



新アスコット × DX 2025

2023年11月22日

目次

1. アスコット DXビジョン

- 当社のDXビジョン

2. ビジネスモデルについて

- デジタル化が遅れている不動産業界
- 不動産テックの台頭
- アスコットの発展をDXで支える

3. DX 推進への取り組み

- DXによる基盤整備の状況について
- DX推進による事業変革

4. DX 推進における制度設計・各種施策

- ITインフラの整備、運用ルールの策定
- 教育・資格取得制度の拡充
- DXへの投資
- DX推進の体制構築

5. 当社が目指すDXとは

- 各種KPI
- ESG体制への寄与（ガバナンス）
- サイバーセキュリティへの取組体制



1. DXビジョン

不動産業界のデジタルトランスフォーメーション（DX）は、新しいテクノロジーとデジタルソリューションの導入により急速に進化しております。

当社は、従来の不動産開発モデルに加え、物流開発事業の立ち上げ、ファンドマネジメント事業の拡大、自己保有収益物件のポートフォリオ構築を主たるテーマとして「ビジネスモデルの多様化」に着手してまいりました。

更に「金融」「国際」「DX」という3つのキーワードを掲げ、2022年5月「アスコット×DX」戦略を策定し、2022年7月に経済産業省が定める「DX認定事業者」の認定を取得いたしました。

特に昨今は、DXによる事業管理データ等の一元化・見える化とデータに基づく経営判断の精度向上を図っており、変化の大きい社会情勢の中で成長を続ける当社の軸となっております。

2022年12月に策定いたしました、中期経営計画において「成長基盤」と「環境変化に対する耐性」の両面強化を申し上げますが、不動産総合プラットフォームの実現に向けて、DX推進により機動的に対応した取り組みを行うことで、更なる価値創出を行ってまいります。



