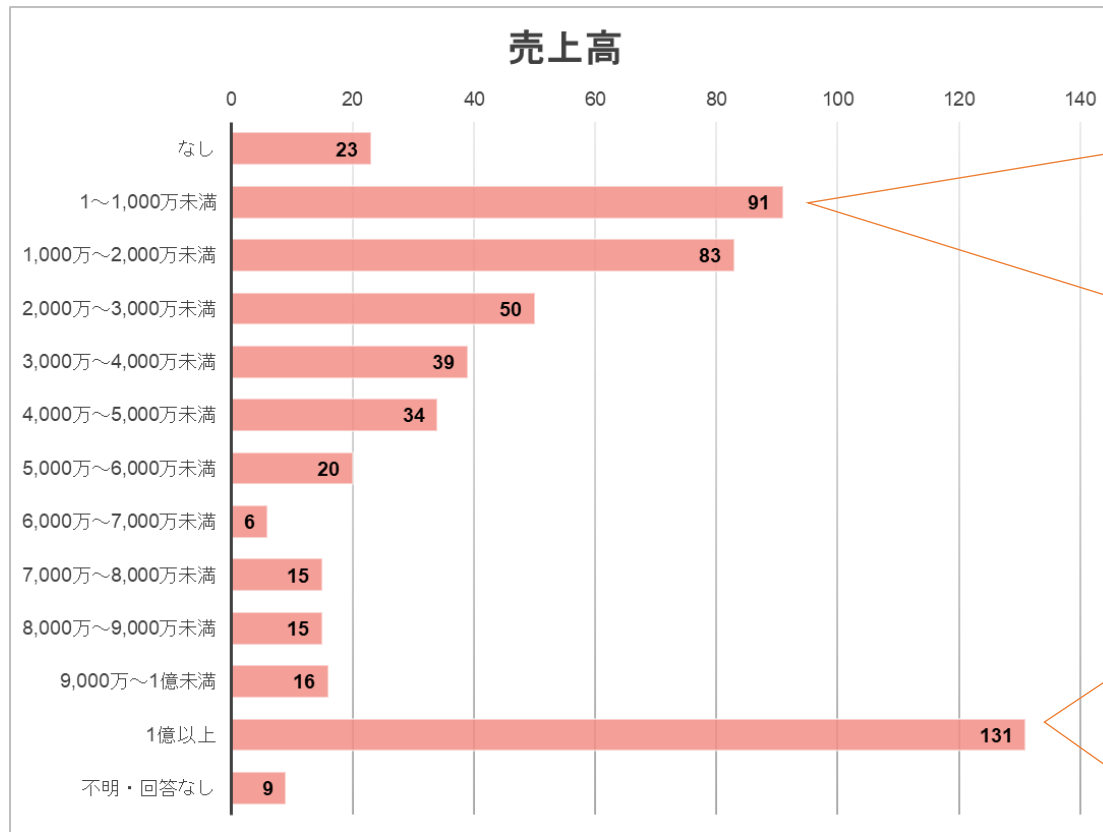
<その他の業態>

リフォーム、建築、設計、保険代理店、
 一般住宅請負工事、商業施設開発、コンサルティング、
 コインランドリー運営、融資ローン代行、
 不動産競売代行業、相続対策、太陽光発電事業
 要配慮者居住支援等

