

スモールスタートで始める、不動産DXにおけるデータ活用 ~めざせ！脱KKD（経験・勘・度胸）~

株式会社コスモスイニシア

R&D部門 R&D戦略部 市場戦略課

飯島慶悟 福上瑛豊

はじめに（自己紹介）



飯島慶悟 (26)

- R&D部門 R&D戦略部 市場戦略課
- 社会人歴5年目
- プログラミング歴0年
- 趣味は散歩



福上瑛豊 (25)

- R&D部門 R&D戦略部 市場戦略課
- 社会人歴3年目
- プログラミング歴0年
- サ活にはまっています

はじめに（会社紹介）

レジデンシャル事業

新築マンション・一戸建販売 / リノベーションマンション販売 等...



はじめに（会社紹介）

ソリューション事業

収益不動産等販売 / 不動産賃貸管理・運営 等...



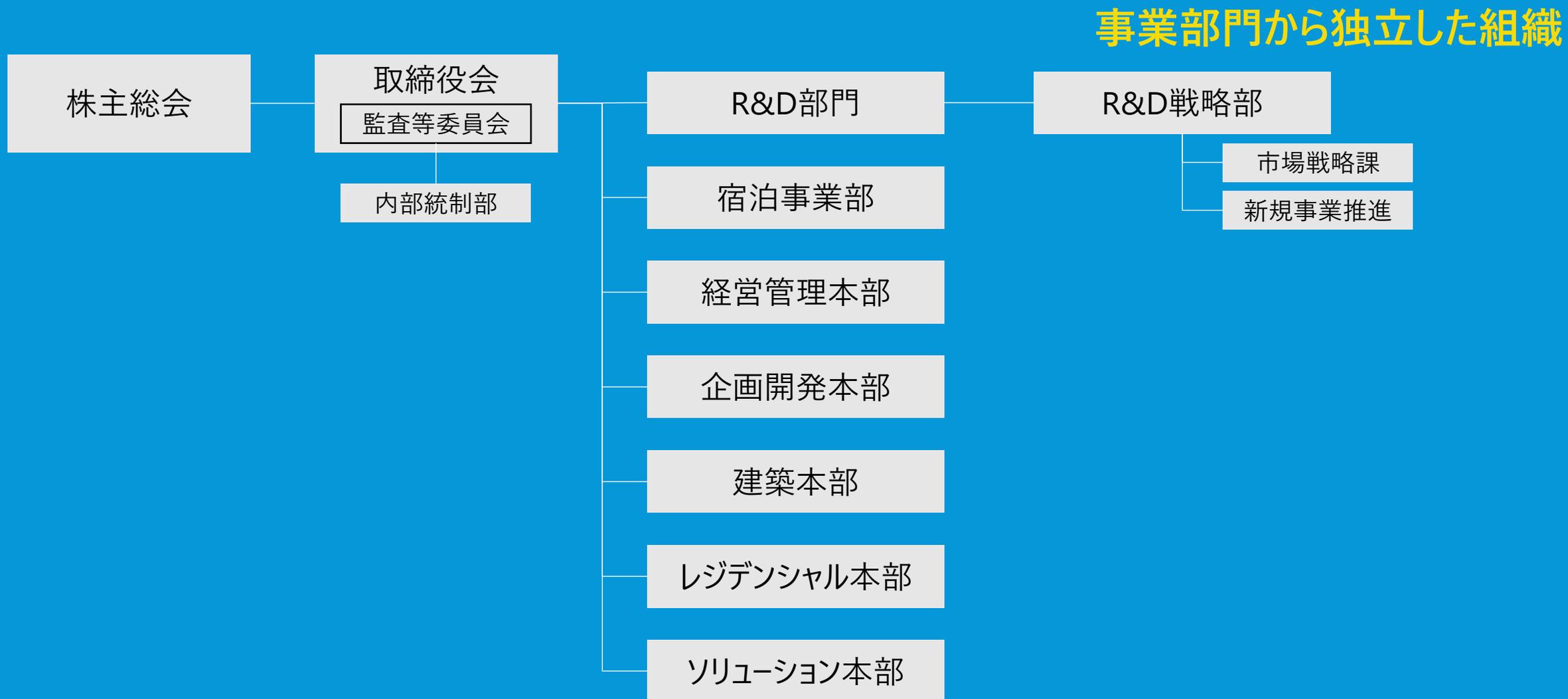
はじめに（会社紹介）

宿泊事業

アパートメントホテル（MIMARU） / アウトドアリゾート施設（ETOWA）



はじめに（市場戦略課の紹介）



はじめに（市場戦略課の紹介）

- 経営・事業部門への羅針盤機能としての組織
- マーケットやデータに基づいて、各種提案や分析を行っております

経営・事業部
への戦略提案

不動産価格
の査定

不動産市況
の予測

・・・等

スモールスタートで始める、不動産DXにおけるデータ活用

- ① 何のために
(why) 不動産×データで事業はもっと良くなるのでは？
- ② なにをしたのか
(what) 業務を効率化！事業を見える化！
- ③ どうやって
(how) まずは身近な業務から！スモールスタートでやってみよう！

スモールスタートで始める、不動産DXにおけるデータ活用

- ① 何のために
(why) 不動産×データで事業はもっと良くなるのでは？
- ② なにをしたのか
(what) 業務を効率化！事業を見える化！
- ③ どうやって
(how) まずは身近な業務から！スモールスタートでやってみよう！

A group of five business professionals in a modern office setting, gathered around a table. They are looking at documents and a laptop, appearing to be in a collaborative meeting. The scene is overlaid with a blue tint. The text is centered over the image.

(不動産業界ならではの?)

高い専門性

(不動産業界ならではの?)

数値化しにくい価値

(当社ならではの?)

