

多くの人にとって戸建て住宅や分譲マンションは「生涯最大の買い物」だが、購入までの過程は意外にアナログだ。郵便ポストに入ったチラシで物件を見比べ、金融機関に足を運んで住宅ローンを組む。そんな手順をスタートアップ企業の「不動産テック」が一新しようとしている。武器は人工知能(AI)やビッグデータ分析だ。

住宅購入、縁の下のAI

STARTUP X

住宅購入の希望者が物件選びと並んで悩むのが住宅ローンだ。ローンコンサルティングのスタートアップ、MFS(東京・千代田)は全国にある約700金融機関の金利をすべて把握し、ローン希望者と仲介する。「自分で借り換えをしようにしたが金融機関に断られたことがある。素早く借り換えられて、うれしい」(神奈川県62歳の自営業男性)。「自分でしなければならぬ手続きが本当に少なくない驚いた」(兵庫県41歳会社員男性)。こんな声が寄せられている。利用方法は簡単だ。パソコンやスマートフォンで職業や年収、現在の住居といった個人情報を入力するだけで済む。必要なのは借り換えで約20項目、新規借り入れでは30程度。これで人工知能(AI)が200点から1100点までの「信用スコア」をばしき出す。

この点数を100で割ると、金融機関が認める住宅ローンの年収倍率を示す。税込年収が700万円で5000点なら、およそ3500万円を借りられる計算になる。利用者は計算結果を参考にMFSに住宅ローンの選択を依頼する。

ネット銀行が最も低く、メガバンクなどが続く。中山田氏はSBIモーゲージ(現アルヒ)取締役を務めた経験を持ち、住宅ローンに詳しい。MFSは14年の設立から1000件以上のローン審査に立ち会ってきた。この「二人三脚」で進む。利手手続きを請け負っている。中山田CEOは「年々の蓄積が「癖」の分野にMFSへ払う手数料は未だ月2000円まで増えている。MFSの社員は役所から住民票を取り寄せ、運大50万円。借り換えの場合、MFSは「総支払額を減らしており、当社経由の申し込みに限った優遇金利を

審査の癖見抜く MFSの中山田明・最高経営責任者(CEO)は「金融機関の審査には癖がある」と明かす。ある金融機関では、購入する物件が実家に近いと審査で有利という。他には延べ床面積50平方メートル以下の物件に厳しいところもある。これらの「癖」をビッグデータ分析で見抜き、希望者に合った2〜3の金融機関を示す。金利は一般にインターネット

物件情報を探し、顧客への紹介を代行する営業担当者。ハウスマートのシステムが物件サイトA、B、Cから新着発見。〇〇区のアマンション、××市のBマンション。新中古物件をオンラインで自動収集。〇〇区のアマンション4400万円出ました。A不動産のBより営業に使える時間が増えた! 担当者の代わりに顧客へメールを自動送信

物件情報を探し、顧客への紹介を代行する営業担当者。ハウスマートのシステムが物件サイトA、B、Cから新着発見。〇〇区のアマンション、××市のBマンション。新中古物件をオンラインで自動収集。〇〇区のアマンション4400万円出ました。A不動産のBより営業に使える時間が増えた! 担当者の代わりに顧客へメールを自動送信

物件情報を探し、顧客への紹介を代行する営業担当者。ハウスマートのシステムが物件サイトA、B、Cから新着発見。〇〇区のアマンション、××市のBマンション。新中古物件をオンラインで自動収集。〇〇区のアマンション4400万円出ました。A不動産のBより営業に使える時間が増えた! 担当者の代わりに顧客へメールを自動送信