③売上高

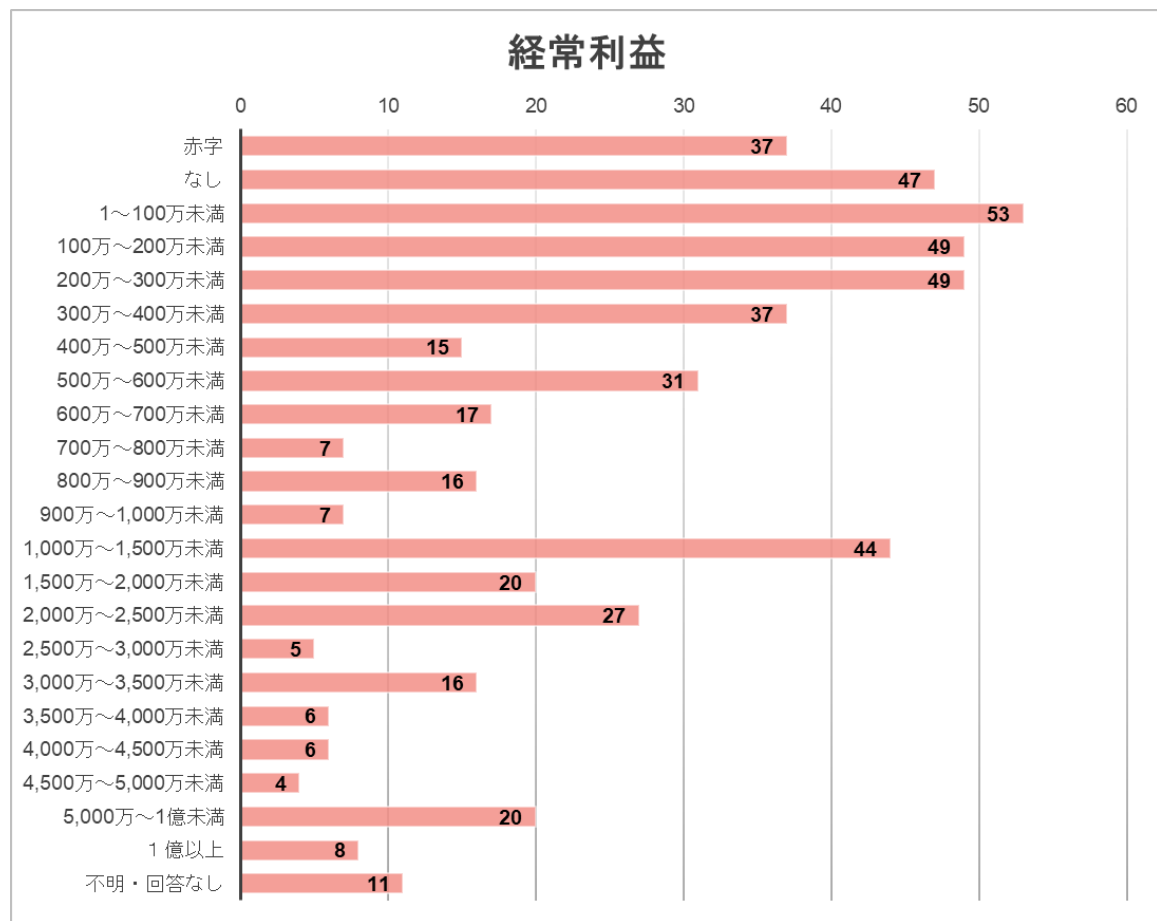
売上高（円）	回答数
なし	23
1～1,000万未満	91
1,000万～2,000万未満	83
2,000万～3,000万未満	50
3,000万～4,000万未満	39
4,000万～5,000万未満	34
5,000万～6,000万未満	20

6,000万～7,000万未満	6
7,000万～8,000万未満	15
8,000万～9,000万未満	15
9,000万～1億未満	16
1億以上	131
不明・回答なし	9



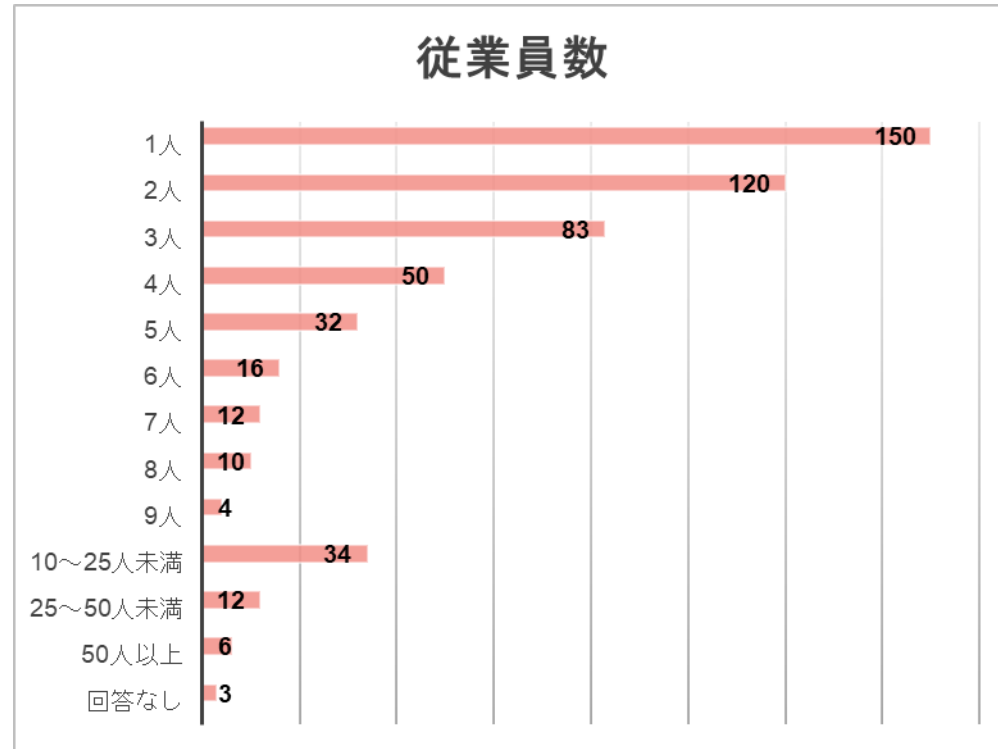
④経常利益

経常利益（円）	回答数
赤字	37
なし	47
1～100万未満	53
100万～200万未満	49
200万～300万未満	49
300万～400万未満	37
400万～500万未満	15
500万～600万未満	31
600万～700万未満	17
700万～800万未満	7
800万～900万未満	16
900万～1,000万未満	7
1,000万～1,500万未満	44
1,500万～2,000万未満	20
2,000万～2,500万未満	27
2,500万～3,000万未満	5
3,000万～3,500万未満	16
3,500万～4,000万未満	6
4,000万～4,500万未満	6
4,500万～5,000万未満	4
5,000万～1億未満	20
1億以上	8
不明・回答なし	11