代表取締役社長
中林 毅



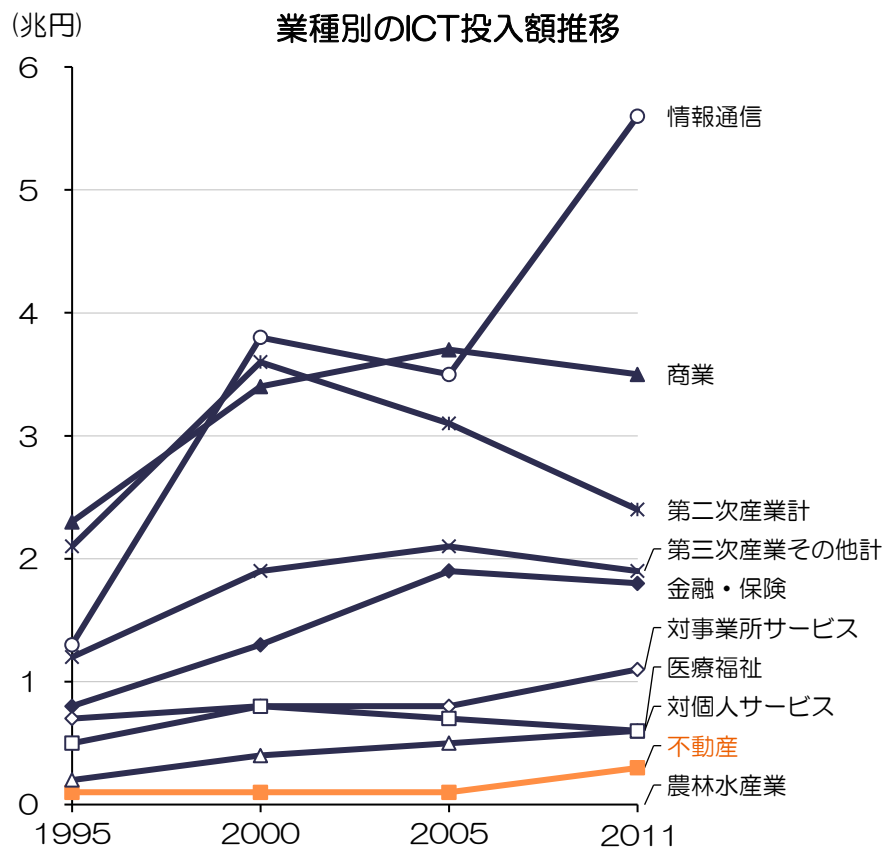
2. ビジネスモデルについて

デジタル化が遅れている不動産業界

- 日本の不動産業界は他産業に比べてICT投資が少なく、また、他国と比べて、不動産テック領域におけるスタートアップへの投資が市場規模を鑑みると、圧倒的に少ない

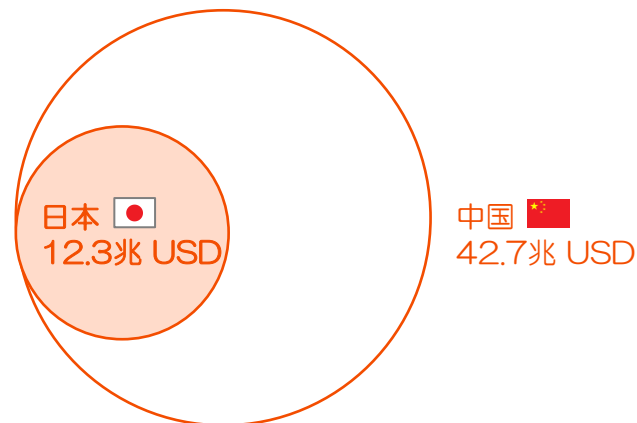
不動産業ICT投資額は他産業よりも圧倒的に少ない

市場規模を鑑みると日本の不動産テック投資額は少ない

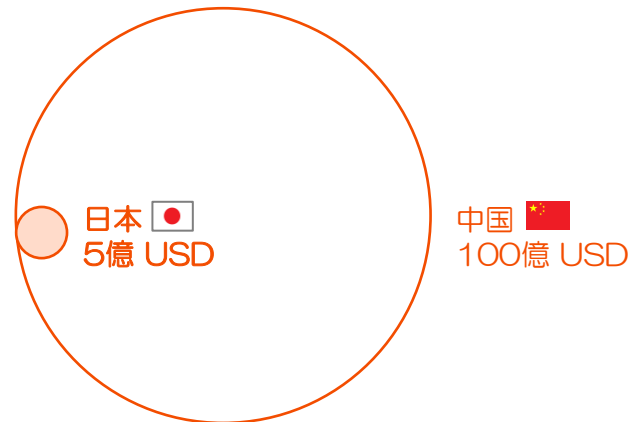


出典：総務省「IoT時代におけるICT経済の諸課題に関する調査研究」
(平成29年)における集計データより作成

不動産市場



不動産テックへの投資額

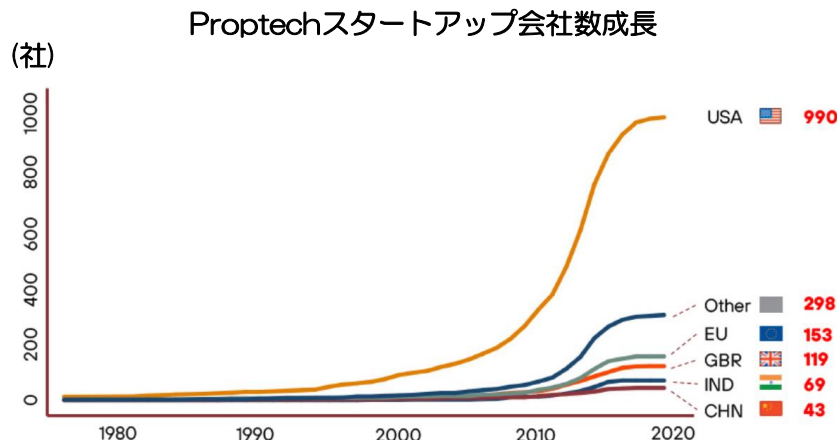


出典：” The 10 most valuable real estate markets in the world” Savills
出典：” Global PropTech Analysis: Asia” Unissu

- 一方、海外では、米国や中国をはじめ、不動産テックを駆使した業界のディスラプターが台頭し、成功を収めている企業も出現

各種不動産テックスタートアップが出現

ディスラプターとして成功を収めている企業も多数



主な事業内容

商業用不動産検索

不動産保険

建設マネジメント

長期賃貸・売買検索

ファシリティマネジメント

ポートフォリオ管理

ホームサービス

プロパティマネジメント

インドアマッピング

エージェント向けツール

IoTホーム

短期賃貸・旅館検索

米国

Offerpad

iBuyer (注1) ビジネスを展開
2021年9月2日 IPO

CoStar

都心部の商業用不動産のデータベースを構築し、業者向けに提供。時価総額250億ドル

Procore

不動産開発のプロジェクト管理ツールを提供
2021年5月19日 IPO

中国

FangDD

不動産仲介業者向けにSaaSサービスを提供

Ziroom

資金調達：USD 2.12B

KE Holdings Inc.
(“Beike”)

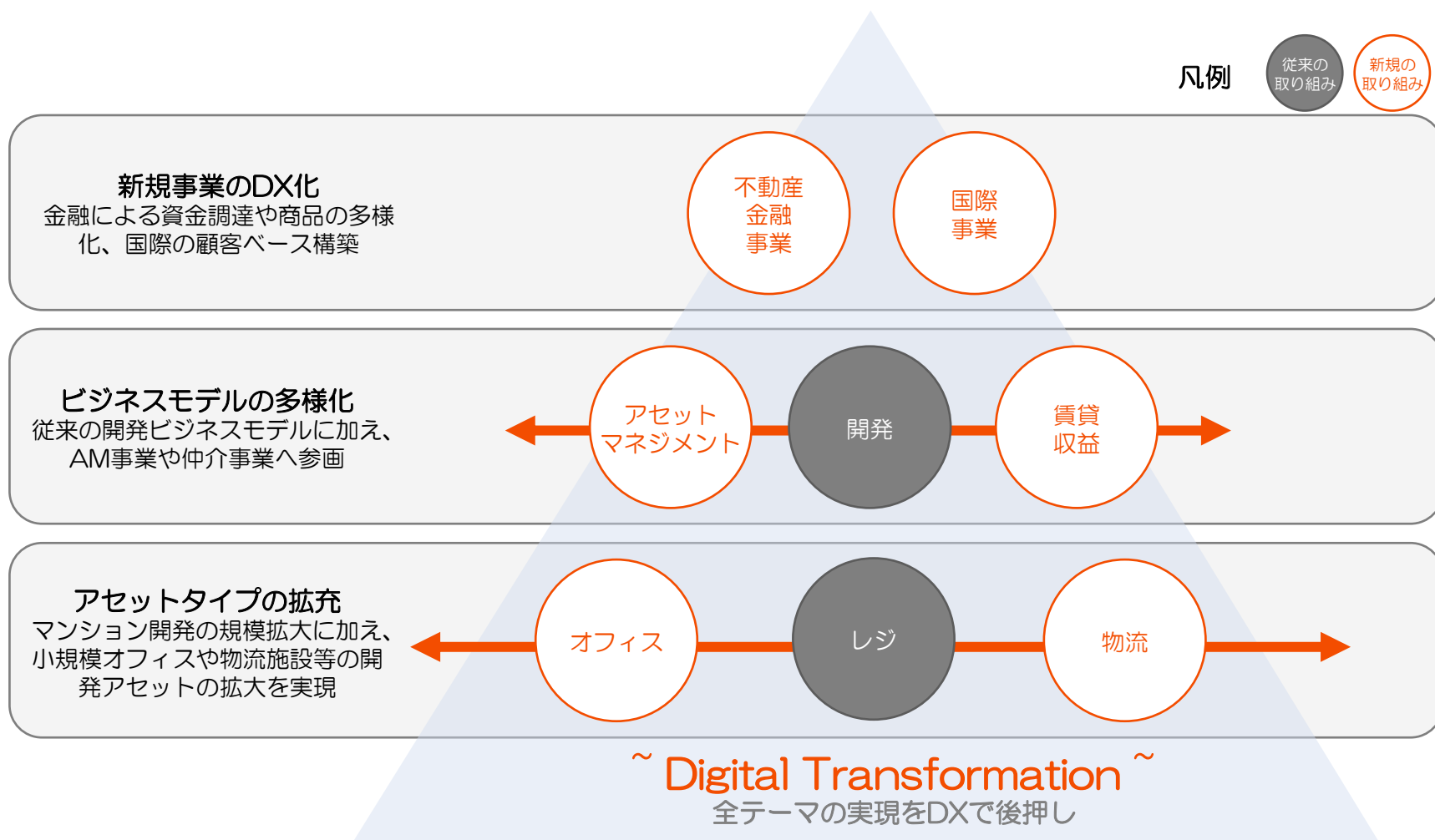
中国の住宅取引とサービスのための統合されたオンラインとオフラインのプラットフォーム

(出典) “proptech-global-trends-2020” ESCP business school Real Estate Tech Innovation program, Monaco

(注1) iBuyer：AIのアルゴリズムを使い不動産の価格を査定し、不動産の売り手から不動産会社または不動産ポータルサイトが直接買い取るモデル

■ 社内のDX化、ビジネスのDX化によりアスコットの発展を支える

「ビジネス環境変化に対する耐性強化」「成長基盤の強化」の為に「多様化するビジネスプロジェクトの経営判断サポート」「新規/既存の社内業務の効率化」をDXが後押しする