強力な個性

南向き・最上階・築30年・徒歩10分
80㎡ 4500万円

南向き・2階・築1年・徒歩10分
70㎡ 4900万円

世の中に全く同じ物件が存在しない
→ 経験・知識に紐づく勘が重要

でも、データが使えるともっと良くなるのでは。。。。

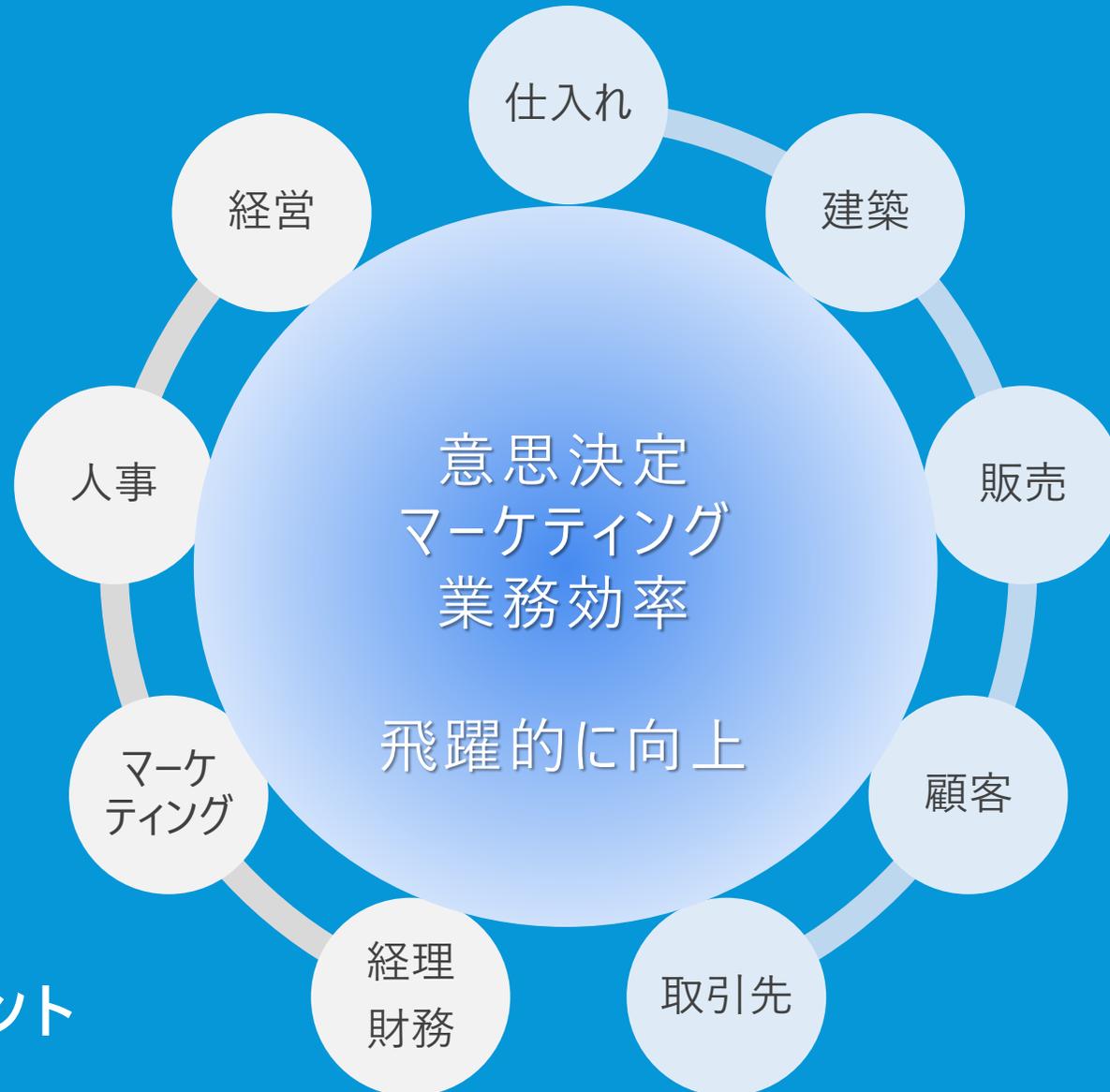


- ① ノウハウの汎用化
- ② 業務の効率化
- ③ 意思決定の精度向上 ...等

というか、データ使えたらカッコよくないですか？

データドリブンマーケティングの実現

カスタマーマネジメント



コーポレートマネジメント

スモールスタートで始める、不動産DXにおけるデータ活用

- ① 何のために
(why) 不動産×データで事業はもっと良くなるのでは？
- ② なにをしたのか
(what) 業務を効率化！事業を見える化！
- ③ どうやって
(how) まずは身近な業務から！スモールスタートでやってみよう！