⑤従業員数

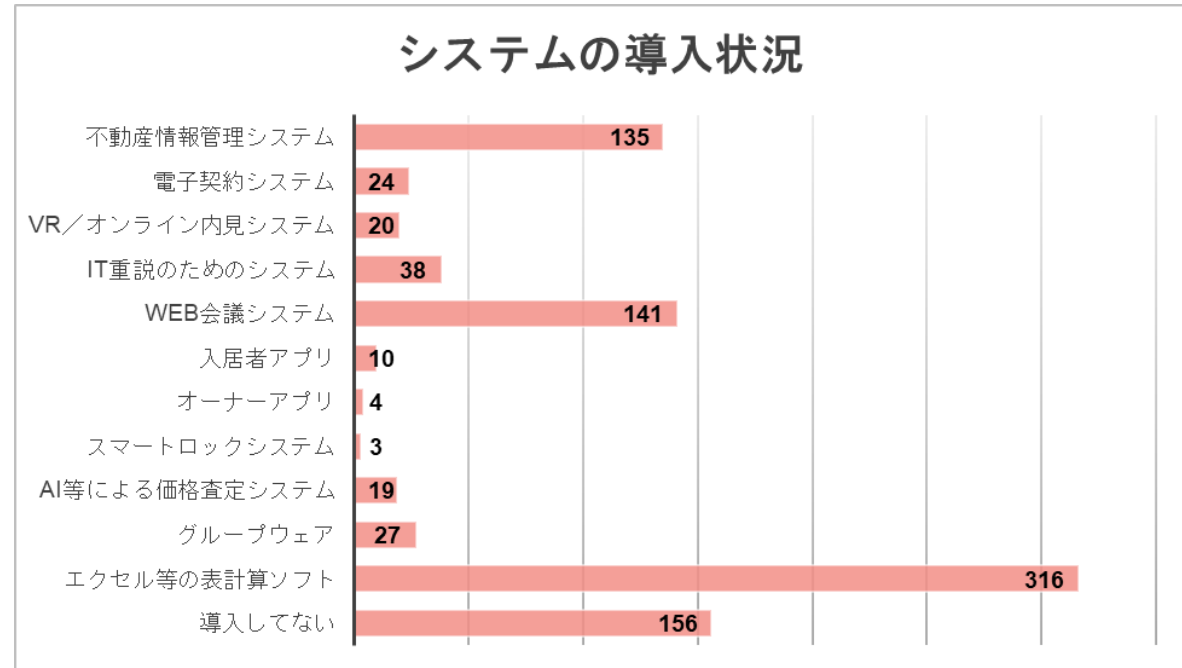
従業員数	回答数
1人	150
2人	120
3人	83
4人	50
5人	32
6人	16
7人	12
8人	10
9人	4
10~25人未満	34
25~50人未満	12
50人以上	6
回答なし	3