3. DX 推進への取り組み

- 当社はビジネスの重要基盤を「安全安心な物理インフラ」×「多様化する情報の活用」×「働き方改革」ととらえ、各分野においてDX推進を実施しています。

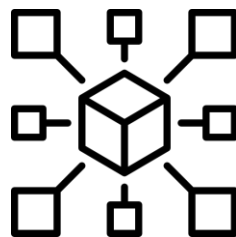


サイバー セキュリティ

経済産業省・情報処理推進機構 (IPA) のガイドラインに基づくセキュリティ環境の再構築を実施

- セキュリティ要件に対応した管理/運用体制の再構築（セキュリティ規定の強化・監査実施）
- 上記規定に基づくITインフラの再構築

➡ 情報セキュリティに関し、PDCAサイクルを実施するとともに、適宜見直し改善を図れる体制を整備。



データの 一元化/可視化

社内に散在しているデータを一元管理することで、データの鮮度と精度の担保を実現

- 社内システムによる、プロジェクトごとの収支表の一元管理
- 「従来型の不動産開発プロジェクト」から「多様化する新規ビジネスモデル」への収支表対象領域の拡大

➡ 進捗フェーズ毎の収支表を利用した情報HUB「経営見える化システム」を構築し、PJフェーズ毎の収支状況に対応した、管理システムシステムの開発・導入。



システム開発 プロセス自動化

「社内の多様な働き方」及び「業務の効率化」に寄与する仕組みを構築

「リモートワークの推進」

- 紙帳票を利用した既存社内稟議のワークフローシステム化

「業務効率化」

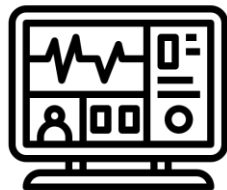
- 定型業務のRPAによる自動化
- 多様化する収支表データの集計業務のツールによる自動化

➡ テレワーク勤務においても稟議書等の承認を容易に行うためのワークフローシステムを導入。

➡ 「業務効率化」は、現在開発中

■ : 対応済項目

- デジタルを通じた価値創出を経営判断材料の提供のほか、既存事業の顧客接点強化の延長線上の新規事業に留まらず、既存事業と異なるビジネスモデルの創造に継続的に挑戦



各種ビジネス判断の 精度向上

金利、建築費等各種不確定要素の変動による財務インパクトをシミュレーションし、データに基づく経営判断を実現

→ 契約の状況や案件のクロージングまでフェーズ毎に作成される「収支表」を基に、情報HUBとして、経営の状況が可視化される「経営見える化システム」の開発・導入



顧客接点の強化

DXを通じて、顧客接点を強化し、既存商品の販路拡大に加え、データを活用した新規事業創出を目指す

→ 現在開発中



新規収益モデル の創造

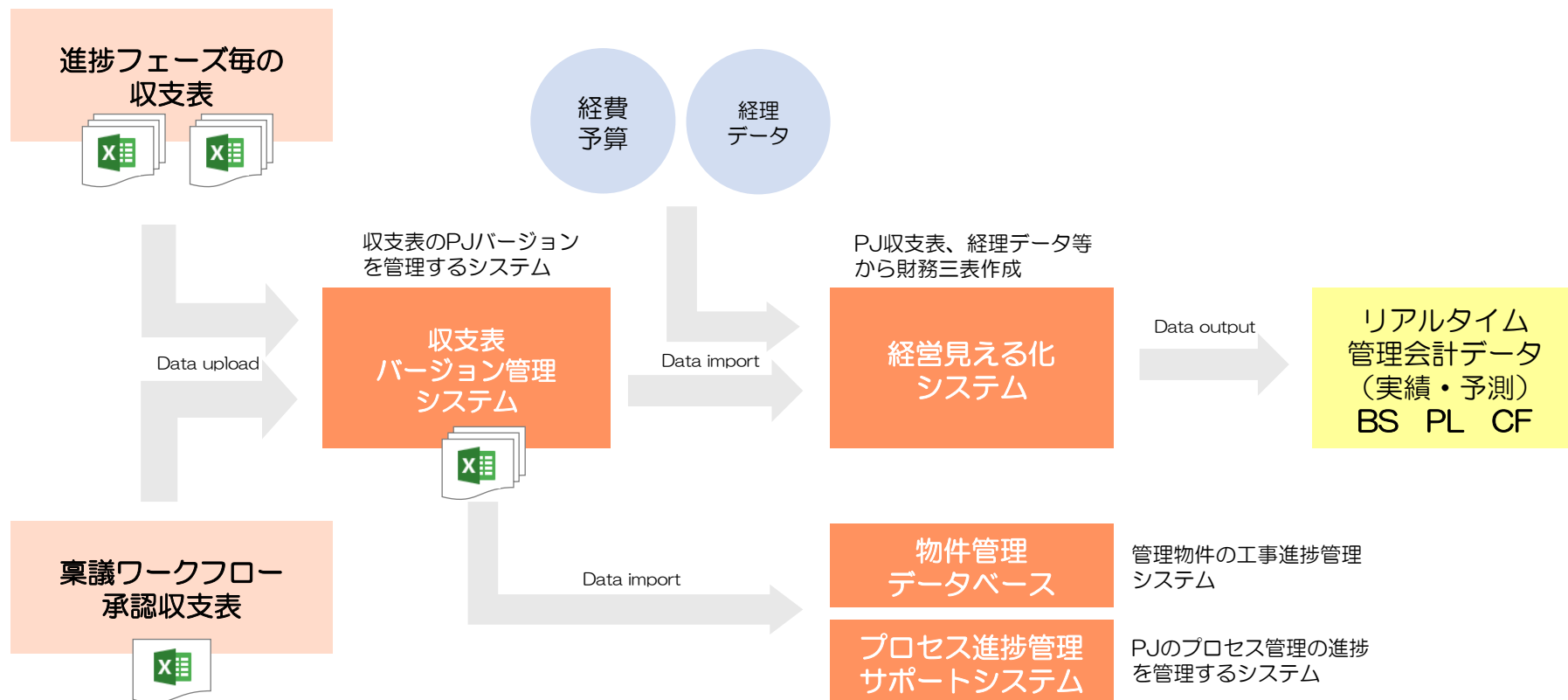
ブロックチェーンを活用し不動産の流動化と小口化に貢献するビジネスにより新規収益源の確保を目指す

→ 現在開発中

■ 情報HUBの利用による社内業務の効率化

不動産開発PJに関する一連の業務について、以前は、手入力での更新のため、入力ミスや数値の乖離が発生し数値の把握が難航したが、PJの収支表を利用した情報HUB「**収支表バージョン管理システム**」「**経営見える化システム**」を中心としたシステム群を構築し「不動産開発プロジェクト情報の一元管理・共有化・可視化」を実現。経営判断の迅速化はじめ多方面で事業の効率化が図られている。

