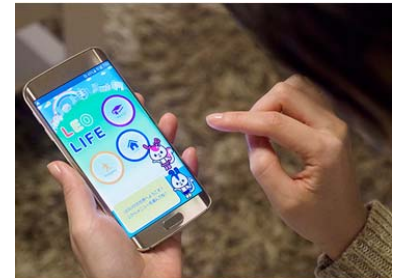


報道関係各位

Leopalace21 News Letter vol.3



株式会社レオパレス21のIT活用についての
これまでの取り組みをご紹介します。



【本資料に関するお問い合わせ】

株式会社レオパレス21広報事務局
共同ピーアール株式会社 菅野／杉浦／江頭／岡本
TEL : 03-3571-5228

レオパレス21が推進するIT活用とその評価

レオパレス21は、人口減少が進み人口流入が大都市圏に限定され、市場環境が厳しさを増すなか、他社との差別化を図るため、お客様のニーズを的確に捉え、お客様の利便性および満足度を向上させる商品・サービスの開発強化と業務改善に努めてきました。

特にIT活用については、深山 忠広 取締役 副社長執行役員の陣頭指揮の下、“カスタマーファースト”を合言葉に、“入居者様の利便性向上のためにIT化できるところはすべてIT化する”という信念のもと、多方面から取り組んできました。

ハード面においては、開発物件のIoT化を促進することで、物件の付加価値を向上させ、ソフト面では、FinTechの活用によりステークホルダーの利便性向上を目指しています。

これらの取り組みを推進していく中で、当社の「**業界初の賃貸契約電子化**」および「**賃貸住宅のIoT化**」が評価され、本年5月に経済産業省と東京証券取引所が選出する「**攻めのIT経営銘柄2017**」に選定されました。



深山 忠広
株式会社レオパレス21
取締役 副社長執行役員
営業総本部長
コーポレート業務推進本部長

ITを活用した業務効率化による「働き方改革」

レオパレス21は社員一人一人の成長と労務管理面での意識改革を図るとともに、社員個人の能力や可能性を最大限に発揮できる職場環境の構築に取り組む組織として、2014年1月に「ワークライフバランス推進室」を立ち上げました。

以前は不動産業界の悪しき慣習で、長時間労働が常態化し社員の定着率も非常に低い水準にありましたが、労務管理研修や事業所定期勤務調査の実施、および有給休暇取得やテレワーク（在宅勤務）等の制度の拡充を通じ、社員の働き方は大きく変わっています。

近年ではITを活用した業務効率化を推進し、「**AIを活用した文字認識システム『Intelligent OCR』**」の導入により書類入力の負担を大きく減らしています。先述の「**賃貸契約電子化**」などの取組みと合わせて、業務効率化、および当社社員のワークライフバランス強化に繋げることで、さらなる顧客サービスの拡充と社会貢献に取り組んでまいります。

＜ 攻めのIT経営銘柄について ＞

平成26年から経済産業省と東京証券取引所が新たな価値の創造、経営革新、収益水準・生産性の向上をもたらす積極的なIT利活用に取り組んでいる上場企業を「攻めのIT経営銘柄」として選定・公表しています。従来の社内業務の効率化・利便性の向上を目的としたIT投資にとどまることなく、中長期的な企業価値の向上や競争力の強化に結びつく戦略的な攻めのIT投資が重要とされており、株式市場でそのような投資に取り組んでいる企業を評価する環境を構築するため、「攻めのIT経営銘柄」が公表されています。

第3回目となる今年は31の企業が選ばれ、不動産業ではレオパレス21が唯一の選定、建設業では大和ハウス(株)、清水建設(株)の2社が選定されました。大和ハウス(株)は、IoTやビッグデータなどのITを活用した新たな工場エネルギー管理システムを構築など、最新ITを活用した社会課題への挑戦が評価されています。清水建設(株)は土木分野および建築分野における最新ITを活用した新システムの開発が評価され「攻めのIT経営銘柄」に選ばれました。これらに代表されるように、近年、不動産業、建設業に取り組んでいるIT化に対する評価が非常に高まっています。

選定企業一覧：

清水建設株式会社
大和ハウス工業株式会社
アサヒグループホールディングス株式会社
東レ株式会社
住友化学株式会社
富士フイルムホールディングス株式会社
株式会社ブリヂストン
JFEホールディングス株式会社
日立建機株式会社
日本電気株式会社
富士通株式会社
日産自動車株式会社
トッパン・フォームズ株式会社
中国電力株式会社
東日本旅客鉄道株式会社
日本郵船株式会社