4. 回答内容

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



<導入している具体的なアプリ等>

○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

○電子契約システム

Adobe sign

○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

○OVR／オンライン内見システム

RICOH シータ

○WEB 会議システム

Zoom（18）

○AI 等による価格査定システム

リーウェイズ（投資分析）

○グループウェア

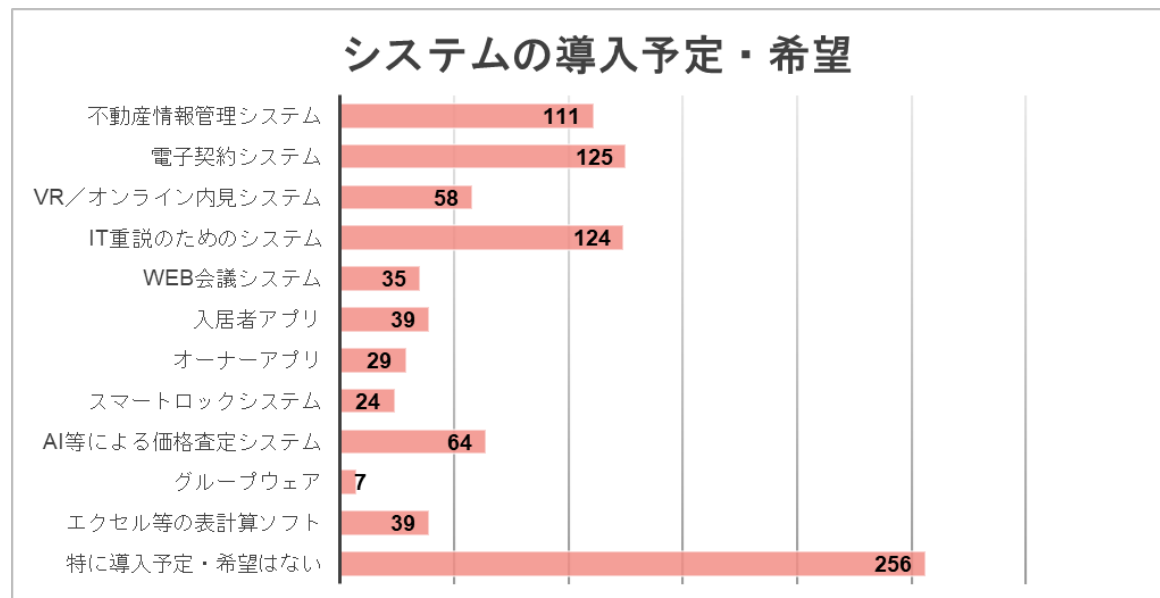
サイボウズ、NI コラボ、グーグルワークスペース

○その他

アットドリーム（HP制作）、トレンドワン（測量）、ゼンリン（地図）、みつも郎（見積もり制作）、Ultra Viewer（PCのリモート接続）、クラфта（施工管理アプリ）、REIFA（不動産投資分析）LINE、マイクロソフト系、ラビーネット

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



<その他の回答>

- ・コロナ休息まで考えていない。
- ・今後の消費者動向が読めないなので今の所はない。不動産をブロックチェーンで紐づけられるようになったら色々変わると思う。
- ・対面による業務を義務付ける法律の改正を希望。
- ・現在導入できていないものに対しては検討していきたい。

5. レポート

回答者の顧客情報管理、経理処理等における IT システムの導入状況として、最も多く導入されているのが「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（※1）」が導入されていた。「WEB 会議システム」については、昨今の新型コロナウイルスの流行の影響で波及したものと考えられ、特に無料（または安価）で利用可能な Zoom が多く利用されている。なお、IT システムを「導入していない」回答者は全体の約 3 割で、現状では IT システムに頼らず業務を行っている業者が少なくないことが分かった。

今後導入予定や導入希望の IT システムについては、「電子契約システム（※2）」が最も多く、従前より国土交通省の主導で行われている「重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験」や令和 3 年 5 月に成立した「デジタル改革関連法」等の社会情勢を踏まえたものだと考えられる。ほぼ同数で続く「IT 重説のためのシステム」も同様に考えられる。そこで、今後導入予定や導入希望の IT システムの分布について、回答者の属性と照らし合わせ、それぞれの特徴を次のとおり分析した。

※1 「不動産情報管理システム」

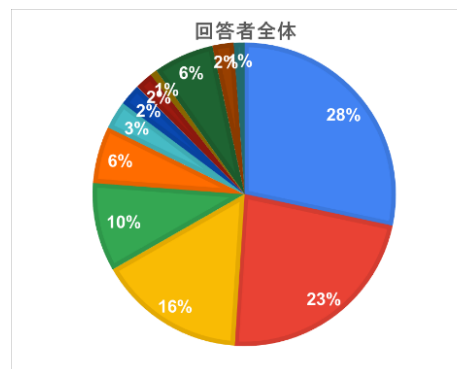
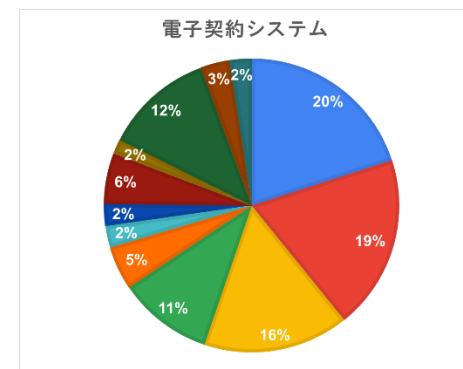
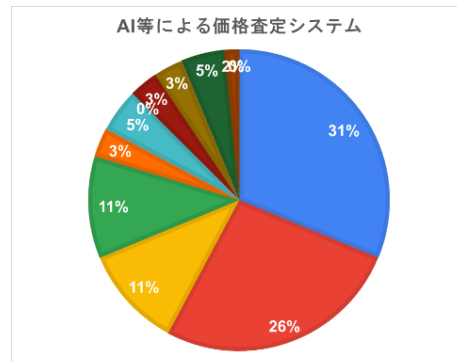
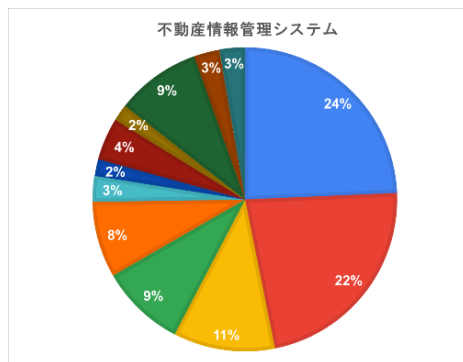
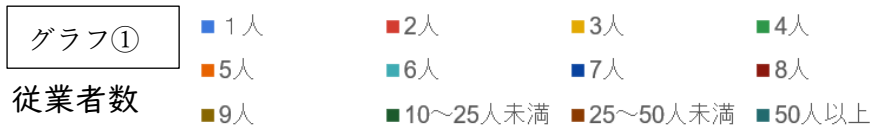
不動産業者が取り扱う物件情報や顧客情報等を IT で管理できるシステム。契約書や請求書の出力機能を含むものもある。物件管理システム、不動産業務支援システム、不動産営業支援システム、不動産管理システム等通称は様々。