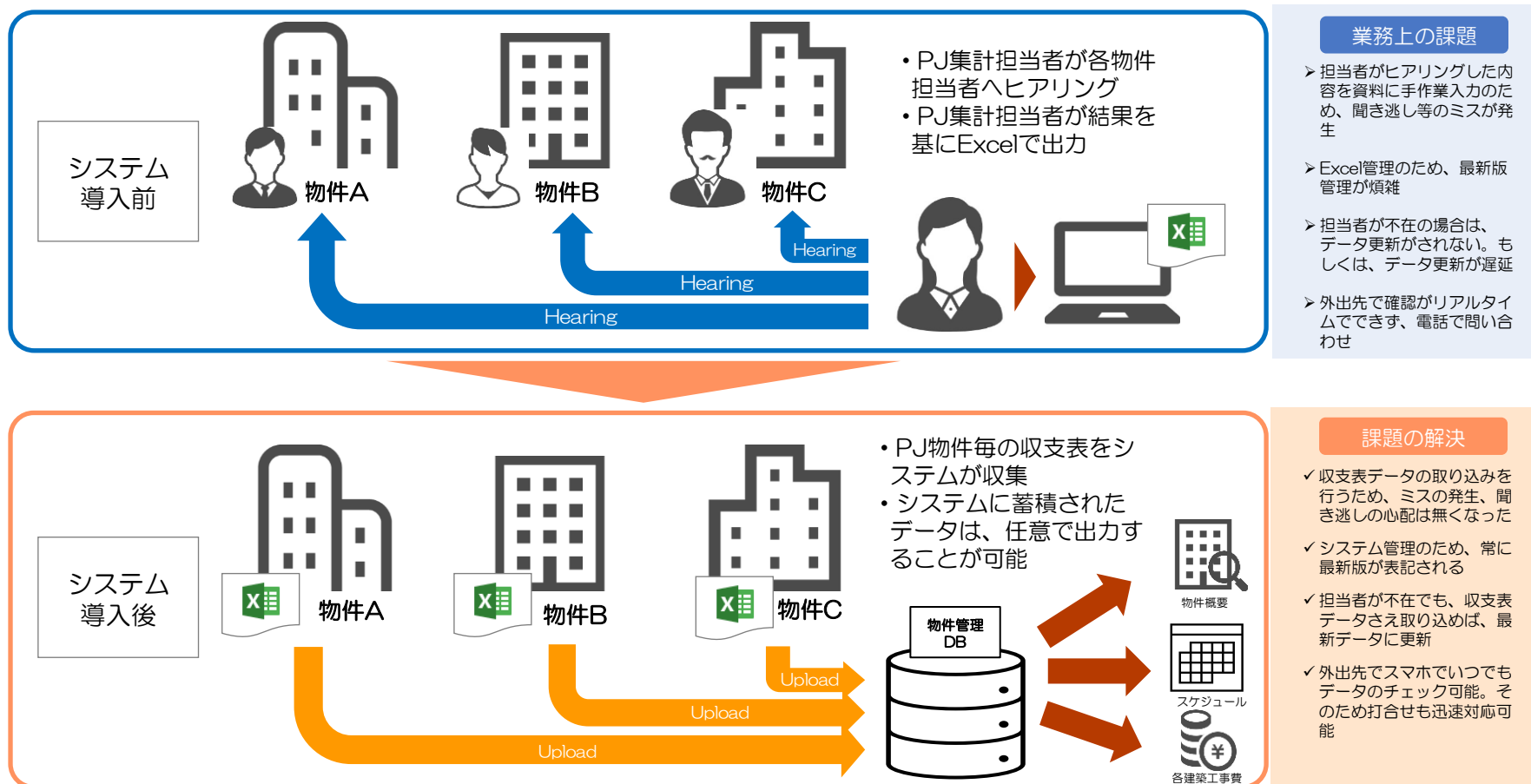
不動産開発プロジェクトデータの一元管理



■ 物件管理データベースの導入

当社が企画・施工管理しているマンション等の工程管理について、システム導入前は進捗状況を担当部署の担当者が独自で情報収集を行っており、正確性と迅速性に欠けていた。

物件管理データベースの導入により、収支表のデータ連携により、工事状況・進捗状況・費用等を取り込むことにより、正確かつ迅速に処理がされ、必要な情報が任意で取り出すことが可能となった。また、担当者が外出先でもスマートフォン等で随時確認することも可能となり、業務効率が改善されている。



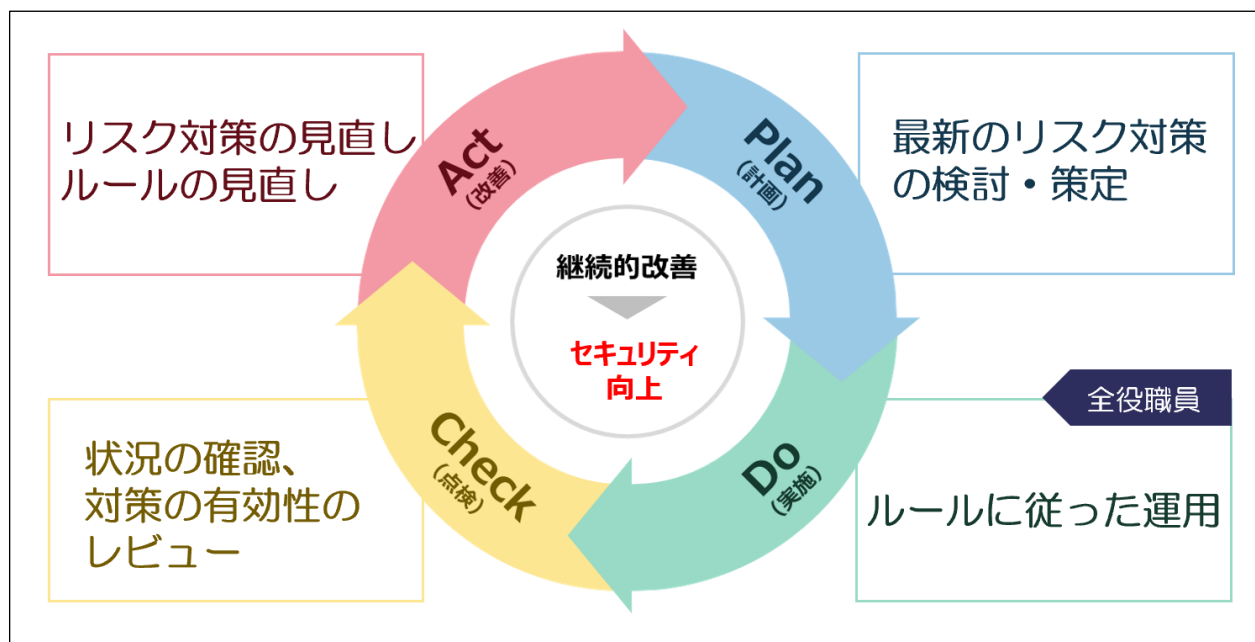
しかし、アセットタイプの増加や進捗プロジェクトの増加に伴い、煩雑な進捗管理を自動的に担当者にリマインドするシステムを開発。各進捗フェーズに基づく収支表をシステムからリマインドされ、担当者が失念することなくプロジェクトが進行可能となり、業務遅延の低減につながっている。

