



DXPの「どうするDX」《概要版》

# 不動産業界のDX革命

デジタル技術と生成AIが不動産ビジネスを根底から変える  
2026年の戦略的ロードマップ

株式会社DXパートナーズ

2026年2月1日

エグゼクティブサマリー

## 3つの地殻変動

### リソースの置換

AIがエントリーレベルの採用を13%減少させ、若手労働力を直接置換する段階に突入しました。

### プロセスの高度活用

AIチャットボットが24時間体制でリード管理を完結。価格査定は数時間から数分へ短縮されています。

### ルールチェンジ

立地や築年数ではなく、デジタルインフラ性能やESG対応が資産価値を決定する新基準が確立しました。

# 破壊的技術の台頭



## 2026年を変える3つの技術

01

---

### エージェントAI

自律的に意思決定し、マルチステップのワークフローを完結させるAIエージェントが実用化されました。

02

---

### モデル・コンテキスト・プロトコル

AIが外部データに標準化された方法で直接アクセス可能に。API連携の複雑さが解消されました。

03

---

### フィジカルAI

IoTセンサーと生成AIの統合により、エネルギー消費を59%削減する予知保全が実現しています。



## 労働市場の構造変化

**13%**

採用減少率

生成AIの影響を受ける職種でエントリーレベルの採用が減少しました。

**59%**

エネルギー削減

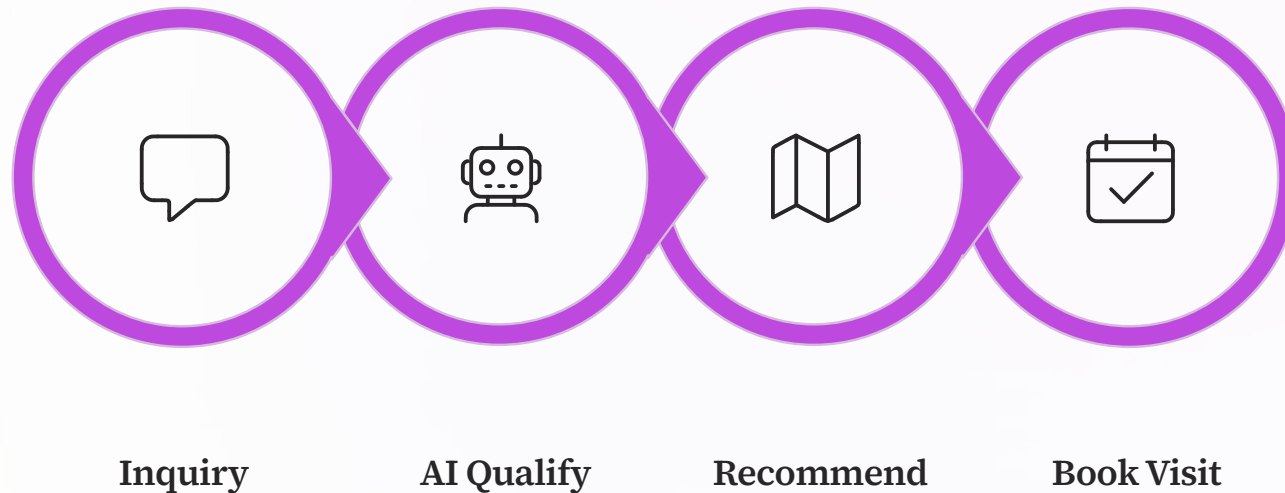
AI制御によるHVACシステムの最適化で実現した削減率です。

**708%**

ROI向上

AI駆動の設備最適化により物件のROIが劇的に改善しました。

# 自律的なビジネスプロセス



AIチャットボットが顧客の初期接点から内見予約まで、人間を介さず完全自動化したプロセスを実現しています。

## 24時間対応の実現

43%の顧客が求める即時回答のニーズに、AIが休むことなく応えています。従来は営業担当者が行っていたローン承認確認、予算ヒアリング、物件レコメンドまでを自律的に完結させます。

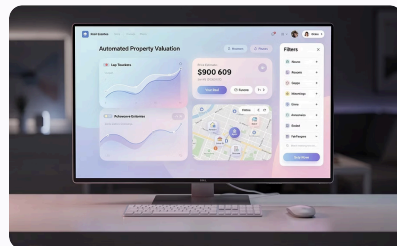
☆ ロールモデル分析

# 先駆者たちの戦略



## Compass(米国)

エージェント向けエンド・ツー・エンド・プラットフォームを前提に、CRM、マーケティング、契約管理を統合。テクノロジー主導で市場シェアを拡大しています。



## Opendoor(米国)

AI 2.0戦略で住宅転売業からAI駆動のソフトウェア企業へ変貌。2026年末の黒字化に向けユニットエコノミクスを劇的改善中です。



## GA technologies(日本)

RENOSYでAI活用のワンストップ・プラットフォームを提供。ネットワーク効果による「ツインターボ」型の収益構造を実現しています。

# 資産価値の新基準

## 評価軸のパラダイムシフト

2026年、投資家とテナントは従来の立地・築年数・広さという基準を超えた新しい価値指標で物件を評価しています。

### エネルギー効率

AI制御による最適化で運用コストを大幅削減

### AI準拠インフラ

デジタルツインとIoTセンサーの統合度

### ESG対応状況

持続可能性への取り組みが投資判断の鍵に



# 無選択型意思決定の時代

顧客は数万件の物件を自ら検索することを止め、信頼できる「AI執事」が提示する最適解を承認するだけになります。

AIエージェントが顧客の潜在的ニーズとライフスタイルを学習し、世界中から唯一の「最適解」を提示。従来の比較サイトや広告による後押しは無効化され、AIに選ばれるための構造化データを持つ企業が勝利します。



# ソフトウェア企業への完全変態



## 従来の不動産会社

物理的資産の売買・管理を主軸としたビジネスモデル



## デジタル移行期

ITツールを活用しながら既存業務を効率化



## ソフトウェア企業

アナログな物件も売るが、すべてがデジタル前提で動く

生き残る不動産会社はすべて「ソフトウェア企業」となります。販売、管理、メンテナンスのすべてがデジタルツインとAIで制御され、常に顧客と繋がり、データから価値を生み続けます。

# 経営層が実行すべきアクション

## 即時実行:リソースの置換

若手・専門職のタスクをAIエージェントへ置換し、コスト構造を抜本的に変革してください。

1

## 12ヶ月以内:新サービス立ち上げ

顧客接点を「検索ポータル」から「自社AI執事」へ移行させ、無選択型意思決定を前提とした新サービスを開始してください。

3

2

## 6ヶ月以内:データ統合

MCPを導入し、社内レガシーデータと外部不動産データをAIネイティブに統合します。

📌 2026年は、自らがデジタルとAIを「前提」とした新ルールを定義し、市場を塗り替える「ゲームチェンジャー」として行動する唯一のチャンスです。