日本航空株式会社
ヤフー株式会社
伊藤忠テクノソリューションズ株式会社
株式会社IDOM
三井物産株式会社
Hamee株式会社
日本瓦斯株式会社
株式会社三菱UFJフィナンシャル・グループ
株式会社みずほフィナンシャルグループ
野村ホールディングス株式会社
SOMPOホールディングス株式会社
東京センチュリー株式会社
株式会社レオパレス21
株式会社LIFULL
セコム株式会社



業界初の賃貸契約電子化

レオパレス21は、利便性向上のため、2015年11月より全国の店舗にタブレット端末を導入し、業界初となる賃貸契約の電子化を行っています。これにより、当社側の押印作業や取り交わしたご契約書類の保管が不要となり、また、ご契約の際にお手続きいただいた書類を入居者専用サイト『MY PAGE』より、いつでもご確認いただくことが可能となりますので、お客様の満足度向上にもつながっています。



賃貸住宅のIoT化推進

レオパレス21は、入居者様向けサービス拡大の一環として、賃貸住宅のIoT化を進めています。このIoT化のプロジェクトを代表する取り組みとして、『Leo Remocon』を2016年10月完成物件より順次標準搭載しております。『Leo Remocon』とは株式会社グラモが開発したスマートフォンによる家電制御機器『iRemocon』をベースに、独自にカスタマイズした製品です。『Leo Remocon』では、当社物件に標準で備え付けられている家電のほか、入居者様の家電もスマートフォンから遠隔で操作することが可能です。

また、2017年10月完成物件より、ネットワーク連携型スマートロック『Leo Lock』を導入しております。スマートフォンを鍵として設定したり、玄関ドアの施錠と開錠の確認が遠隔で可能になるほか、鍵の開け閉めに連動して室内の照明を点灯、消灯するなど予め設定された家電との連携が可能になります。

『Leo Lock』はレオパレス21の業務システムと完全に連携されており、従来は人手を介して行っていた鍵のシリンダー交換や鍵の紛失時の対応など管理業務のコストを大幅に削減可能です。

なお、ネットワーク連携型スマートロックと家電制御機能を搭載した賃貸住宅としては国内最大規模となる見込みです。



『Leo Remocon』



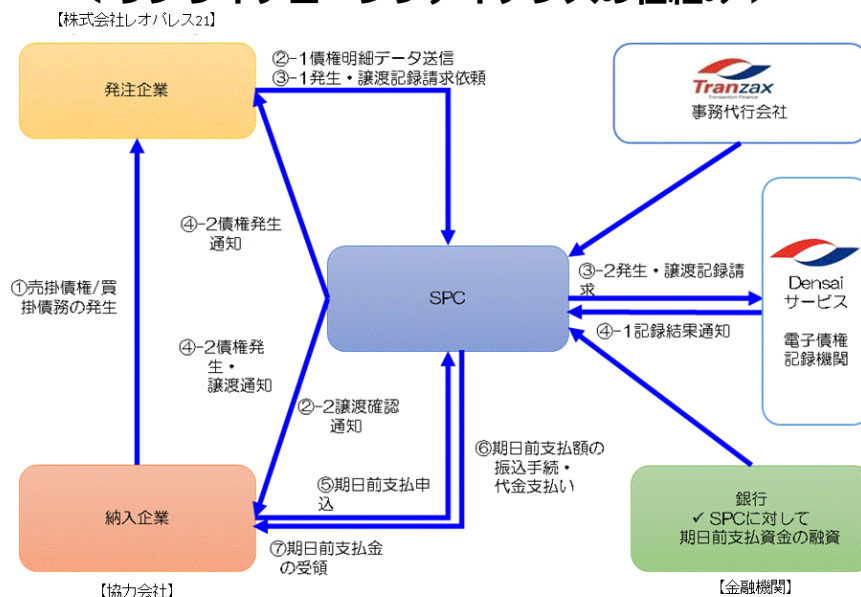
『Leo Lock』

FinTechへの取り組み

レオパレス21は、FinTechベンチャーであるTranzaxグループと業務提携し、『サプライチェーン・ファイナンス』を導入しています。『サプライチェーン・ファイナンス』とは、サプライヤーが持っている売掛債権を電子記録債権化し、Tranzaxが設立したSPC（特別目的会社）へ譲渡することにより、支払期日前に現金化が可能となるサービスで、大手賃貸不動産会社では初の取り組みです。当社とお取引のあるサプライヤー（納入企業）は、これまで入金までのサイトが長いもので70日でしたが、電子記録債権化により最短2日で現金化できます。