各フェーズ
収支表



4. DX 推進における制度設計・各種施策

情報セキュリティに関するリスク対策として、
PDCAサイクルを実行し、ルールは適宜見直し、必要に応じて改善を実施



経営戦略上のリスクとして、情報の流出や情報の不適切な利用等について、
独立行政法人 情報処理推進機構（IPA）の基準に基づき、リスク低減策を策定

リスク項目	代表的リスク内容	リスク低減措置
- サイバー攻撃による漏えい、流出 - 情報資産の意図しない改ざん、破壊 - ウイルス感染	- 情報資産の盗難、流出、紛失 - 情報資産が改ざん、破壊され、必要な時に利用できない - 悪意のあるソフトウェアに感染	- 機密情報レベルに応じた対応ルールの運用 - ガイドラインの整備や研修の実施 - 定期的な不正利用の監視等

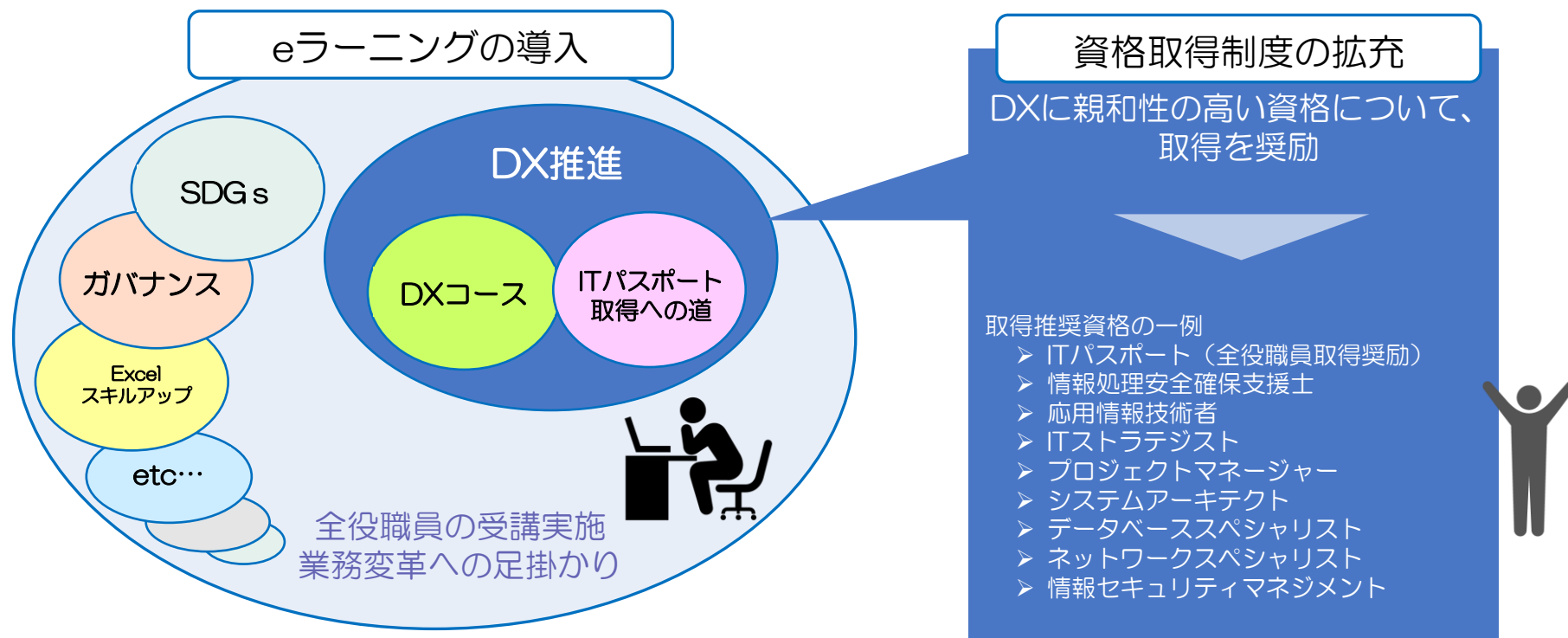
■ 全役職員のデジタルリテラシー向上のための教育制度および資格取得制度の拡充

1. DX推進の知識向上を目的として、全役職員向けにEラーニングの導入

様々な技術や社会状況が激しく進化する現代において、自らも知識やスキルをアップデートできる環境を準備し、全ての役職員が、場所的・時間的制約なしに学ぶことができるよう、eラーニングを導入

2. 資格取得制度の拡充

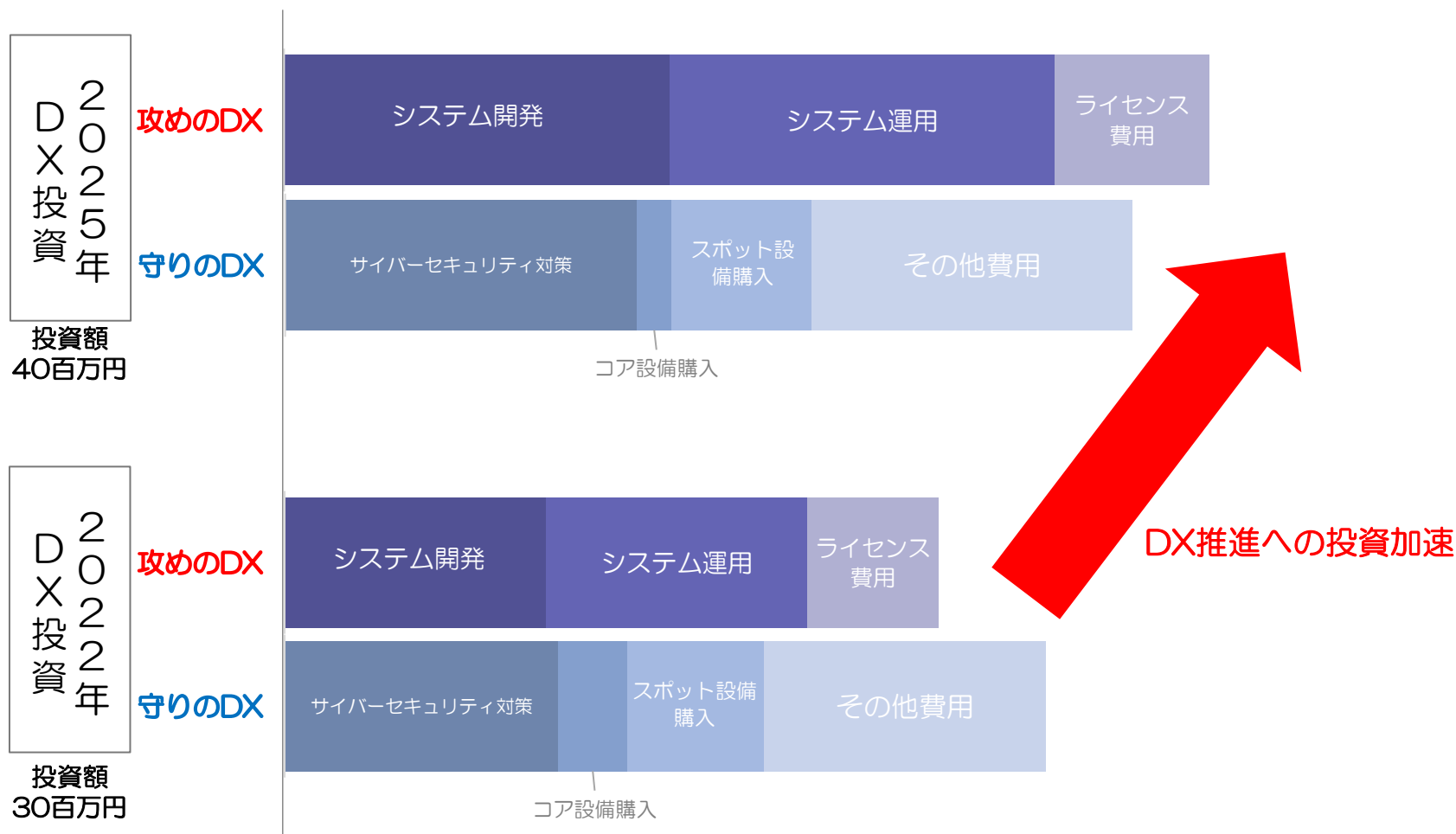
従来から策定されていた専門の不動産関連中心の資格取得制度に加えて、DX推進に対して親和性の高い資格に対して範囲を広げ、取得時の一時金を増額するなどのモチベーションを向上を促す施策を拡充