事例① 査定業務の半自動化

QuickSightを使うことで、業務を効率化！

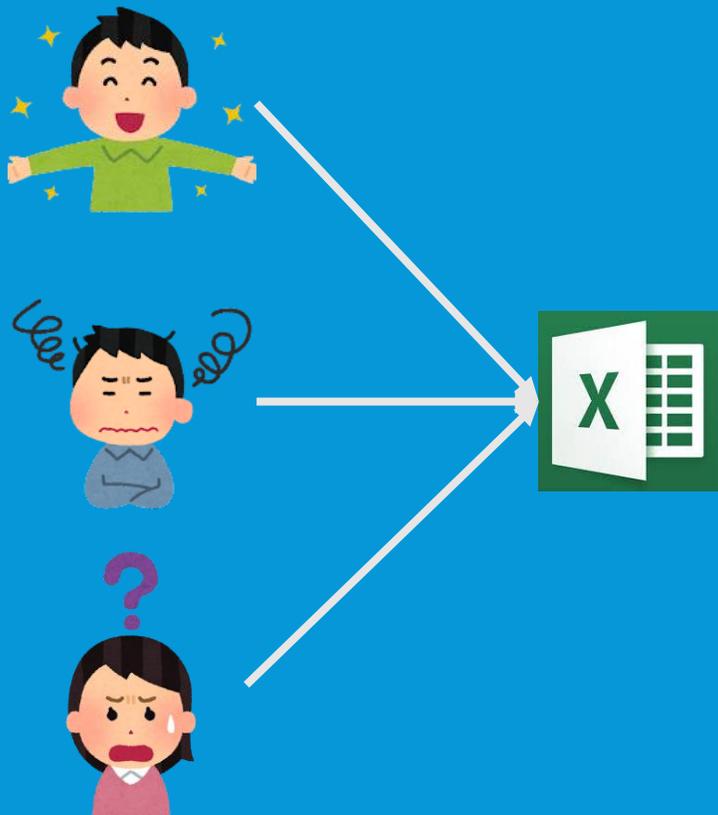


実際のダッシュボードは、
動画にて公開しております

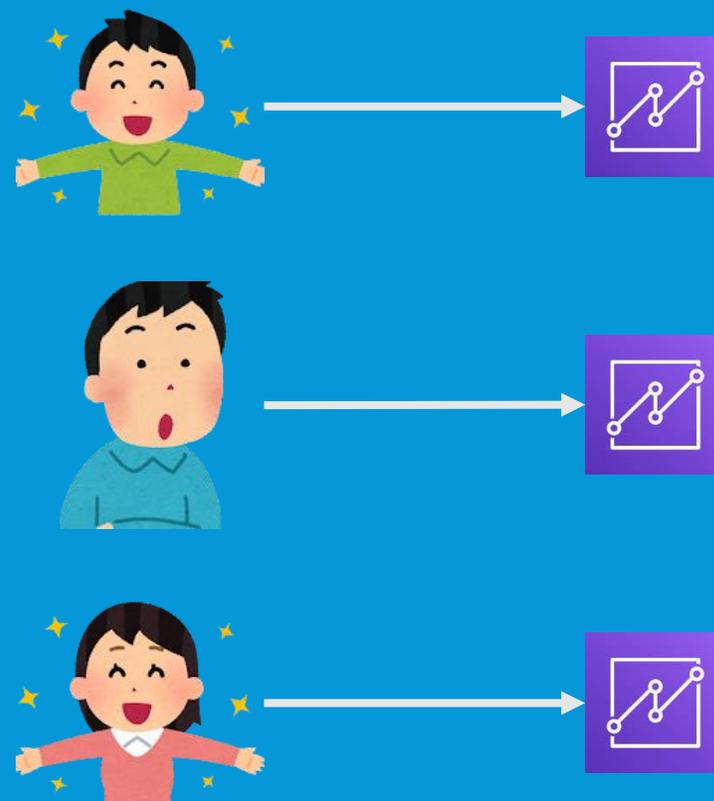
事例② 経営状況の可視化

QuickSightを使い、事業の経営状況をオーダーメイドに可視化！

Before 人によって見たい条件が異なる



After 見たい条件を自分で選べる



実際のダッシュボードは、
動画にて公開しております

スモールスタートで始める、不動産DXにおけるデータ活用

- ① 何のために
(why) 不動産×データで事業はもっと良くなるのでは？
- ② なにをしたのか
(what) 業務を効率化！事業を見える化！
- ③ どうやって
(how) まずは身近な業務から！スモールスタートでやってみよう！

始めるにあたって、期待する効果が得られるか
分からない状態からスタート



とりあえず、スモールスタートでやってみよう！

スモールスタートで始めるための 4 STEP

STEP1
(発想)

なにから始めればいいのか分からない

STEP2
(準備)

データの形がバラバラ

STEP3
(実行)

どうアウトプットを作れば
いいのか分からない

STEP4
(展開)

皆に使ってもらうには
どうすればいいのか分からない

各ステップの悩みと
対応方法が分かっているならば、
スモールスタートで始められる！

STEP1 発想のステップ

STEP1
(発想)

なにから始めればいいのか分からない



日頃の悩みや
ラクにしたいことから始めよう！

STEP2
(準備)

データの形がバラバラ

STEP3
(実行)

どうアウトプットを作れば
いいのか分からない

STEP4
(展開)

皆に使ってもらうには
どうすればいいのか分からない

STEP1 発想のステップ

日頃の悩みやラクにしたいことから始めよう！

- ・悩みをリストアップ
- ・悩みに大小を付ける（時間的、メンタル的etc...）
- ・簡単に解決できる悩みを選ぶ（AWS様に相談しながらすすめました）

データを加工
するのが面倒・・・

資料を作るのが大変・・・

データがどこに
あるのか分か
らない・・・

STEP2 準備のステップ

STEP1
(発想)

なにから始めればいいのか分からない

➡ 日頃の悩みや
ラクにしたいことから始めよう！

STEP2
(準備)