※2 「電子契約システム」

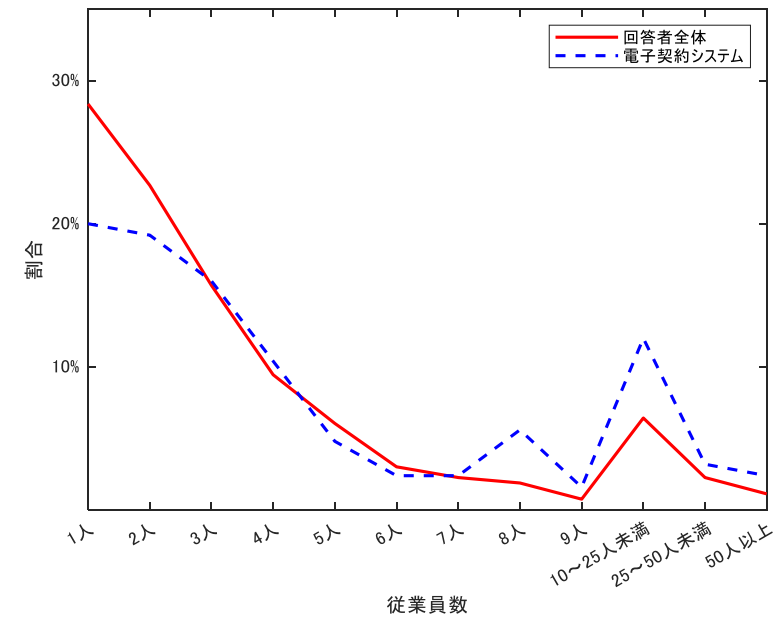
インターネットなどの通信回線による契約のことで、契約成立の証拠として、電子署名やタイムスタンプを付与した電子ファイルを利用するもの。

従業員数別にみると、「AI 等による価格査定システム」の導入予定・希望の回答者は、5人以下の従業員数の事業者が8割を超え、「不動産情報管理システム」の導入予定・希望の回答者についても、5人以下の事業者が4分の3を占める（グラフ①）。他方、「電子契約システム」の導入予定・希望の回答者は、回答者全般の分布と比較して、従業員数10~25人未満の割合が2倍、従業員数25~50人未満の割合が1.4倍であるなど、従業員数の多い企業である傾向がある（グラフ②）。

⇒特に従業員が1人、2人といった小規模の事業者においては「AI 等による価格査定システム」へのニーズが回答者全体の分布を3%ずつ上回っている。また「電子契約システム」へのニーズは従業員規模の大きい事業者において高く、従業員1~2人の小規模な事業者では回答者全体よりも低い傾向がみられる一方、それと比較して小規模事業者においてはAI 価格査定システムに続いて「不動産情報管理システム」の導入意向が高いことがわかる。



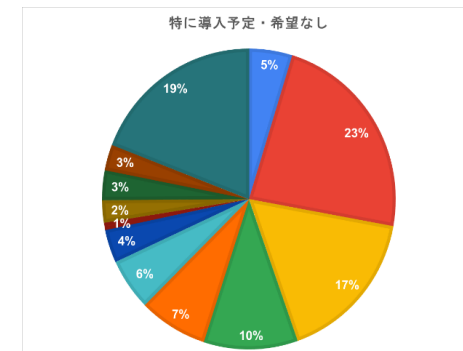
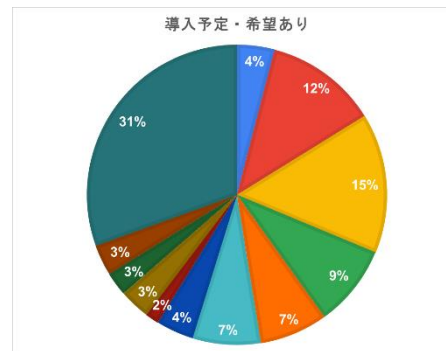
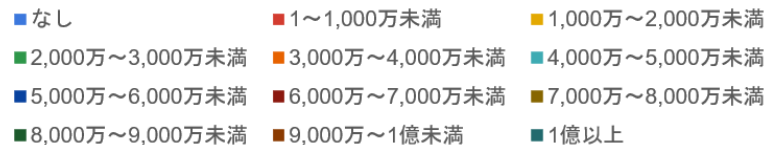
グラフ②



