

～不動産管理の効率化・DX 推進のサポート事業に期待～

## AI 不動産管理プラットフォーム「管理ロイド」を開発・運営する THIRD 双日商業開発、東急不動産ホールディングス、森トラスト、東京建物、 阪急阪神不動産の CVC ファンドから新株予約権付社債引受に関する投資契約を締結

株式会社THIRD（本社：東京都新宿区、代表取締役社長：井上 惇、以下：THIRD）は、双日商業開発株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：近藤 哲生）を筆頭とし、東急不動産ホールディングス株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：西川 弘典）が取り組む「TFHD Open Innovation Program」、森トラスト株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：伊達 美和子）、東京建物株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長執行役員：野村 均）、阪急阪神不動産株式会社（本社：大阪府大阪市北区、代表取締役社長：諸 富隆一）の CVC ファンド「HHP 共創ファンド 1 号投資事業有限責任組合」を引受先とする総額 2.4 億円の新株予約権付社債を 2020 年 8 月 27 日に発行いたしました。



THIRD は、不動産・建築業界の透明化を通じて業界全体の取引の活性化を目指す企業です。2015 年の創業以来、建築技術コンサルティングを行うコンストラクションマネジメントを中心に建築・機械・電気工事のコスト削減コンサルタントとして不動産・建築のノウハウを第三者視点で IT 化することを通じて、「Clear Deal, Clear World」のビジョンを具現化してまいりました。

これらの実績を積んでいく中で、THIRD はこれまでの不動産管理の実態が多重請負や紙の連絡・報告書中心で非効率なこと、また、管理現場の手作業によるミスが多発するリスクも高いことに着目しました。2019 年には不動産業界／建築業界の非効率な業務を改善し、不動産管理業界の DX 推進を後押しする AI 不動産管理プラットフォーム「管理ロイド」を開発しています。

「管理ロイド」は、AI を活用した不動産管理業務の業務効率化を促進する SaaS（Software as a Service）型ソフトウェアとして、コロナ禍による管理業務効率化や現場情報の遠隔確認ニーズなどの高まりも追い風となり、2019 年 11 月の製品版リリースからわずか 10 か月で大手不動産管理会社 30 社を中心に全国で 2,800 棟以上に導入されています。導入不動産管理会社の中には、最大で 66% の業務効率化につながったという事例も出ております。

近年では不動産ストック・インフラの維持管理コストの増大により、日本全国の建物で必要な維持管理費は、現状の修繕費 + 管理費をベースにすると今後 50 年間で約 30 兆円不足するという試算もあります。この試算により、今後効率的な建物の維持管理の実践が社会的な課題となる中、不動産管理業務を根底から効率化する「管理ロイド」への期待は、より一層高まるものと考えられます。

今回の THIRD の資金調達では、引受先各社の「管理ロイド」の導入拡大に資する人材採用に加えて、「管理ロイド」に蓄積されたデータを活用した新たな AI サービスの開発への投資を行い、不動産管理業務の効率化を加速してまいります。

## 参考資料

### 【新株予約権付社債引受先各社コメント】

#### ■ 双日商業開発株式会社

過去約 20 年間に渡り、日本国内にて商業施設事業（開発/投資/運営）を展開し、施設の運営を通じ、地域のお客様に貢献できるように事業を推進して参りました。本件社債引受を通じ、THIRD 社の技術力と双日商業開発の商業施設運営力を掛け合わせ、新しい商業施設の運営の「在り方」を模索し、商業施設の可能性を最大限に引き出し、地域のお客様により良い暮らしを提供することを使命と考え、THIRD 社と共にその可能性を追求して参ります。

#### ■ 東急不動産ホールディングス株式会社

私たちは、「住む、働く、過ごす」を切り口に、あらゆる世代のお客さまに多彩なサービスを展開する総合不動産会社として、ハコやモノの枠を超えて、ライフスタイルを創造・提案する企業グループです。THIRD が持つ「不動産・建設業界に関する深い知見」、「管理ロイドをはじめとする優れたテクノロジー」と、我々の持つリソースを組み合わせることで「事業の DX 化を推進」し、お客さまや社会への新しい価値の提供を目指してまいります。今回を機に関係を深め、より一層の取り組みを推進していければと考えております。

