

2023年2月2日

ケネディクス株式会社

三井住友ファイナンス&リース株式会社

賃貸戸建住宅「Kolet」のファンド運用をDX化、 数千戸規模の煩雑な運用対応を少人数体制で実現

～現物・資産管理クラウドサービス「assetforce」を導入し、賃貸戸建住宅の管理を効率化～

国内最大級の不動産アセットマネジメント会社である、ケネディクス株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：宮島大祐、以下「ケネディクス」）は、同社が運用する賃貸戸建住宅「Kolet（コレット）」の業務効率化・精緻化を目的として、三井住友ファイナンス&リース株式会社（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：橘正喜、以下「SMFL」）が提供する現物・資産管理クラウドサービス「assetforce（アセットフォース）」の導入を通じた物件管理業務のDX（Digital Transformation）により、各種データを統合した画期的な運用体制の構築を実現しましたのでお知らせします。

「assetforce」の導入によるDXを推進することで、「Kolet」のさらなる発展を目指すとともに、他業務への「assetforce」導入も推進してまいります。

■ 運用面のDX推進経緯

煩雑な賃貸戸建住宅の取得・管理業務

賃貸戸建住宅「Kolet」は、「マンションを買う、借りる、戸建を買う、だけではない第4の選択肢」を提供することを目的とし、一都三県に1,200戸を超える物件を展開しています。1棟に複数の貸室を有する賃貸マンションと異なり、賃貸戸建住宅「Kolet」は原則として一戸建てであることから、運用物件数が非常に多く、所在する地域も点在しています。

現在運用中の物件は約1,200戸ですが、物件取得に至るまでに累積で数万件にも及ぶ物件の価格査定を行っております。1回あたりの査定件数が数百件～数千件と多く、個別物件の精査に係る業務量が膨大で、対象物件の立地環境の調査等、多岐にわたる作業をいかに効率的かつ精緻に行うかという課題を抱えていました。

運用面においても、従来は表計算ソフト等による管理を行っていましたが、今後の一層の規模拡大を考えると取得済物件の基礎データやパフォーマンスデータの管理にも限界があり、それらを活用したデータ分析や投資家向けの資料作成等も膨大な業務量になると予想されてきました。

このように、賃貸戸建住宅の取得・管理は他の投資対象アセットに比べて煩雑な運用に対応する必要があり、それがこれまで投資対象としての賃貸戸建住宅が普及しない一因にもなっていました。

「assetforce」の柔軟性

これらの課題を解決するために試行錯誤していたところ、SMFLの提供する「assetforce」に辿り着き、2022年8月から導入の検討を開始しました。「assetforce」は、「資産管理」「ワークフロー」「分析・

レポート」「帳票」といった各種機能を備えており、業務フローに合わせて自由自在にシステム設計できる等、柔軟性が非常に高いことから、SMFL と協働で機能開発を行い、賃貸戸建住宅の管理システムとして導入に至りました。

■ 「assetforce」導入の成果

「assetforce」の導入により、「価格査定業務の DX」「期中管理業務の DX」を実現しました。これにより、運用に携わる人員を増やすことなく、さらに多くの物件を取得・運用する体制が整いました。現在はわずか 4 名の運用チームで、約 1,200 戸のアセットマネジメントと、新規案件の査定、取得業務を行っています。

引き続き物件管理における各種業務のさらなる DX を推進し、賃貸戸建住宅「Kolet」の盤石な運用に努めてまいります。

価格査定業務の DX

価格査定業務では、大量の物件情報について一つひとつ賃料査定等を行う必要があり、対応に膨大な作業を要していました。

「assetforce」の導入により、取得検討物件のリストをアップロードすると、過去に査定した物件や取得済物件のデータから類似物件の平均賃料、周辺に所在する施設情報等が自動生成される体制を構築でき、査定精度の向上と作業時間の削減を実現しました。

期中管理業務の DX

「Kolet」事業においては細分化した様々なデータを収拾しているものの、データ量が膨大であることから詳細なデータ分析や投資家向け報告資料の作成には多大な作業量が見込まれていました。

