

# GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE



## 減価償却を 調整して実現する

Tax saving Technique  
Realized by  
Adjusting  
Depreciation

## 節税術



serialization

- お金持ち大家さんへの道／家賃収入を貯蓄し3棟目のアパート購入を実現
- 成約率が格段に上がる最強空室対策／入居決めに困らない物件の判断基準となる考え方
- 財産を減らさない相続対策／評価・相続税などをみえる化、家族でオープンに共有する

賃貸経営トップインタビュー



## 賃貸仲介・管理業の 電子化や 自動化の現状

大村浩次  
APAMAN(株) 代表取締役

Dramatic Communication

アパマンショップ  
NETWORK

# 不動産DX

「アパマングループでは、  
賃貸仲介斡旋・管理業の業務の  
電子化・自動化を進めています。」



アパマングループのSSTechnologies  
(エスエステクノロジーズ) 株式会社  
では、不動産賃貸仲介・管理業の業務  
のデジタル化を進めています

解説  
大村浩次  
● APAMAN株式会社 代表取締役社長

# アナログな仕組みを、出来る限りデジタル化して、不動産業界の生産性向上のみならず、お客様の利便性も大幅に向上したい。

——大村

**編集長** アバマングループのSS Technologies（エスエステクノロジーズ）では、不動産賃貸仲介・管理業の業務のデジタル化を進めていらっしゃると思います。不動産業界は、未だに電話での確認やFAXでのやりとりが当たり前となっており、契約の際にお客様に重要事項を説明するIT重説や、一部電子署名などが、ようやく普及し始めているところですね。エスエステクノロジーズのデジタルシステムについて教えていただけますか？

**大村** はい、不動産賃貸仲介・管理業のアナログな仕組みを、出来る限りデジタル化して、不動産業界の生産性向上

も保証会社とのFAXのやりとりや、お客様との契約書も郵送で送付するという事が必要でした。これでは、時間のロスがかなりありますし、正確性も落ちてしまいます。デジタル化が進む現代では、不動産会社もアナログなやり方から、デジタル化を進めなくてはなりません。そこで、先程お話ししましたSKIPPSというシステムを使うことで、先ほどの①から⑨までの業務のうち、⑦と⑨だけを行い、残る業務は全て電子化、自動化ができるようになるのです。①の物件管理会社へ空室の確認は、ウェブ上で空室か申込み中かリアルタイムで確認することができ、物件の詳細情報も確認できるため、従来のように電話で確認する必要がなくなります。②の物件の内見予約の電話も、ウェブ上のカレンダーで日時の空きが確認でき、希望の時間帯を指定

上のみならず、お客様の利便性を大幅に向上したいと考えております。「SSクラウドシリーズ」という仕組みを活用することで、不動産賃貸仲介・管理業の仕事の仕方を大きく変える事ができると思っております。まず「SKIPPS BB」という、不動産業者間流通サイトから説明させて頂きます。これは、一般のお客様ではなく、賃貸仲介会社様専用で30万件以上の空室物件が掲載されているサイトです。今現在も、多くの不動産会社様が利用を開始し、物件を掲載されています。このサイトが優れているのは、仲介幹旋会社が物件の管理会社へ、内見の予約や申込みをWEB上

することができ、③の内見用の鍵の受渡しも、オートロックの暗証番号が自動で通知され、現地に設置されたキーボックスの暗証番号を知らせることで、電話のやりとりや、受け渡し業務が無くなります。④の入居申込書も、ウェブ上で入力送信が可能となり、保証会社とも連携しているため⑤や⑥の保証会社の審査結果までウェブ上で完了します。⑦の契約書、重要事項説明書も、郵送する必要はなくなります。

**編集長** 電子化、自動化されることで、管理会社に電話が繋がらないということや、仲介会社が管理会社へ鍵を取りに行くという作業、申込書の記入ミス、二重登録や郵送業務が全て無くなるというのは、業界の仕組みが大きく変わりますね。

**大村** 賃貸仲介・管理会社が一番重要な業務は、入居希望

で完結させることができる点です。SKIPPS（スキップス）というシステムの目的は、管理会社の空室確認から、お客様の契約申し込みまでを自動化するシステムとなっております。従来ですと、賃貸仲介幹旋会社に、入居希望のお客様がいらっしゃる場合、

- ① 物件管理会社へ空室の確認
- ② 物件の内見予約の電話
- ③ 内見用の鍵の受渡し
- ④ 入居申込書のFAX
- ⑤ 保証会社へ審査依頼を電話
- ⑥ 審査連絡を電話で受け取る
- ⑦ 契約書類を作成
- ⑧ 入居者様へ郵送
- ⑨ 契約書類を回収

このような流れとなっていました。お客様を内見にご案内する場合は、物件の管理会社へ電話をして、お部屋の鍵を取りに行き、内見の日程を決め、入居申込書に關しても、FAXを管理会社へ送付して物件の募集を止める、その後

者へのスムーズな対応と、空室を契約しオーナー様の賃貸経営のサポートをすることで、それが、事務作業に時間が取られ現場の生産性が落ちているのが現状です。アバマングループでは、アバマン



ショップ以外の賃貸仲介会社様も含めて、自動化・電子化を進め、新しい仕組みを作ることで、入居者様、オーナー様のお役にたきたいと考えております。この「SSクラウドシリーズ」の仕組みには、他にも、室内チェッククラウドや、修繕クラウド、巡回クラウドなど様々なシステムが実装されており、すでに2万7000拠点以上の不動産会社様にご利用して頂いております。アバマングループでは、今後も更にデジタル化を進め、賃貸経営を行うオーナー様をサポートさせていただきます。  
**編集長** ありがとうございます。

**内見クラウド**

- カレンダーで内見予約・管理
- 鍵情報の自動通知

**物確クラウド**

- 空室確認に音声で自動応答
- チャットで空室確認

**空室一覧クラウド**

- 空室一覧をデジタル化
- 空室情報定期配信

**契約クラウド**

- 重説、契約書類をクラウド提供
- 郵送業務、郵送コスト削減

**申込クラウド**

- WEBで入居申込
- 保証会社審査連携

**SS**  
クラウドシリーズ

## The lease management top talk <<<



「SSクラウドシリーズ」は、すでに2万7000拠点以上の不動産会社様に利用して頂いております。

——大村