DXへの投資

具体的な金額・施策案は
コーポレート本部と相談中

DXを核を中期経営計画の成長ドライバーと位置づけ、積極的な投資を計画
2025年まで合計40百万円の投資を計画しており、2022年においてITインフラ整備を中心とした「守りのDX」に19百万円投資
DX戦略を更に加速させ効果を先取りすることを目的に、「攻めのDX」に21百万円の投資を予定



DX推進の体制構築

DX推進の体制

代表取締役によるDX推進のもと、社内外問わず取締役がDX推進を先導する体制を構築
アナログな不動産業務の生産性の向上と事業変革をデジタルにより推進し、新規ビジネスの創出、
不動産の課題をテクノロジーで解決し、あらゆる不動産業務の生産性と利便性向上を担い、企業成長を
実現する。

代表取締役
IT統括責任者CIO
技術統括責任者CTO

中林 毅



取締役兼執行役員
データ管理責任者CDO
コーポレート本部長

豊泉 謙太郎



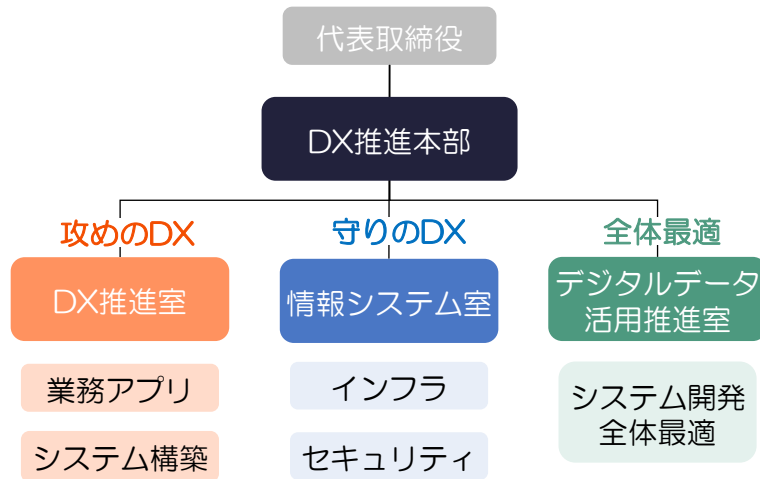
体制構築

DX推進の体制構築

- DX推進本部は、デジタル技術に精通したメンバーを集め、各施策別に最適な推進体制を構築

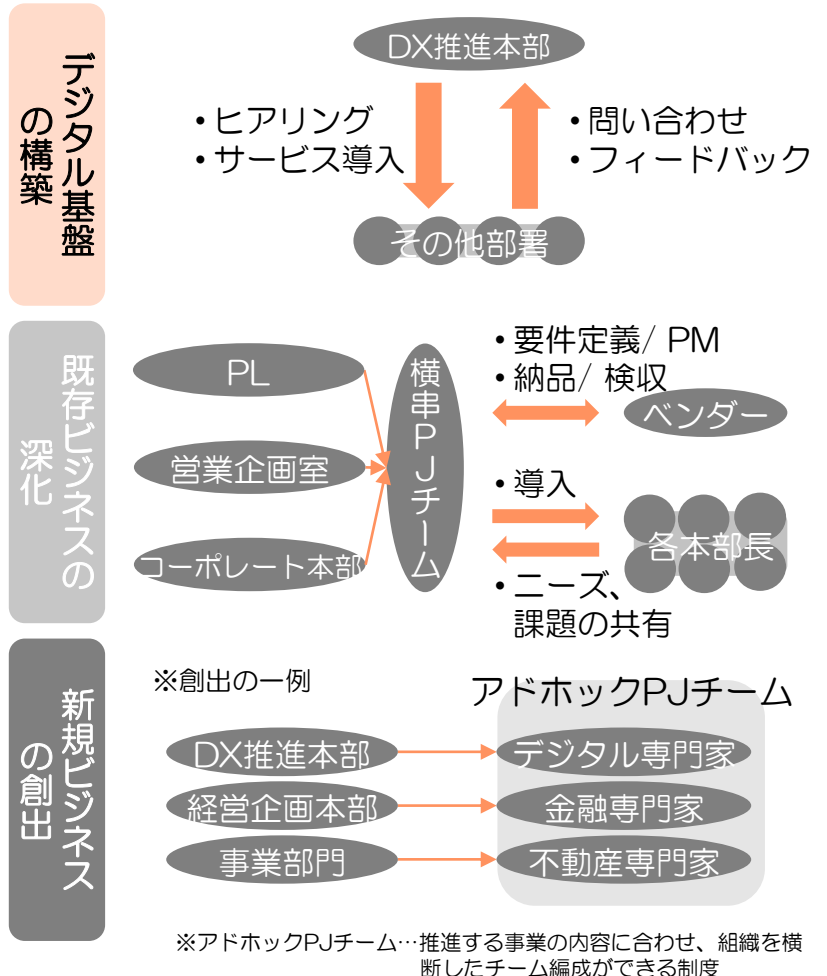
コアチームの体制

経営直下で役割を明確にした組織体制を構築し、DX推進の迅速な意思決定およびDX推進を全社で検討できる体制を設計



経営直下で体制を構築し、当社の全体DX推進を「**DX推進本部**」が担当し、業務アプリ導入・システム構築などの「**攻め**」のDXを[DX推進室]、セキュリティインフラ構築などの情報システムの構築等を「**守り**」のDXを[情報システム室]が担う。システム開発の**全体最適**を図るため、[デジタルデータ活用推進室]を新設。
デジタル技術を活用する施策についての迅速な意思決定や、全社の取り組みを推進できる組織体制を構築。