#### ■ 森トラスト株式会社

弊社は、コーポレートスローガン「Create the Future」の下、革新的な技術やサービスへの投資を通じて、社会課題のソリューション提供を目指しています。THIRD 社が提供する「管理ロイド」は、現業の知見に基づいて開発されており、デジタルとリアルを融合させた次世代型の不動産管理業務の実現が期待されることから、今回出資いたしました。THIRD 社の技術が社会に実装されることによって、新たな価値が創造されることを期待しています。

#### ■ 東京建物株式会社

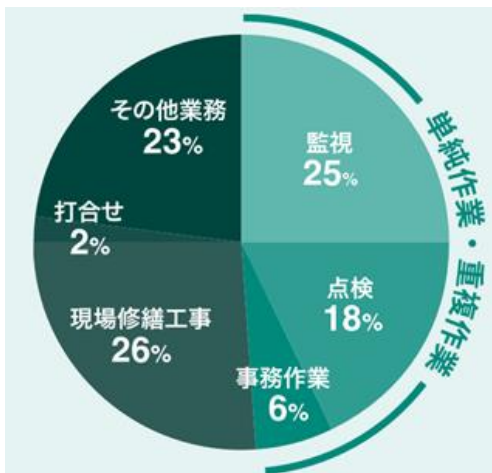
弊社ではオフィス、商業施設等の開発、運営・管理事業において、デジタルテクノロジーの活用によるお客様満足度および事業収益性の向上に取り組んでいます。積極的に新しいテクノロジーを導入し、施設管理現場の課題解決・生産性向上に向けた様々な DX 活動を継続的に行っています。弊社は、優れたアプリケーション開発力と施設管理の現場に関する深い知見を持つ THIRD との関係性強化によって、既に導入している「管理ロイド」の拡大とともに、施設管理スタッフの業務効率化・高度化を促進することにより、お客様に対するサービスレベルの向上に努めてまいります。

#### ■ 阪急阪神不動産株式会社

弊社では、スタートアップが有する先端技術や革新的な事業手法を、弊社の経営資源と融合させる事業共創を推進しています。一方、THIRD 社は、施設管理業務のデジタルトランスフォーメーションを実現するための技術と質の高いサービスを有しています。今般の出資を機に、THIRD 社と共に、オフィスビルや商業施設、マンションをはじめとする施設の管理について、精度の向上と業務の効率化等を実現させて、お客様に新たな価値を提供できるよう取り組んでまいります。

### 【「管理ロイド」について】

「管理ロイド」は AI を活用した不動産管理業務の業務効率化を促進する SaaS 型ソフトウェアです。業務の約 50% を占める単純作業・重複作業を自動化します。（特許出願中）



紙のオペレーションが原因で発生している単純作業・重複作業は業務全体の 50% を占め、最大で月間 30,000 時間<sup>※</sup>程度にもなる管理会社も存在します。点検報告書作成、清掃や作業の際の写真台帳作成、検針結果表の作成など誰がやっても同じ結果となる業務を自動化する事が可能になります。また、各種業務の履行管理、協力会社様の予定管理等手間のかかる業務も効率化が可能です。また、検針結果の転記等で発生するヒューマンエラーが起きないように複数人が同じ事をやっている業務をシステムに任せ、日々の業務量を削減する事で本来業務に注力する環境を作り出します。