データの形がバラバラ

➡ ここはお金をかけて、
データを統一の基準で正規化しよう！

STEP3
(実行)

どうアウトプットを作れば
いいのか分からない

STEP4
(展開)

皆に使ってもらうには
どうすればいいのか分からない

STEP2 準備のステップ

ここはお金をかけて、データを統一の基準で正規化しよう！

① 分析上の課題となりうるデータを調査

物件名	駅名	住所
A B C マンション	〇〇の△	〇〇県〇〇市〇〇1丁目23-45
ABCマンション	〇〇の△	〇〇県〇〇市〇〇1丁目23-45
A B C マンション	〇〇ノ△	〇〇県〇〇市〇〇1丁目23-45
A B C マンション	〇〇の△	〇〇県〇〇市〇〇1-23-45

② 正規化を行う仕組みを構築

物件名	駅名	住所
A B C マンション	〇〇の△	〇〇県〇〇市〇〇1丁目23-45
A B C マンション	〇〇の△	〇〇県〇〇市〇〇1丁目23-45
A B C マンション	〇〇の△	〇〇県〇〇市〇〇1丁目23-45
A B C マンション	〇〇の△	〇〇県〇〇市〇〇1丁目23-45



この仕組み作りに費用や労力を投下

STEP3 実行のステップ

STEP1
(発想)

なにから始めればいいのか分からない

➡ 日頃の悩みや
ラクにしたいことから始めよう！

STEP2
(準備)

データの形がバラバラ

➡ ここはお金をかけて、
データを統一の基準で正規化しよう！

STEP3
(実行)

どうアウトプットを作れば
いいのか分からない

➡ 費用が安くて & 高度なスキルも必要のない
QuickSight を利用しよう！

STEP4
(展開)

皆に使ってもらうには
どうすればいいのか分からない

STEP3 実行のステップ

費用が安い & 高度なスキルも必要のないQuickSight を利用しよう！

データは準備できたのでクイックに可視化したいが・・・

あまりお金をかけたくない
スキルレベルは低い（Excelの式を書けるレベル）

QuickSightがちょうど良かった



QuickSight

- 初期費用 0、ランニングコストも安い
- コードを書かずにいじれる（Excelの式を書けるレベルで○）



STEP3 実行のステップ

可視化できるように、こんな仕組み（アーキテクチャ）になりました



STEP4 展開のステップ

STEP1
(着想)

なにから始めればいいのか分からない

➡ 日頃の悩みや
ラクにしたいことから始めよう！

STEP2
(準備)

データの形がバラバラ

➡ ここはお金をかけて、
データを統一の基準で正規化しよう！

STEP3
(実行)

どうアウトプットを作れば
いいのか分からない

➡ 見やすい&高度なスキルも必要のない
QuickSight を利用しよう！

STEP4
(展開)