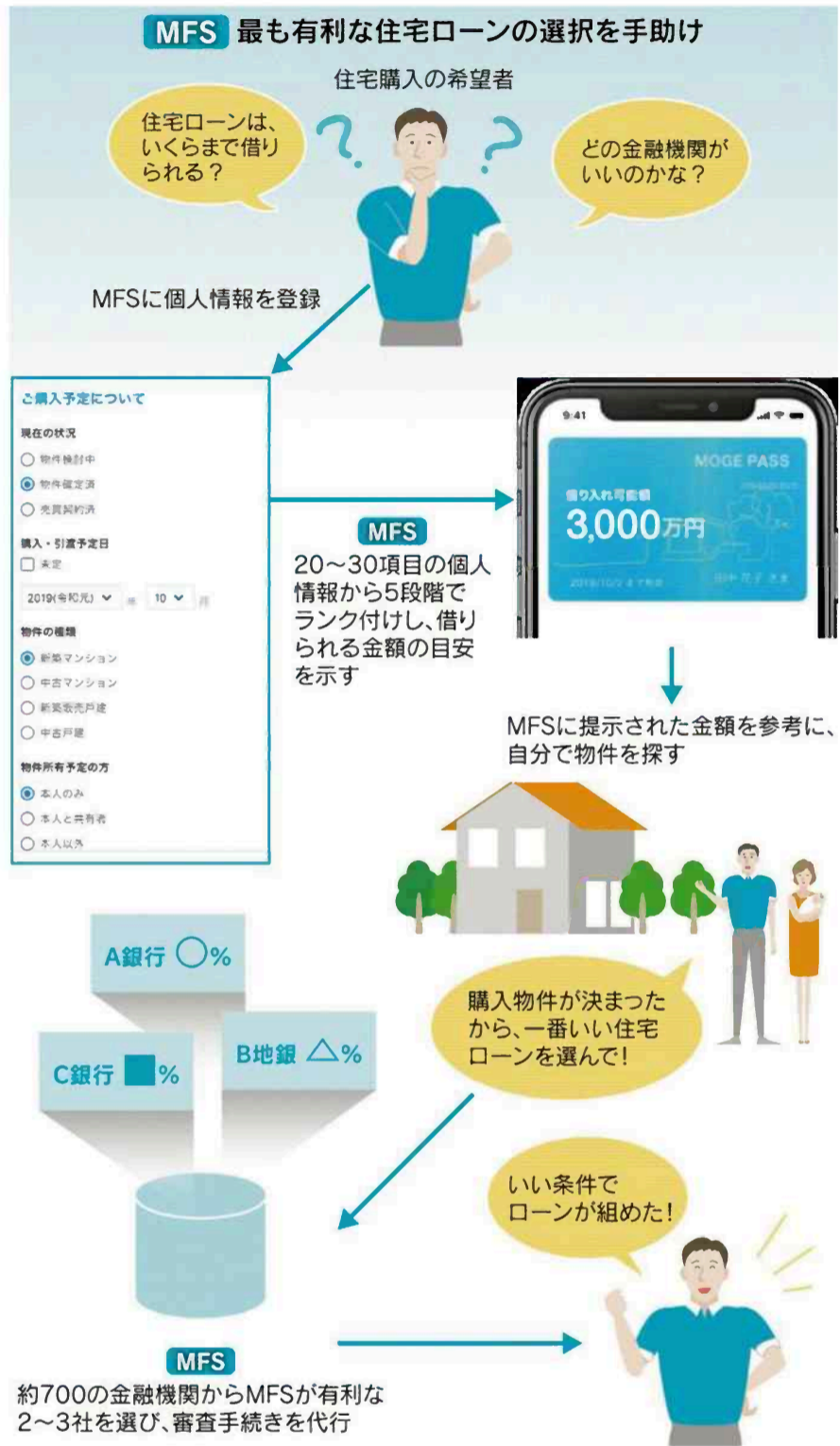
物件情報を探し、顧客への紹介を代行する営業担当者。ハウスマートのシステムが物件サイトA、B、Cから新着発見。〇〇区のアマンション、××市のBマンション。新中古物件をオンラインで自動収集。〇〇区のアマンション4400万円出ました。A不動産のBより営業に使える時間が増えた! 担当者の代わりに顧客へメールを自動送信

物件情報を探し、顧客への紹介を代行する営業担当者。ハウスマートのシステムが物件サイトA、B、Cから新着発見。〇〇区のアマンション、××市のBマンション。新中古物件をオンラインで自動収集。〇〇区のアマンション4400万円出ました。A不動産のBより営業に使える時間が増えた! 担当者の代わりに顧客へメールを自動送信

物件情報を探し、顧客への紹介を代行する営業担当者。ハウスマートのシステムが物件サイトA、B、Cから新着発見。〇〇区のアマンション、××市のBマンション。新中古物件をオンラインで自動収集。〇〇区のアマンション4400万円出ました。A不動産のBより営業に使える時間が増えた! 担当者の代わりに顧客へメールを自動送信

