

家賃債務保証の全保連、AIで滞納リスク算出 審査早く

2023/12/15 05:00 日本経済新聞電子版 1618文字

アパートなど家賃の債務保証を手がける全保連が、業務のデジタルトランスフォーメーション（DX）を加速している。2023年6月から、個人客向けに人工知能（AI）による審査を開始。まだ試験運用中だが、平均審査時間を約2時間短縮しコスト削減効果は年間6億円超に及ぶと試算する。入居申し込みをオンラインで完結するシステムも投入、4万社超ある取引先の中小不動産業者ら向けに浸透を急ぐ。

全保連は2001年創業で、個人を中心に380万件以上の家賃債務保証を手がけた業界シェアトップ企業だ。10月に東証スタンダード市場に上場。迫幸治社長は上場で得た資金を「DX関連に幅広く使う」としている。

DXの柱が、個人向けに試験的に導入したAIによる審査。入居希望者の「勤務先」「勤務年数」「年収」「物件の賃料・エリア」などの属性から、滞納が生じるリスクを12段階に分けて表示する仕組みを2年近くかけて開発した。

AI審査では、過去380万件超の保証実績のうち、10年ほど前からの約200万件の支払い状況などをデータベース化して活用するほか、個人の債務情報を管理する日本信用情報機構（JICC）のデータも生かす。

現在、月間約4万件ある個人からの全案件でAI審査を実施。1件あたり「数秒程度」（山路ゆうか審査部長）で審査を終えているという。手書きを含めた1件当たりの平均的な審査時間は、22年9月時点では平均3時間40分ほどだったが、AI導入後の23年9月には約2時間短縮し1時間30分あまりになった。

時間短縮に加え、AI審査の最大のメリットは客観的な審査ができることだ。例えば無職の人が入居を希望した場合、人による審査では入居を渋るケースもあったというが、AIは個人の支払い能力を合理的に判断し、必ずしも門前払いはしないという。「働き方は多様化し、一つの企業に長く勤めているケースばかりではない。AIの方が現実にはアジャストできている面もある」と山路氏は指摘する。

AI審査は自社開発しており、特許を出願中。茨木英彦副社長は期待できるコスト削減効果について、将来起きる可能性がある債務不履行を未然に防止できる分と、作業効率化で浮く人件費を合わせて「年間6億～7億円にのぼるのではないかと試算する。

ただ、現時点でAIで審査を完結するのはごく少数。同社が扱う物件で過去に滞納したケースなどに限られる。山路氏は「AIの判断は完ぺきではない。最終的に人が判断するスタンスは変えない。人が持つ審査スキルの維持・向上も重要」と語る。



入居審査でAIを試験的に活用する全保連。ただ、最終的判断は人が行うスタンスを維持する＝全保連提供

AIによる入居審査の流れ

個人の入居希望者の申込時の勤務先や勤続年数、年収、物件の賃料などの情報

同社データベースやJICCのデータを基に、AIが滞納リスクを12段階で算出

リスクに応じた審査を全保連社員が実施

入居の諾否を通知

A I が活用可能なデータは個人向けだけでも200～300項目にのぼるが、「どのデータが効果的かを判断しつつ、2～3年かけて熟成させたい」と山路氏。同社は店舗など事業向けの家賃債務保証を伸ばしているが、事業向けは経営面の判断が加わることもあり、A I は活用しない方針だ。

同社は21年に事務処理の基幹システムを刷新しており、オンラインによる入居手続きにも力を入れる。中小の不動産管理会社、仲介会社など向けに独自に開発したシステム「Z-WE B2.0」を23年6月に投入。スマートフォンやタブレット、パソコンから希望の物件や入居希望者の情報を入力し、来店せずに申し込み手続きを完結できる。

A I 審査との親和性が高く、入居希望者との接点となる不動産業者の業務負担も軽減できる。入居希望者の入力作業開始から審査結果の確認まで平均時間は約30分。「大手のように独自ソフトを持たない中小不動産業者のDXをサポートできる」と迫社長。オンラインによる申し込みは23年9月で24.9%と22年9月に比べ約11ポイントアップした。

同社が全国で取引する不動産管理会社などは約4万1000社、拠点数は約5万カ所に上る。6月の導入から4カ月で約1000拠点が導入しており、茨木副社長は「25年3月までに全国の不動産業者約5000社に導入してもらうことを目指す」としている。

(奈良部光則)

許諾番号30096766 日本経済新聞社が記事利用を許諾しています。

本サービスで提供される記事、写真、図表、見出しその他の情報(以下「情報」)の著作権その他の知的財産権は、その情報提供者に帰属します。

本サービスで提供される情報の無断転載を禁止します。

本サービスは、方法の如何、有償無償を問わず、契約者以外の第三者に利用させることはできません。

Copyrights © 日本経済新聞社 Nikkei Inc. All Rights Reserved.