推進スキーム



DX推進の体制構築

■ DX推進人材のスキルセット

- DX推進を担う人材については、必要な人材のスキルセットを明確にし、社内の人材を教育し、適性と本人の意向を確認した上でDX推進担当へ抜擢
- 高度なスキルを要する人材については、ダイレクトリクルーティングやエージェント活用など多様な方法を用いて、必要な人材を確保

求めるDX人材のスキルセット	定義		人材の確保方法	
			社内	中途採用
DX推進リーダー	DX やデジタルビジネスの実現を主導するリーダー格の人材	- 変革課題を持っている人、課題設定力がある人材 - ビジョンを提唱し、行動に移す、想いのある人材	○	—
テックリード	DX やデジタルビジネスに関するシステムの設計から実装ができる人材	- 個別システム構築/業務アプリ選定・構築 - インフラ/セキュリティ 専門家	○	○
ビジネスデザイナー	DX やデジタルビジネス（マーケティング含む）の企画・立案・推進等を担う人材	- 金融専門家 - 不動産専門家	○	—
プログラマ/エンジニア	システム開発、システム保守	各業務システムを開発・保守を担当する	○	外部ベンダー



5. 当社が目指すDXとは

当社が目指すDXとは

- DX推進が当社の新規ビジネスの創造に寄与し、既存ビジネスの深化について密接にかかわっており、中期経営計画の成長ロードマップの収益貢献に寄与してまいります。

2025年9月期 KGI

売上高450億円

プロジェクト
営業利益85億円

当期純利益25億円

自己資本比率
33.3%

ストック型収益/
販管費70%

ROE8.0%

ストック型事業^(※1)
の収益向上

ストック型事業
物件管理の電子化

コーポレート
レンディング事業
の電子化

ストック型収益の
DX導入率50%

多様なアセットタイプ
へのDX対応

自動審査システム
の開発・導入

ビッグデータ活用の
担保価値予測の導入

フロー型事業^(※2)
の収益力強化

経営見える化シス
テムの高度化

物件管理データ
ベースによる情報の
共有

見える化システム
業務カバー率80%

見える化システム
の外部展開

物件管理DB運用による
作業時間30%削減

一括管理による
ナレッジ共有化・効率化

その他事業
および
社内システム

情報HUBシステム
構築による
業務効率化

最新の情報セキュ
リティ対応のイン
フラ構築

自社クラウド
ファンディング導入

不動産プラット
フォームの開発

高度なセキュリティ
インフラの構築

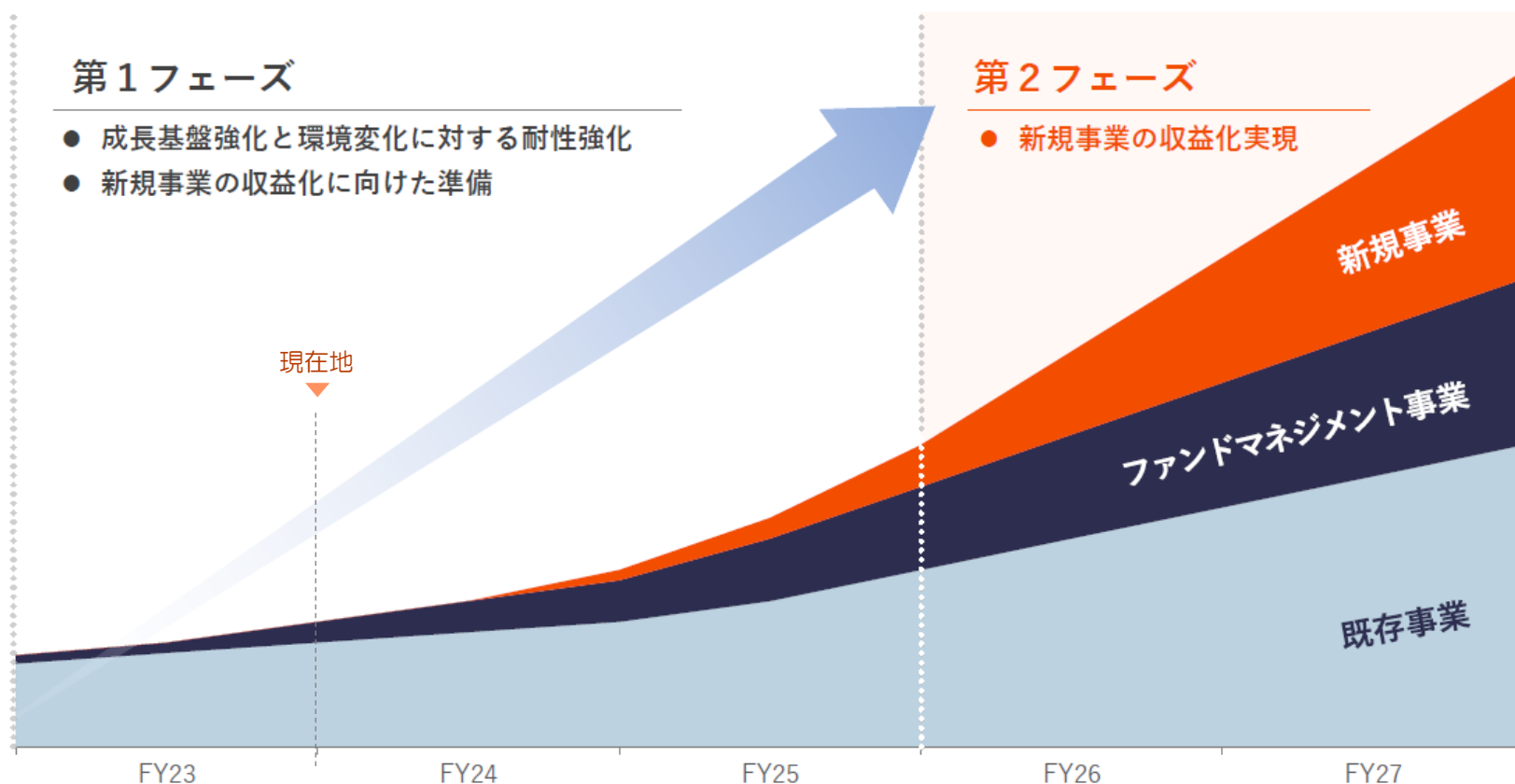
情報セキュリティリテ
ラシー教育受講100%