さらに、サプライヤーは発注企業の信用力を活用することができ、従来より低い金利での資金調達が可能となります。

＜ サプライチェーンファイナンスの仕組み ＞



発注者側のメリット

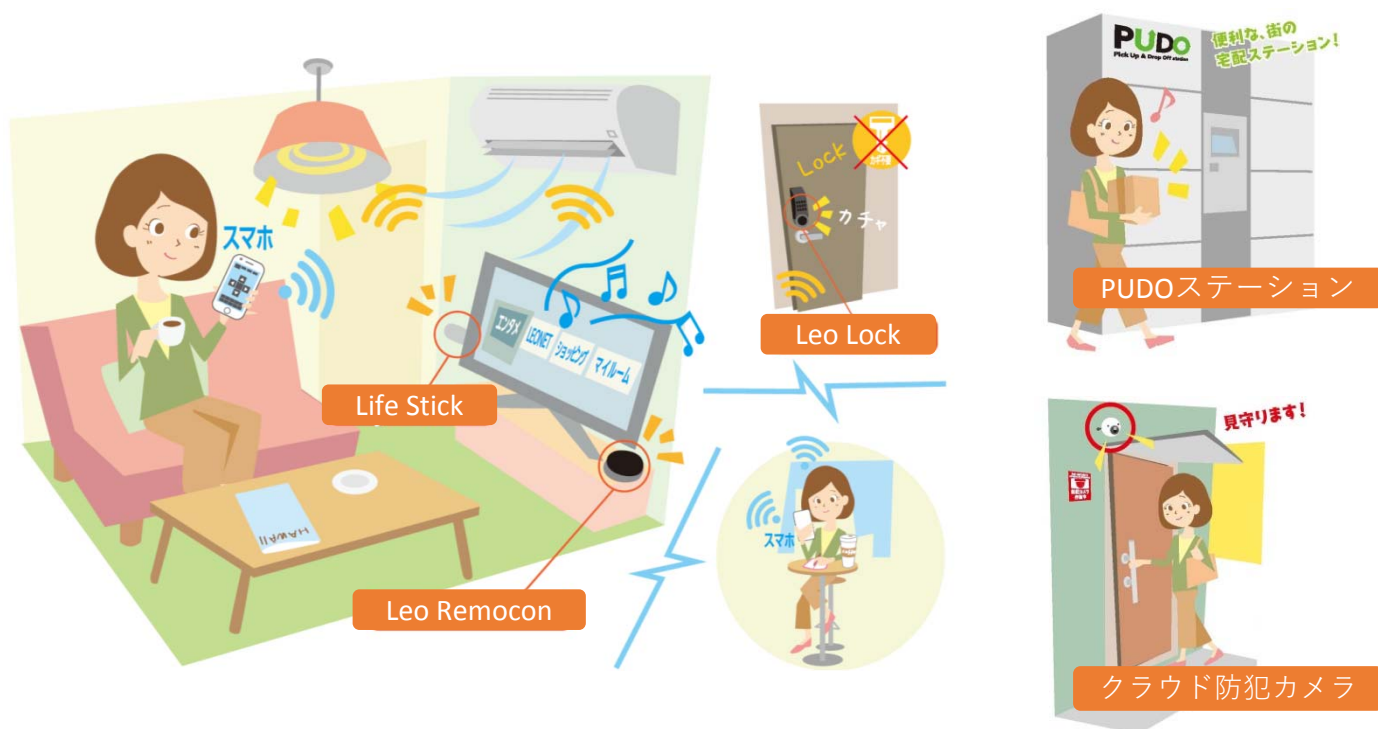
サプライチェーン全体の強化	サプライヤーの金融コスト（金利負担、金融機関利用手数料）を下げることによって、サプライヤーとの関係強化が図れるとともに、サプライチェーン全体のコスト競争力が高まります。
手数料の削減	振込手数料はSPCが負担するため、サプライヤーへの支払い時にかかっていた振込手数料を削減できます。
人的コストの削減	事務フローを見直し多数の納入企業への支払い事務を一括化することで人的コストが圧縮できます。

サプライヤー側のメリット

有利な資金調達を実現	自社の信用力にかかわらず、レオパレス21の信用力で運転資金が調達しやすくなります。
審査のないスピーディーな現金化	売掛債権の現金化に伴う審査は一切なく、スピーディーな現金化が可能です。
電子記録債権で安心の決済	国から指定された電子債権記録機関による安心安全な決済を実施することが可能です。
導入時のコストはほぼゼロ	登録料の700円を除けば、導入時の手間やコストはほとんど掛かりません。インターネットバンキングの口座も不要です。