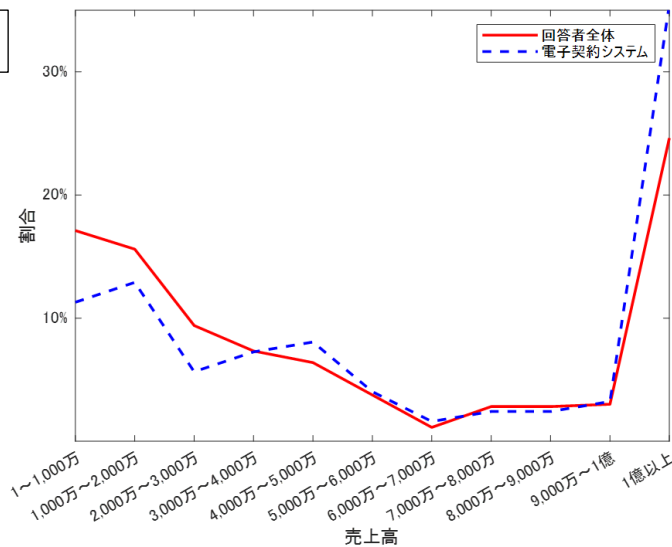
売上高別に見ると、今後いずれかのシステムを「導入予定・希望あり」の回答者は、「特に導入希望・予定なし」の回答者に比べ、売上が高い（グラフ③）。特に、売上高 1～1,000 万円未満の回答数、および 1 億円以上の回答数の割合に差がある。個別に見ると、「電子契約システム」の導入予定・希望の回答者の売上高は、回答者全体の分布と比較して、売上高 1 億円以上の回答数の割合が多く、売上高 3000 万円未満からの帯域では希望の割合が落ちている（グラフ④）。他方、「不動産情報管理システム」、「AI等による価格査定システム」、「IT 重説のためのシステム」は母集団の比率と大きな差異がなく、特に売上高 1000 万円～2000 万円未満では回答者全体の値を上回るなど比較的小規模の事業者でも導入を希望していることがわかる（グラフ⑤）。