(※1) スtock型事業：不動産資産の長期的な保有を行い、不動産の価値の上昇や定期的な賃料収入による収益を得るビジネスモデル（インカムゲイン主体）

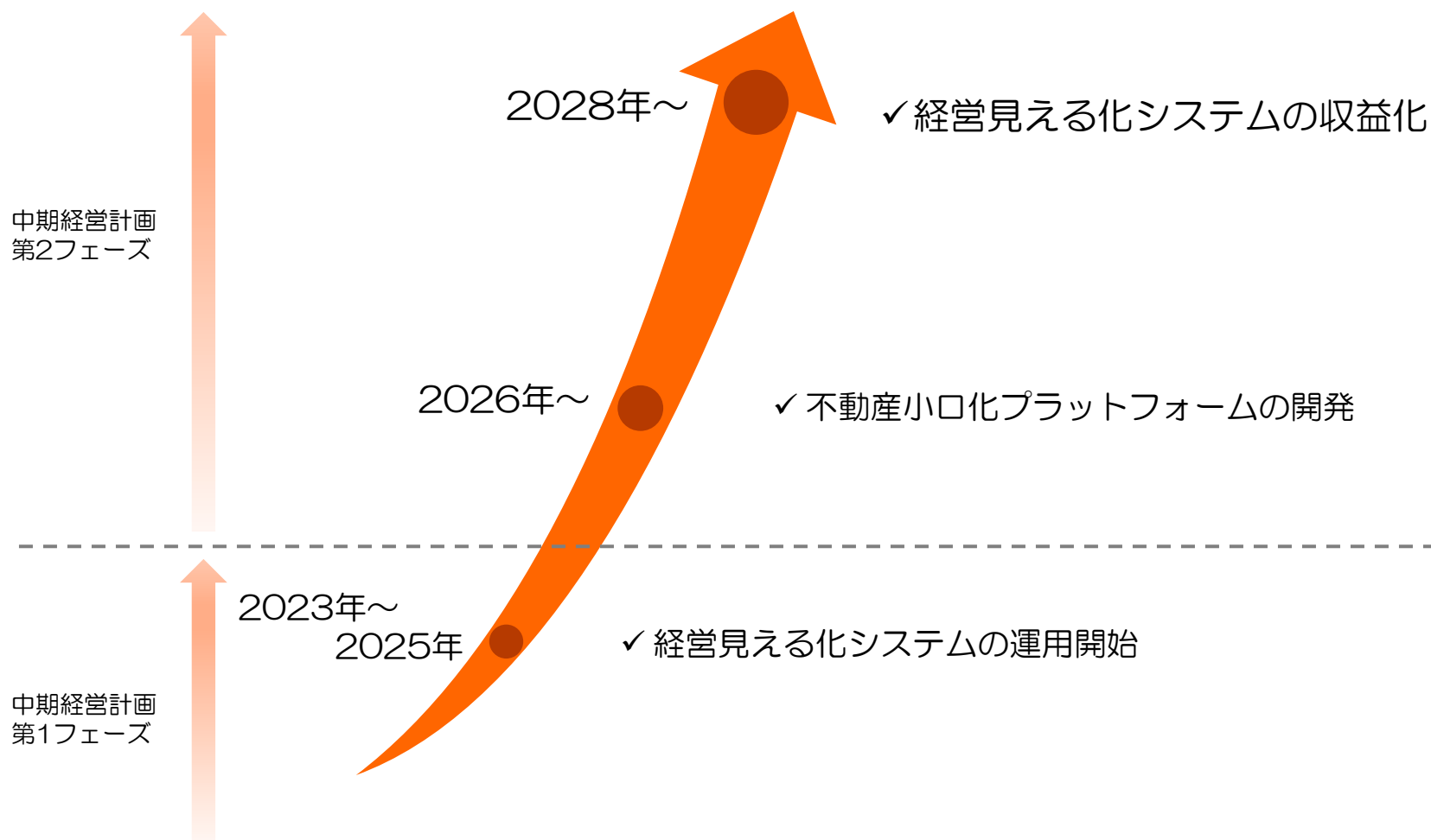
(※2) フロー型事業：不動産取得から売却までを約2年での短期的プロジェクトによる収益を得るビジネスモデル（キャピタルゲイン主体）

- 中期経営計画において、2026年以降の成長ロードマップの第2フェーズを見据え、ストック型収益を続伸し、聖域を作らずDX推進してまいります。

● 成長ロードマップ



- 2026年以降の成長ロードマップの第2フェーズを見据え、新規事業の収益化を進めていくため、DX推進の分野について聖域を作らず、多様性を配慮した推進をしてまいります。



サイバーセキュリティに関し、その対応および報告の手順を策定しており、事象発生時には速やかに対応策を検討する体制を整えております。

■ 情報セキュリティに関する方針

当社は、情報資産を守ることは社会的責務であると考えています。「情報セキュリティ基本方針」「個人情報保護方針」を策定し、情報セキュリティの強化に取り組んでいます。

■ 情報セキュリティ体制の整備

昨今、外部から数多くのサイバー攻撃を受ける危険性が高まっており、これまで以上に情報セキュリティの管理体制強化が必要と考え、「情報セキュリティ管理規程」を刷新し、情報セキュリティ事故の未然防止および事故発生時の迅速な対応と被害の最小化を目的とした体制を整備しております。

■ 情報セキュリティアセスメントの実施

当社は、深刻な情報セキュリティ事故を未然に防ぐには、情報セキュリティの管理体制を評価するセキュリティアセスメントの実施が有効と考えております。そのため内部監査体制を整え、情報セキュリティおよび個人情報保護の観点で実効性の高い対策を講じています。

■ 全役職員向けセキュリティ教育の実施

当社は、全役職員を対象とした、eラーニングによる情報セキュリティ教育およびレポート提出を実施しており、継続的な教育を行っています。

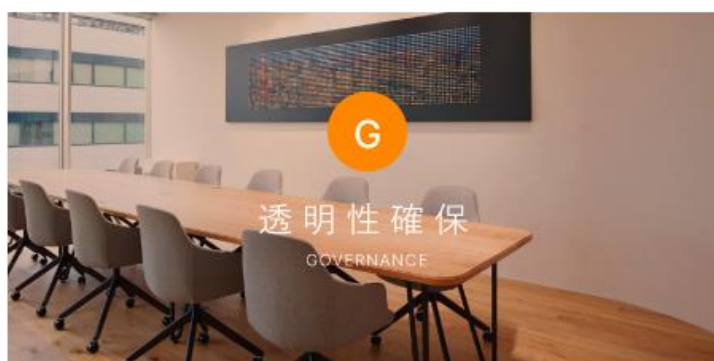
持続的な成長のための強みを活かした9つの取り組みを設定
DX推進により、透明性確保（GOVERNANCE）に寄与する



サステナブルな開発物件の拡大
サステナビリティ重視の取引策拡大
グリーンファイナンスの検討・導入



継続的な高品質物件の提供
地域・社会への貢献
人材の活用・職場環境の向上



内部統制強化
HP等での開示情報の充実

DX推進による経営管理の透明性確保

- 社内データの一元管理・可視化促進
経営情報の見える化システム導入
物件管理データベースシステム導入
- 業務効率化によるコスト削減
収支表バージョン管理システム、経営
見える化システムを通じた、業務効率化