Leo-LINKの構築

当社では、物件のIoT化を積極的に推進するとともに、IoT化されたハードのネットワーク化にも積極的に取り組んでいます。物件の利便性を高め、入居者様の満足度の向上を図っています。



Leo-LINKをつくりあげる主要アイテム

Leo Remocon (高機能学習リモコン)	いつでもどこでも、スマホから家電をコントロール。GPSと連動し自宅の半径2km以内に入ったときに自動的にエアコンのスイッチを入れるなどの使い方が可能です。音声認識機能搭載。
Leo Lock (スマートロック)	「鍵」に求められる基本的な耐久性や信頼性を担保した上で、クラウドサーバーと連携する先進の機能を実現した新しいコンセプトのスマートロックです。
Life Stick (STBデバイス)	インターネット、映画、CSチャンネル、ネットブック、音楽が楽しめる入居者様専用のエンターテインメントサービスです。
PUDOステーション (オープン型宅配ロッカー)	オープン型の宅配便ロッカーです。宅配便の受け取り方法に『PUDO』を指定し、荷物到着後にパスワードを入力することで、すぐに荷物を受け取ることが可能です。
クラウド型防犯カメラ	エントランスやゴミ捨て場、駐車場などに設置した防犯カメラの映像をクラウド上のサーバに収集・蓄積することで、遠隔でリアルタイムに確認でき、不審者の立ち入りやゴミの散乱、違法駐車などを早期に把握し対応することが可能です。
LEO LIFE (安否確認アプリ)	安否確認機能に加え、災害情報の提供が可能な入居者様専用のアプリです。

AIを活用したIntelligent OCR技術の導入

レオパレス21はAI inside株式会社と協業し、2017年6月1日より法人を対象とした賃貸契約時の入居者情報入力業務において、人工知能（AI）を活用した文字認識システム『Intelligent OCR』を導入しました。さらに、6月30日からは法人を対象とした賃貸物件退室時における必要書類のデータ入力業務においても、『Intelligent OCR』を導入しています。

■ 『Intelligent OCR』とは

『Intelligent OCR』は、AI inside社の持つAI「Neural X」を活用し、手書きを含む書類の文字認識を行い、データ入力作業の生産性および安全性を向上させるサービスです。

AI inside社は、ニューラルネットワークを活用した文字認識に関する技術特許（特許第605711号）を取得しており、『Intelligent OCR』は、画像認識と文字判断、および自然言語的な観点からの文字判断を組み合わせることで、従来のOCRでは読み取ることができなかった手書き文字を高精度で認識することを実現しています。

原本	従来のOCRで文字認識	AI inside の技術
<p>1. Wordで入力した文字 Word 文字の読み込み比較</p>	<p>1. Wordで入力した文字 W o r d 文字の読み込み比較</p>	<p>1. Wordで入力した文字 Word 文字の読み込み比較</p>
<p>2. 綺麗な手書き文字 手書き文字の読み込み比較1</p>	<p>2. 綺麗な手書き文字 手 芳 亡 艾 孚 の 読 秒 込 慨 七 軟</p>	<p>2. 綺麗な手書き文字 手書き文字の読み込み比較 1</p>
<p>3. 途端な手書き文字 手書き文字の読み込み比較2</p>	<p>3. 途端な手書き文字 移 t 蚪 ・ 叫 防 り で 罎 ・ 2 ー</p>	<p>3. 途端な手書き文字 手書き文字の読み込み比較 2</p>
<p>4. 薄く読みな手書き文字 手書き文字の読み込み比較3</p>	<p>4. 薄く読みな手書き文字 テ : ズ ン 大 士 尚 尚 入 汗 言 ヤ キ プ レ</p>	<p>4. 薄く読みな手書き文字 手書き文字の読み込み比較 3</p>
<p>5. かなり読みな手書き文字 手書き文字の読み込み比較4</p>	<p>5. かなり読みな手書き文字 セ 八 ニ エ プ ス</p>	<p>5. かなり読みな手書き文字 手書き ● 字 の ● み 込 ● 比 ● ● ●</p>

『Intelligent OCR』による文字認識イメージ

■ 『Intelligent OCR』導入により、社員のワークライフバランスが向上

これまでレオパレス21は、各種申込書や社内書類の大部分を、当社社員が手作業でコンピューターへの入力・蓄積を行ってきました。『Intelligent OCR』の導入により、入居者情報入力と退室時の書類入力業務においては、年間で約20,900時間の作業時間削減と、約4,200万円のコスト削減を見込んでおります。これにより、これまで必要であった作業時間を、さらなる顧客サービスの向上に振り分けることが可能となるほか、社員のワークライフバランス向上による『働き方改革』の実現を目指しています。