グラフ③

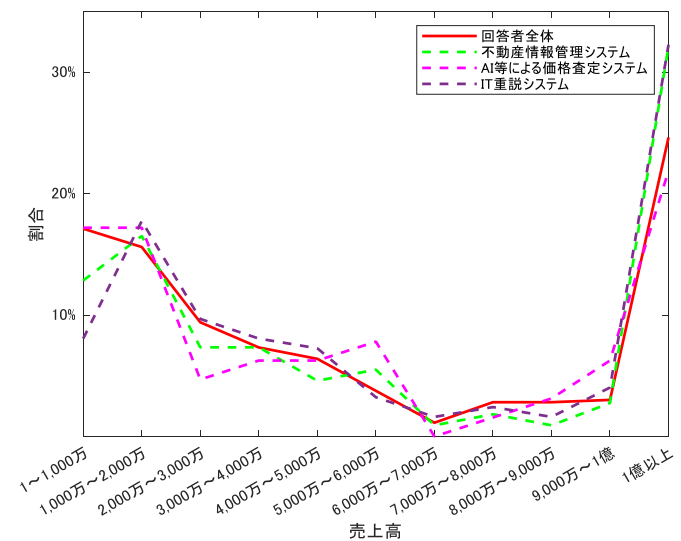
売上高



グラフ④



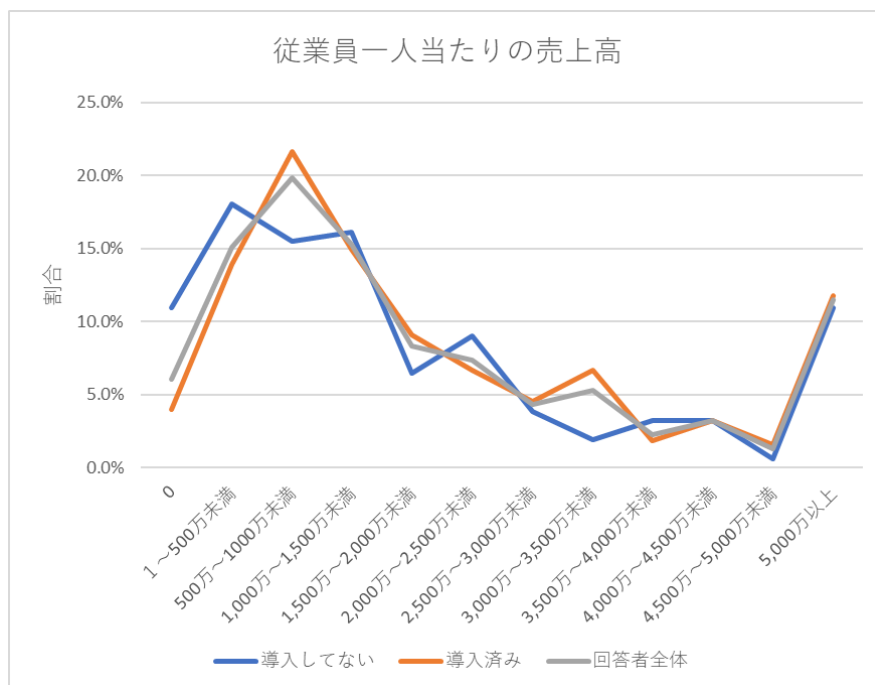
グラフ⑤



従業員一人当たりの売上高を、システムの導入状況別に確認した。何かしらのシステムを「導入済み」の回答者は、いずれのシステムも「導入してない」回答者より、平均で630万円あまり従業員一人当たりの売上高が高いことが分かった（グラフ⑥）。

⇒この点について、システム導入の成果として一人当たりの売上高上昇につながったのか、正確にはシステム導入時点と売上高上昇の時点の相関によらねば即断することはできないが、大規模事業者のみならず人的リソースの限られた小規模事業者においてもDXの推進による経営効率上昇への期待を窺わせる数値が示されたといえる。

グラフ⑥



従業員一人当たりの売上高 平均値

導入してない	20,068,558 円
導入済み	26,397,654 円
回答者全体	23,370,695 円

現状の導入済みのシステム別に見ると以下のとおりである。「電子契約システム」、「IT 重説のためのシステム」を導入予定・希望の回答者を見ると、「WEB 会議システム」を既に導入している割合が高い（グラフ⑦）。また、「電子契約システム」、「AI 等による価格査定システム」、「IT 重説のためのシステム」の導入予定・希望の回答者は、回答者全体と比較して、現状システムを「導入してない」割合が低い。逆に、今後「特に導入予定・希望なし」の回答者は、「導入してない」割合が高い。

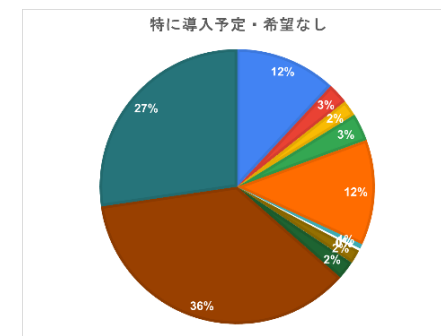
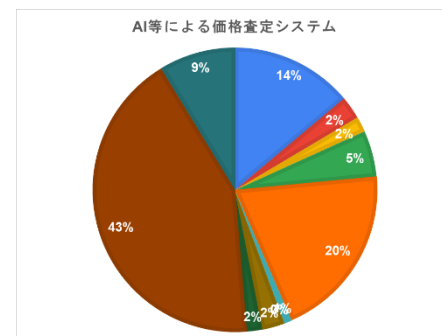
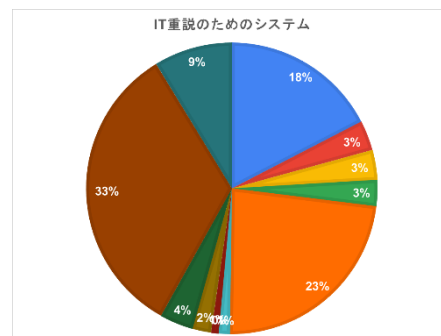
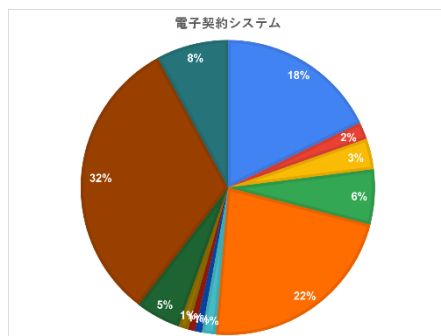
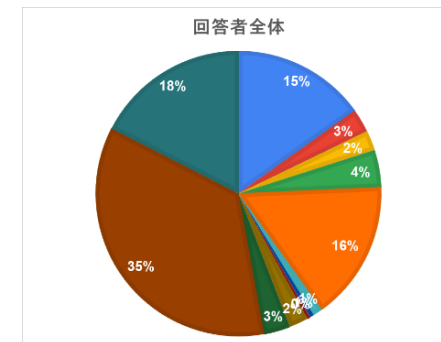
⇒非対面の重説・契約の序章として、比較的簡単に導入しやすい「WEB 会議システム」から始めていると考えられる。