皆に使ってもらうには
どうすればいいのか分からない

➡ レクチャーやマニュアル作成などを行って、
地道に布教を行おう！

STEP4 展開のステップ

レクチャーやマニュアル作成などを行って、地道に布教を行おう！

作っただけでは、期待通りには使ってくれませんでした

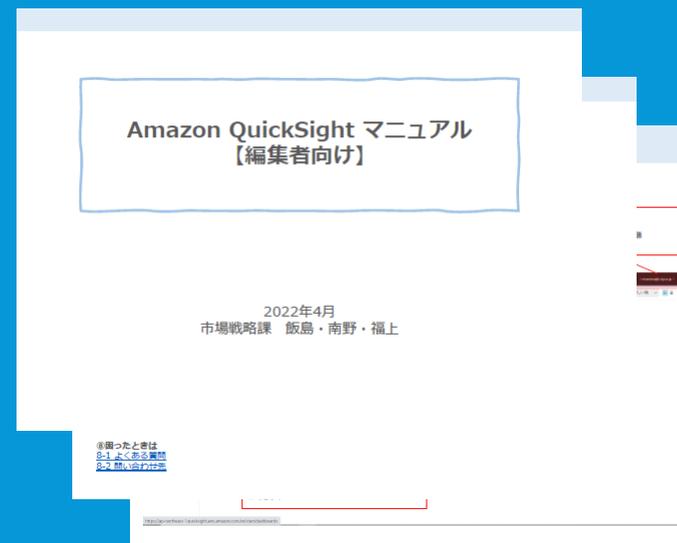
なんだか
難しそう・・・

面倒
くさい・・・

Excel
で十分・・・

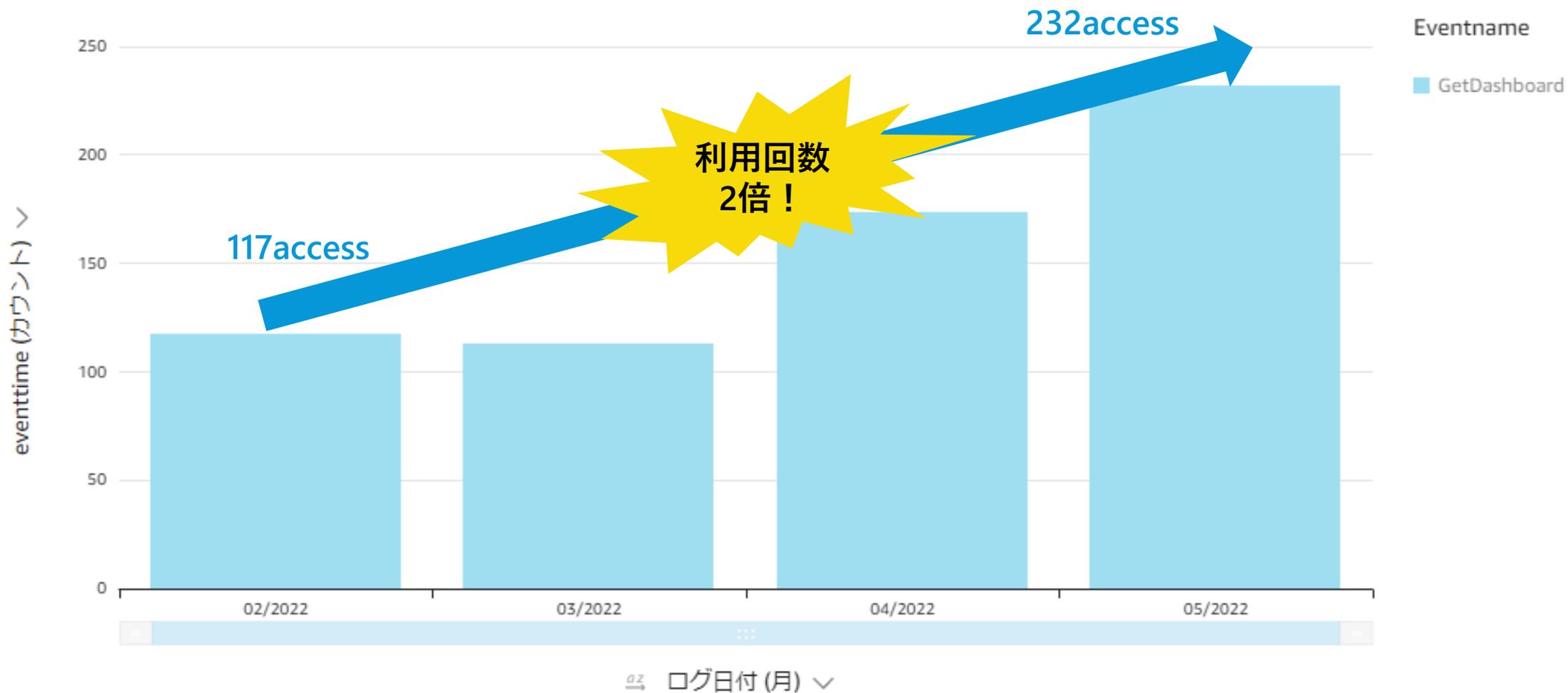
イントロダクションとしての勉強会を実施したことで
徐々に使われるように

- 2週に1回
- 3か月程度の勉強会を実施
- マニュアルも作成



STEP4 展開のステップ

アクセスログ推移



まとめ

STEP1
(発想)

なにから始めればいいのか分からない

➡ 日頃の悩みや
ラクにしたいことから始めよう！

STEP2
(準備)