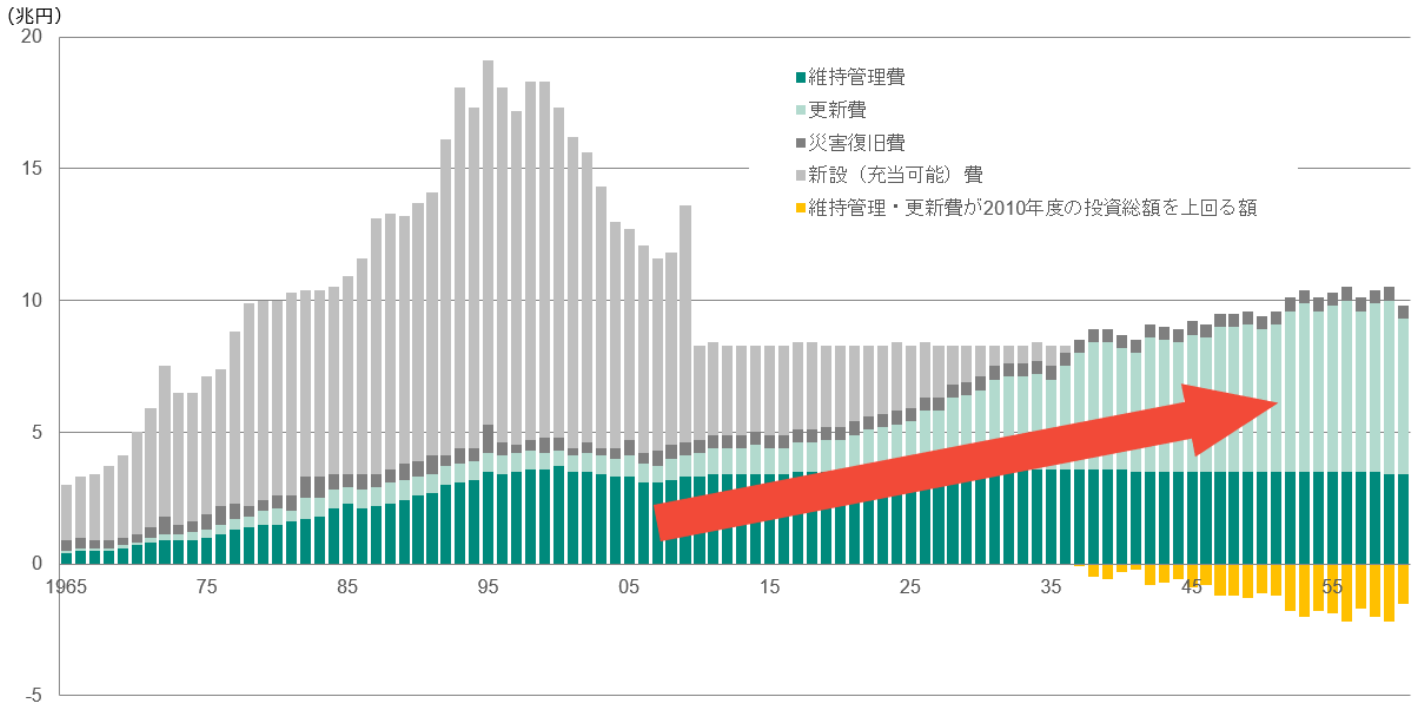
※：5000 棟管理の管理会社

- 特徴1：ペーパーレスで簡単な管理…だれでも簡単に管理が可能
- 特徴2：AIによる点検サポート…AIによる画像解析でミスをなくす
- 特徴3：大量の報告書を自動作成
- 特徴4：不具合プロジェクト管理自動化

「管理ロイド」URL：<https://kanri-roid.app>

### 【「管理ロイド」開発の背景】

不動産ストック・インフラの維持管理コストの増大し、2037年度には社会資本の維持管理・更新費が投資総額を上回り、今後50年間に必要な更新費は約2割不足（約30／約190兆円）。今後、効率の良い建物保全必要になってきます。



出所：国土交通白書 従来どおりの維持管理・更新をした場合の推計

### 【THIRD について】

THIRD は、不動産・建築業界の透明化を通じて業界全体の取引を活性化することを目的とする企業です。不動産や建築は、「一物一価」でひとつとして同じものはありません。これが理由で需要と供給がバランスされた時に決まる最適価格「Fair Value」が存在しない業界でもあります。不動産や建築業界には数多くの専門的技術が存在しブラックボックス化されている事、そして巨大なプロジェクトである故の多重請負構造がこうした原因のひとつだと考えております。

THIRD にはブラックボックスを透明にする専門技術を有したコンサルティングチームと、「不動産・建築現場のノウハウ」と「最先端のAI・IT」を掛け合わせ第三者的視点で仕組み化し、業界全体の活性化を目指すIT・AIチームがお客様をご支援しております。

THIRD は、株式会社デジタルガレージが運営する不動産関連スタートアップを対象としたアクセラレータープログラム「Open Network Lab Resi-Tech」の、第1期最優秀賞受賞チームです。

### 【THIRD 会社概要】

会社名：株式会社 THIRD (サード)

代表者：代表取締役社長 井上 惇 (いのうえじゅん)

本社所在地：東京都新宿区四谷 4-25-13 濱庄ビル 2F

設立：2015年7月

資本金：2億円（資本準備金含む）

事業内容：見積もり査定／ネゴの代行、設計 VECD アドバイザー、建築工事の分離発注支援、不動産／建築セクターの経営コンサルティング、不動産投資計画立案／不動産の再生コンサルティング、土地・建物活用の企画アドバイザー、不動産管理クラウドシステム「管理ロイド」の開発

企業 URL：<https://third-inc.co.jp/>