⇒既にシステムを導入している事業者は日常的に IT に触れる機会が多く、新たなシステム導入への感度が高いであろうことが読み取れる。逆に、現状導入していない事業者は、今後のシステム導入に消極的な姿勢が見られる。

グラフ⑦

現状の IT システム導入状況

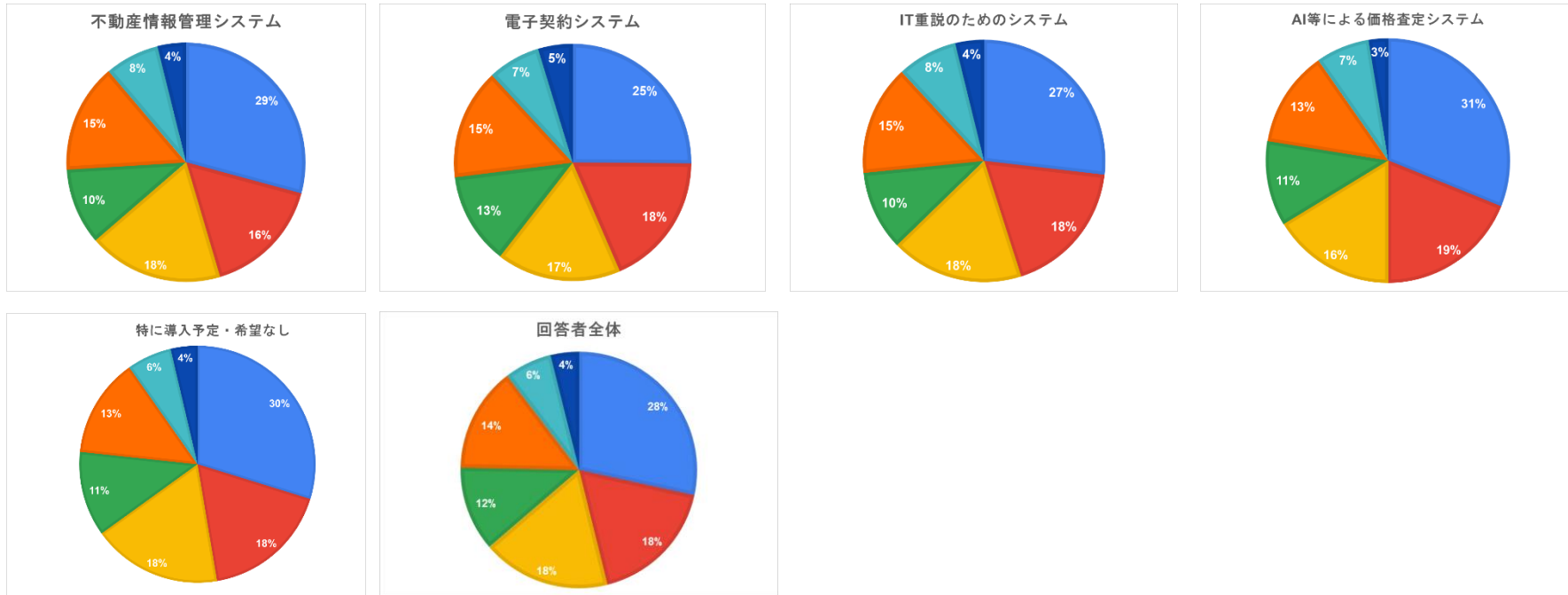
- 不動産情報管理システム
- IT重説のためのシステム
- オーナーアプリ
- グループウェア
- 電子契約システム
- WEB会議システム
- スマートロックシステム
- エクセル等の表計算ソフト
- VR/オンライン内見システム
- 入居者アプリ
- AI等による価格査定システム
- 導入してない



グラフ⑧

業態

■ 売買仲介 ■ 賃貸仲介 ■ 売買（買取再販等） ■ 賃貸 ■ 管理 ■ 開発分譲 ■ 投資運用



IT システムの導入予定・希望の回答分布を、回答者の属性別に照らし合わせた結果、必ずしも業態での大きな差は見受けられず（グラフ⑧）、むしろ従業員規模及び売上高による差異が目立った（グラフ②～⑤）。また、今後システムについて「特に導入予定・希望なし」とする回答数が 256 と、回答者の約半数を占めており、IT システムの導入に慎重な事業者が一定数存在する一方で、既に「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」等を導入し、今後さらに新しいシステムの導入を希望している事業者もいる。今後、地域密着型の中小事業者において新技術の導入により経営改善を進め地域経済の活性化を図るうえで、比較的小規模な事業者による IT システム導入の障壁をいかに取り除くかも課題となってくる。