データの形がバラバラ

➡ ここはお金をかけて、
データを統一の基準で正規化しよう！

STEP3
(実行)

どうアウトプットを作れば
いいのか分からない

➡ 見やすい&高度なスキルも必要のない
QuickSight を利用しよう！

STEP4
(展開)

皆に使ってもらうには
どうすればいいのか分からない

➡ レクチャーやマニュアル作成などを行って、
地道に布教を行おう！

スモールスタートで始める、不動産DXにおけるデータ活用

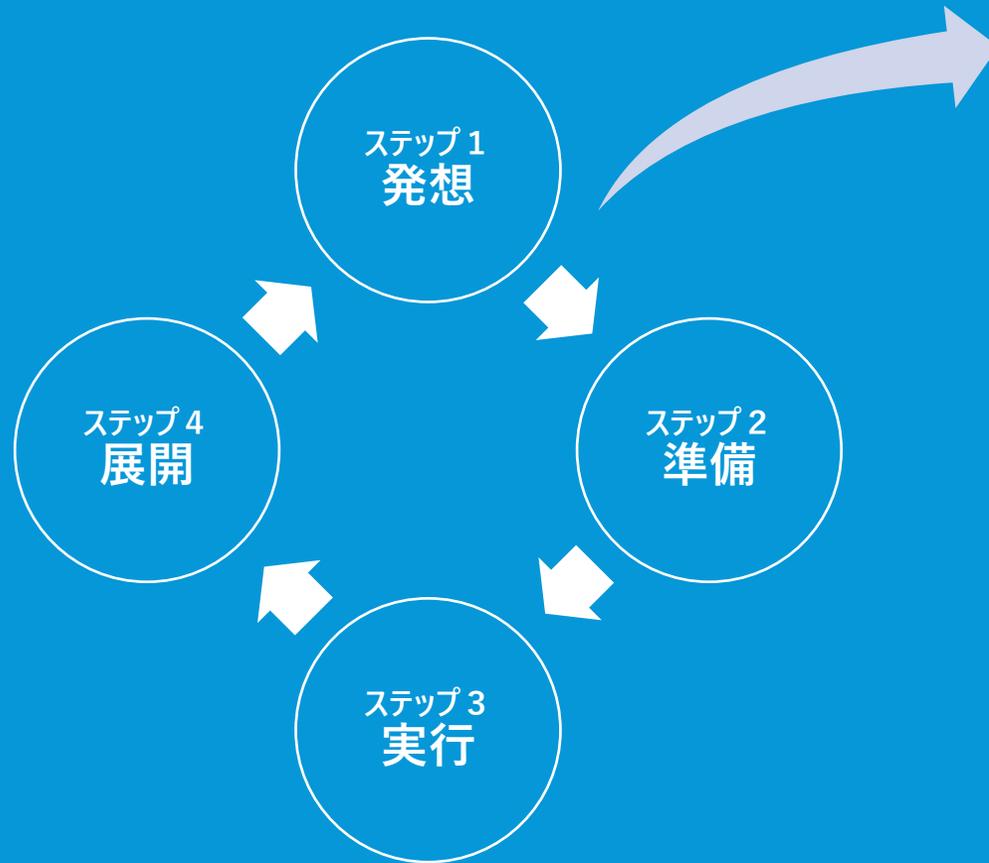
- ① 何のために
(why) 不動産×データで事業はもっと良くなるのでは？
- ② なにをしたのか
(what) 業務を効率化！事業を見える化！
- ③ どうやって
(how) まずは身近な業務から！スモールスタートでやってみよう！

これを一年間続けた結果・・・

スモールスタートした結果・・・

1年目

課内でのGOODサイクルが生まれました



2年目

そして、他の事業部を巻き込んだサイクルに！！

とはいえ、まだまだ未熟者です

DXをどう進めていくか日々悩んでおります。
他業種／同業種の方々がどんな取り組みをしているのか非常に興味
がありますので、もしよければ情報交換しませんか？

福上まで、お気軽にご連絡ください。

R&D部門 R&D戦略部 市場戦略課 福上瑛豊

電話：070-3117-1928

メール：fukugami@ci.cigr.co.jp