



生成 AI で不動産業界に新たな可能性を

総合不動産の(株)Good不動産（福岡市中央区大名1丁目、牧野修司社長）は

AI業界の国内トップランナー「(株)デジライズ」（東京都）とともに、

各方面で注目を集める生成AIの導入を模索。

革新的なテクノロジーを活用することで、

不動産会社としての競争力を生み出し、業界の新たな可能性を切り開く。

「不動産×IT×人」を推し進める牧野社長とデジライズの茶園将裕社長に話を聞いた。

（制作・ふくおか経済企画開発部）

Good 不動産

×

デジライズ



茶圓 将裕

ちやえん まさひろ / 1996年生まれ、大阪府出身。同志社大学在学中、あしたのチーム上海支店の立ち上げに参画。その後上海にて動画求人サイトの事業で会社を設立。帰国後、人事・マーケティングのコンサルティングを行う。2022年秋頃からAIツールに魅了され、2023年AIを立ち上げたGMO AI & Web3株式会社顧問なども務め、日本でもっともAI活用に詳しい人物として各メディアにも出演している。

牧野 修司

まきのしゅうじ / 糸島市出身。1974年9月23日生まれの49歳。福岡大学工学部卒。2009年3月に同社を設立し、社長に就任。設立から15年で同社を管理戸数2万戸、1つのグループ会社からなる総合不動産企業に成長させた。趣味は仕事とBody make

社員の相棒は「出木杉君」

— Good不動産は今年度から生成AIを社内導入する予定ですね。

牧野 これまで当社は

「不動産×IT×人」

という企業コンセプトを掲げて、成長を遂げてきました。ここ数年はアプリや電子申込み、電子契約に業務支援ソフト「kinton e」などのデジタル化ツールを社内を導入して不動産業務の効率化を進めてきました。デジタル化は大きな効率化となり、当社が管理業務を請け負う際の競争力につながっています。

「不動産×IT」による業務の効率化は進んできましたが、依然として人の判断や思考が必要な「考える仕事」が残っています。そこで、次はこの「考える仕事」をどのように遂行していくかを検討する段階に入っています。業務の重要性や優先度が高い「考える

仕事」ほど、正社員がすることになります。

仕事は人の能力や経験に左右されやすく、作業結果に奥行きが生じます。その課題をどうやって解消しようかと考えている時に、生成AIに辿り着きました。社員が遂行する業務に対してメリットやデメリット、外部環境を踏まえて生成AIが的確なアドバイスしてくれる、角度が高い内容の業務成果が得られるのではと感じ、茶園社長を紹介してもらいました。

茶園 牧野社長から依頼を受けた際、「社員一人ひとりにドラえもん『出木杉君』を付けてください」とお願いされました（笑い）。出木杉君という言葉はAIの使い方を言い当てる表現です。AIに懐疑的な目を持つ方も多いですが、「賢さ」という点では抜群です。どれくらい賢いかと

いうと、AIがアメリカの司法試験を受験したらトップ10%以内で受かる優秀さですし、そんな天才がいるなら使わない手はないなと私は思います。

牧野 AIは24時間365日対応してくれる、夜遅い時間に部下に指示しづらいこともすぐ対応してくれる、疲れ知らずで判断も正確と茶園社長から聞いて、なおさら導入したくなりました。AIを導入している不動産業界の企業は、どのような使い方をしているのですか。

茶園 不動産の写真を撮って、概要文を書くサービスを提供する海外のスタートアップ企業が出てきています。国内だと先日設計図をもとに物件のパース画像を製作するのに費用が約50万円かかるので、AIが設計図を読み込んでパースを簡単に作成できないか」という問い合わせを受けました。

牧野

パーズは製作する人のセンスに左右されるので、仕上がりを見て「少し違うな」と感じてても、作業する人のことを考えると何回も変更を加えられなくて困るんですね。

茶園

Aーが作業したら納得がいくまで変更を加えられますし、コストや製作期間を大幅に削減することができます。牧野社長はどのような作業でAーを活用していきたいですか。

牧野

不動産の売買やリノベーションの提案などは属人的な業務なので、基本的には賃貸管理業・経営判断の領域での活用になります。まずは社員全員にアカウントを発行して、デジタルズの研修に参加し、Aーに慣れ親しんでもらうところから始めますが、例えば契約書や稟議書を作成する際に活用できますか。

茶園

簡単な文章を人間が書いて、「契約書を作成して」と指示を出せば立派

な契約書を書いてくれますし、契約書を読み込んで「不利な条件を教えて」と指示すれば指摘してくれます。最終的には弁護士の手チェックが必要ですが、私も契約書の簡単なチェックに使っています。

茶園

不動産業界は紙文化、契約書文化なのでそれは助かります。当社が近年管理戸数を伸ばしてきた要因にファンドからの管理受注が挙げられますが、ファンドの管理物件はメールのやり取りが多く、審査や工事の承認など確かなエビデンスが求められます。その過程で「考える作業」が必要となるので、完全な事務作業に移行することができます。

茶園

メールを生成して必要な書類を添付するなど、そこら辺の作業は大方対応できるはず。当社では事務作業はAーに任せつつ、人が本来すべきコア業務・領域に集中して、他

社と違った付加価値をつけていきましたよと提唱しています。かつてPCは「記憶の外部化」といわれまし

Aー活用成功のカギは「呪文」の唱え方

—茶園社長は年間7000人以上にAーの研修を実施している

うですが、Aーの使い方が上手な人、下手な人の特徴はありますか。

茶園

Aーに作業を任せたり、質問したりする時に書く文章を「プロンプト(呪文)」といいます。まさに魔法を使う呪文なのですが、その唱え方を間違えると大きな成果を生み出せません。「Aーを使ったけどイマイチだった」という人は、大抵プロンプトの唱え方を間違っています。しかも、Aーを開発する技術は日進月歩で進んでいるので、3カ月前の情報が今は正しくないということも多々あります。そのため当社の研修でAーの仕組みやアップデートされていくプロンプ

たが、Aーは「思考の外部化」です。そこに気づけば、応用の幅は無限大に広がると思います。

トの入力方法を随時理解してもらおうことで、ある程度水準にまで引き上げることが可能です。あと大事なのは経営者の熱意ですね。現段階で具体的な活用方法がなくとも、牧野社長からは「Aーを使って業務や不動産業界を変えていきたい」という想いの強さが伝わります。トップのこういう姿勢が大事なのではないかと思えます。

牧野 不動産業界に身を置きながら、私は不動産業界の属人的で不透明な要素が多いのが嫌いで…。だから「不動産業界は誠実ではない」と見られがちです。「不動産×IT」を推し進めてきたのは、良い情報も悪い情報も加工せずリアルタイムにオーナーさんに届けることで、透明性が

ある、誤魔化せない仕事にしたかったからです。

不動産業はお部屋探しや家・土地の売買、人の資産形成をサポートする大切な仕事だと思えます。だからこそ、生成Aーを活用して当社がお客さんに対して透明性のある商品やサービスを提供できれば、不動産業界の健全化につながり、業界の新たな可能性を切り開くことができるのではと考えています。

茶園

その想いを当社が後押しできるよう、精一杯サポートしていきます。



(株)Good不動産

本社/福岡市中央区大名1-14-45 Qiz TENJIN 9F
事業概要/賃貸管理業、賃貸仲介業、売買仲介業、アセット事業
資本金/1億円 従業員/130名(グループ連結)