「assetforce」の導入により、日々の業務で作成している各種資料をアップロードすることで、自動でデータベース化される体制を構築でき、様々なデータを活用しながら大規模なポートフォリオのパフォーマンス状況を可視化、分析できる体制が整いました。

■ 今後の取組みについて

将来的には賃料査定業務自体の AI 化を目指しており、さらなるデータの蓄積による基盤づくりを進めてまいります。また、運用業務においては、J-REIT の WEB サイトや決算説明資料等の開示と同レベルのアウトプットを、すべて自動生成できるよう、「assetforce」の活用を進めてまいります。

■ 「Kolet」担当者のコメント

ケネディクス株式会社 戦略投資本部 投資第四部長 市川 悠（いちかわ ゆう）

不動産ファンドの世界においては物件の数と、その取得・運用に係る工数、リソース、コストは正比例するという通念があり、効率やコストの観点から、極力規模の大きい物件を投資対象とすることが一般的でした。広く、部屋数の多い賃貸住宅が圧倒的に不足している日本の住宅市場において、賃貸戸建は有効なソリューションになり得る、大きな未充足ニーズがあると確信があっても、「どうやって事業化するのか」という点が大きな課題でした。軌道に乗り、事業スケールが大幅に拡大した際には、従来

の方法では大幅にリソースとコストがかかってしまうという問題に対して、DXソリューションをSMFLにご提供いただきました。不動産とテックという異なる専門性を持つチームが互いにアイデアを出し合い、スキルを発揮することにより、当初は双方が「さすがにこれは実現できないだろうな」と思っていたことが次々と形になっていきました。SMFLの皆様に深く御礼申し上げるとともに、この度の「assetforce」導入により、「Kolet」事業の運用効率を大幅に改善できることを本当に嬉しく思います。また、「assetforce」に蓄積する賃貸戸建市場のデータが「Kolet」事業、ならびに日本の賃貸戸建市場の拡大・発展につながることを期待しています。

■ 「Kolet (コレット)」について (URL: <https://kolet.website/>)

新築戸建住宅を賃貸するレントハウス「Kolet」は、コロナ禍でのリモートワーク普及や在宅時間の増加に伴い、人々の価値観が職住近接や都心の立地ではなく、広さや部屋数などゆとりある住まいを重視する価値観へと変化した流れを受けて誕生しました。また、「Kolet」では鉄骨造や鉄筋コンクリート造と比較して建設時に環境負荷の少ない新築木造賃貸住宅を提供しており、非化石証書等を活用した実質再生可能エネルギー100%の電力使用住宅となっており、サステナブル不動産の供給拡大に取り組んでいます。



・「Kolet」ウェブサイト：<https://kolet.website/>

・入居募集中の物件：<https://rent.tokyu-housing-lease.co.jp/series/kolet>

<新築戸建住宅を賃貸するレントハウス「Kolet」の特徴>

① ホームIoT導入済みのスマートハウスの提供

賃貸マンションと同等の安全性や利便性を実現する目的で、株式会社アクセルラボ（本社：東京都新宿区）が提供するスマートホームサービス「SpaceCore（スペースコア）」を導入しており、スマートフォン1つで電気錠や室内カメラ、ドア・窓センサー等を操作することができ、IoT化された住宅設備やスマート家電による生活の利便性向上を実現しています。

② 不動産管理DXの推進

IoT住宅設備やスマート家電の導入により、各種メンテナンスが必要な際には管理会社に対してチャットで依頼・対応することができ、戸建管理や保守面での生産性向上につなげることができるため、遠隔地に点在している賃貸戸建の物件管理DXを実現しています。

テナントリレーション機能





Kolet 竹ノ塚東
(東京都足立区西保木間2丁目)



Kolet 多摩寺尾台
(神奈川県川崎市多摩区寺尾台1丁目)



Kolet 蓮田
(埼玉県蓮田市大字井沼)



Kolet 新江古田
(東京都中野区江原町1)

< Kolet ブランドコンセプトムービー : <https://onl.bz/UkJ7Y6w> >



【参考】 Kolet 関連のプレスリリース

2021年8月31日 (<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/71707/00.pdf>)

賃貸戸建住宅ファンドの取組みに関するお知らせ

2022年8月23日 (<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/81996/00.pdf>)