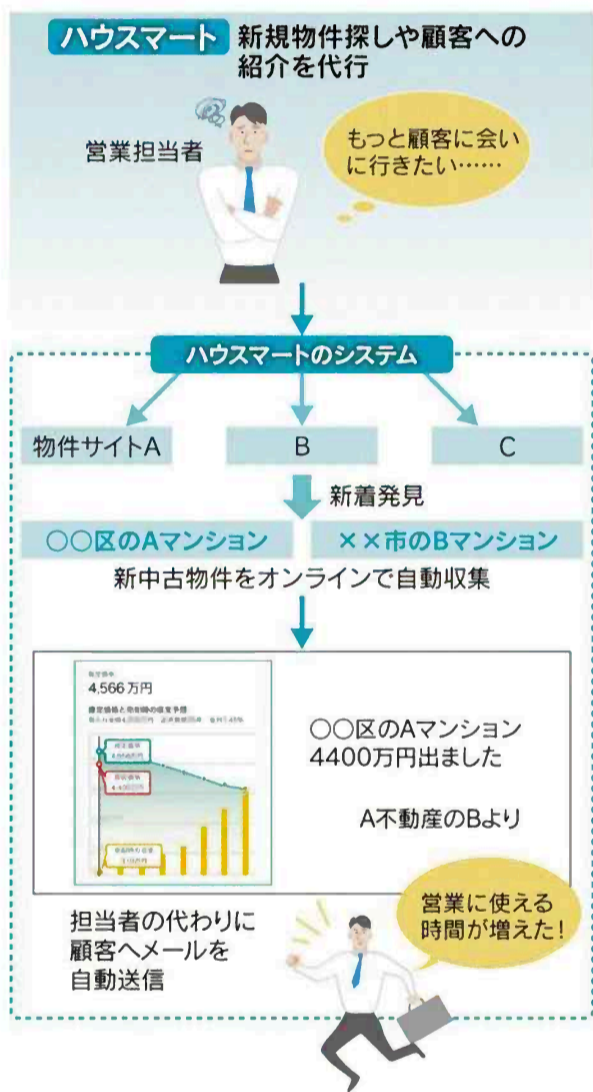
物件情報を探し、顧客への紹介を代行する営業担当者。ハウスマートのシステムが物件サイトA、B、Cから新着発見。〇〇区のアマンション、××市のBマンション。新中古物件をオンラインで自動収集。〇〇区のアマンション4400万円出ました。A不動産のBより営業に使える時間が増えた! 担当者の代わりに顧客へメールを自動送信

最適ローン 700機関比べ手続き代行



不動産テック、企業も支援

物件情報を自動メール



ここにもIoT

機器操作、スマホ通知

みまもり電池

ノバルスのみまもり電池は、単4電池を入れて単3電池代わりに使う。機器の操作を検知すると、通信回路が見守り対象者のスマホに通知。スマホがクラウドサービスに操作を記録する。遠隔地の家族はその記録を参照し、生活の様子を把握できる。ノバルスの岡部顕宏社長は「監視カメラを使うと常に見られていると感じるが、電池はさまざまな機器で使うので利用者に意識されずに見守ることができ」と考えた。現在はビックカメラの一部店舗とネット経由で販売している。7月からはビックカメラのラゾーナ川崎店でエアコンやテレビ、LED照明、健康機器などの売り場に置き、買い物客に使い方を伝えるようにしている。複数の企業から見守りサービスに活用したいという提案もきている(岡部氏)という。ノバルスはこれとは別に単3電池型のIoT機器を販売している。電池をスマホを通じて制御し、機器を動かせる。例えば、圧計など単3電池を使う機器「プラレール」をスマホ、あらゆるモノがネットにつながる「IoT」機器に仕立てることができる。現在もノバルスの主力製品だ。(北郷達郎)

検討してくれている金融機関もある」と話す。個人向け融資を増やしたい金融機関側もMFSに注目を集めている。MFSは「総支払額を減らしており、当社経由の申し込みに限った優遇金利を推進センター(東京・千代田)の「2019不動産統計集」によれば、不動産会社の95%は従業員が10人未満しかない。しかも法人数は16年時点で32万社を数え、さらに増加傾向にある。小規模の事業者が乱立し、厳しい採算で顧客や物件を奪い合っている。ハウスマートと契約する不動産会社の営業担当者、費用の要望を従来以上に丁寧にくみ取り、実現する努力が求められる。(高橋徹)

精度高める 最終面に続く