国内初、ホームIoT導入の新築戸建住宅が賃貸できる『Kolet (コレット)』 新たに次世代型スマートミラー「MIRROR FIT.」を実装

2022年9月30日 (<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/82822/00.pdf>)

ホームIoT導入の新築戸建賃貸『Kolet (コレット)』をクリーン住宅化 全戸にPinTの提供する実質再生可能エネルギー100%電力を導入

2022年12月26日 (<https://ssl4.eir-parts.net/doc/4321/announcement/84987/00.pdf>)

ホームIoT導入の新築戸建賃貸『Kolet (コレット)』に太陽光パネルを設置 再生可能エネルギーを自家発電・自家消費するスキームの運用を開始

■ Kolet ファンドについて

従来、賃貸戸建住宅は1戸あたりの投資規模が小さく、事業スケールの構築が困難であること、物件管理が煩雑であること、流動性が低いこと、といった背景から、これまでファンドとして組成される事例はあまり見られませんでした。当社は2021年8月に日本における新たな賃貸住宅市場の発展を目指

し、賃貸戸建住宅「Kolet」を投資対象としたファンドを組成しました。賃貸物件管理における DX (Digital Transformation) の推進と UX (User Experience) の向上を追求し、より快適な生活利便性を提供してまいります。今後も、順調に物件取得を進め、「Kolet」の利用を広めることで、「マンションを買う、借りる、戸建を買う、だけではない第 4 の選択肢」を提供してまいります。

■ 「assetforce」について (URL: <https://pr.asset-force.com/>)

「assetforce」は、三井住友ファイナンス&リースが AI や IoT 等のデジタル技術を活用し内製開発した、現物・資産管理クラウドサービスです。企業が保有するさまざまな資産の取得・調達から返却・廃棄まで、モノのライフサイクルを一元管理し、固定資産や備品の棚卸・商品の入出庫管理業務の効率化を図ります。また、最近では不動産や再エネ施設から生み出される情報の管理にも利用されるなど幅広い用途にご利用いただいています。

■ ケネディクス株式会社 概要

代表者 : 代表取締役社長 宮島大祐

設立 : 1995 年 4 月

所在地 : 〒100-0011 東京都千代田区内幸町二丁目 1 番 6 号

事業内容 : アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産投資事業 等

URL : <https://www.kenedix.com/>

ケネディクスは、1995 年に設立され、1999 年に不動産アセットマネジメント事業に本格参入し、事業を展開してきました。不動産私募ファンドの運用から始まった当社のアセットマネジメント事業は、複数の J-REIT の運用にも幅を広げ、現在では長期コアファンドも含めその領域を拡大し、2.5 兆円を超える受託資産残高 (AUM) を有しています。また、近年ではクラウドファンディングや不動産セキュリティ・トークンといった技術革新により生まれる新たな領域に対しても積極的な取り組みを進めております。

■ 三井住友ファイナンス&リース株式会社 概要

代表者 : 代表取締役社長 橘正喜

設立 : 1963 年 2 月

所在地 : 〒100-8287 東京都千代田区丸の内一丁目 3 番 2 号

事業内容 : 各種物品の賃貸・延払事業、営業貸付事業、その他、各事業に関連するサービス等

URL : <https://www.smfl.co.jp/>

SMFL は、SMBC グループと住友商事グループの総合力を背景に、お客さまの設備投資や販売活動に役立つさまざまな金融サービスを提供しています。

世界屈指の規模を誇る航空機リース事業、開発・賃貸・サテライトオフィス等を展開する不動産事業、

脱炭素社会の実現に貢献する環境エネルギービジネス、デジタルイノベーションによる新たなビジネス展開等、付加価値の高いサービスを提供しています。

「お客様の最良のビジネスパートナー」として、金融の枠にとどまらないサービスを提供することで、持続可能な社会の実現に貢献してまいります。

【本件に関するお問い合わせ先】

ケネディクス株式会社 広報・サステナビリティ推進部 根岸・竹村
Mail : kdx_prs@kenedix.com

三井住友ファイナンス&リース株式会社 広報 IR 部 山本
TEL : 03-5219-6334