



2019年11月11日

各 位

会社名 日本管理センター株式会社  
代表者名 代表取締役 社長執行役員 武藤 英明  
(コード番号：3276 東証第一部)  
問合せ先 取締役 上席執行役員 CFO 服部 聡昌  
(電話 03-6268-5225)

## 株式会社センスオブワンダーグループとの資本業務提携に関するお知らせ

当社は、本日開催の取締役会において、株式会社センスオブワンダーグループ（沖縄県名護市、代表取締役会長：阿部亨、以下「センスオブワンダー」といいます。）との間で、資本業務提携を締結する事を本日決議し、締結致しましたので、下記の通りお知らせいたします。

### 記

#### 1. 本提携の理由

当社は2018年11月15日に中期経営計画「JPMC2022~Beyond The 100,000 units!~」を発表し、JPMCグループが創業以来、アナログで培ってきた卓越した業務とAIを活用した最先端のPropTech(注1)とを融合することで、賃貸住宅マーケットを変革するサービスを開発・提供し「PropTechのリーディングカンパニー」を目指しております。

他産業に比べIT化が限定的であった賃貸住宅マーケットにも、①2017年10月から国土交通省主導でスタートしたIT重説(注2)、②価格・機能的、またセキュリティ面においても現実味を帯びてきたスマートロック(注3)の進展、③クラウドを介した電子契約システム・電子決済といった3つの変革により、これまでの仲介ネットワークを活用した店舗による案内に代わり、入居者が「物件のネット検索+セルフ内見(注4)+自宅電子契約及びカード決済」までをワンストップで行える『スマート仲介(注5)』のスタイルへ、今後大きく変化すると考えております。

当社が目指す、入居者が「物件のネット検索+セルフ内見+自宅電子契約及びカード決済」までをワンストップで行える『スマート仲介』の実現に向け、AIコールセンターの開発は、物件管理における入居者からの電話対応を大幅に効率化できるだけでなく、入居促進においても不動産仲介業者や入居者とのコミュニケーションを円滑に行うことを可能にし、更なる入居率向上に寄与するものと考えております。入居率向上は当社の収益拡大に貢献するだけでなく、運用物件の受託における営業力に大きく影響することから、AIコールセンターの実現は当社の企業価値増大に大きく寄与するものと考えております。

また、少子高齢化の加速は大きな社会問題となっており、今後若年労働力の低下も見込まれます。今後顕在化する労働力不足が当社の成長を妨げることをないよう、最先端のPropTechの導入による業務効率化を強力に推進していく必要があると当社では考えております。

そのような状況下、賃貸住宅マーケットにおいては、業務特性上電話による問合せの対応件数が非常に多く、コールセンターの自動化や効率化に対するニーズは非常に高いと考えております。当社では、AI自動音声認識などディープラーニングに基づく自然言語処理技術の活用により、問合せ対応の大幅な効率化、さらに顧客管理システムとのシームレスな連携により、更なるサービスレベルの向上を実現するAIコールセンターを開発し、当社での利用のみならず不動産管理会社への提供を行うことで更なる企業価値増大を目指しております。

センスオブワンダーは米国カーネギーメロン大学助教授であるIan R.Lane氏を取締役に招聘し、カ

カーネギーメロン大学が研究開発した最新の音声認識エンジンのマスターライセンスを保有しております。さらに今後はカーネギーメロン大学と共同で、対話 AI の実用化に向けた次世代エンジンを開発予定です。

当社では、センスオブワンダーの持つ自然言語処理にかかる AI の先進技術を生かし、AI コールセンターの開発を強力に推進すべく、下記のとおり資本業務提携を締結することにいたしました。

- (注) 1. PropTech とは JPMC グループでは AI と ICT の融合により賃貸住宅業界の課題を解決する技術と定義しております。
2. IT 重説とは、インターネット等を利用し、対面以外の方法で不動産の売買契約及び賃貸借契約における重要事項説明を行うことをいいます。
3. スマートロックとは、既存の錠をなんらかの手法により電気通信可能な状態とし、スマートフォン等の機器を用いて開閉・管理を行う機器及びシステムの総称のことをいいます。
4. セルフ内見とは、部屋探しをする際に、仲介会社が同行せず、入居者が希望の部屋を自由に内見することをいいます。自分のペースで内見することができるなど入居者のメリットが大きく、今後普及していくものと当社では考えております。
5. スマート仲介とは、「IT 重説」「セルフ内見」「電子契約」「クレジットカード等を利用した電子決済」等の賃貸仲介業務の標準化・電子化をいいます。

## 2. 資本業務提携の内容等

### (1) 業務提携の内容

センスオブワンダーの持つ、最新の音声認識エンジンを活用した AI コールセンターの開発を強力に推進することを目的としております。賃貸住宅マーケットにおける大きな課題のひとつである、電話による問合せ対応の大幅な効率化を実現する AI コールセンターを開発し、不動産管理会社へ提供することで、両社の企業価値および株主利益のさらなる向上に資すると考えられることから、このたび本資本業務提携を行うことになりました。

### (2) 資本提携の内容

業務提携による取り組みを円滑に推進し、両者間の関係をより強固なものにしていくことを目的に、当社が株式会社 S.O.W.ホールディングスが保有する、センスオブワンダー発行済株式総数の約 4.8% を譲り受ける旨を合意いたしました。本譲渡は 11 月 22 日付けで実行される予定です。

## 3. 本提携の相手先の概要 (2019 年 9 月 30 日現在)

(1) 名 称	株式会社センスオブワンダーグループ	
(2) 所 在 地	沖縄県名護市字豊原 200 番地	
(3) 代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役会長 阿部 亨 代表取締役社長 山口 隆	
(4) 事 業 内 容	AI システム開発事業	
(5) 資 本 金	400 百万円	
(6) 設 立 年 月 日	2014 年 8 月 15 日 (2015 年 11 月 1 日商号変更)	
(7) 大 株 主 及 び 持 株 比 率	株式会社 S.O.W.ホールディングス 96.7%	
(8) 当社と当該会社との間の関係	資 本 関 係	該当はありません。
	人 的 関 係	該当はありません。
	取 引 関 係	該当はありません。
	関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	該当はありません。
(9) 当該会社の最近 3 年間の経営成績及び財政状態	非開示であります。(※)	

※当該会社は、非公開会社であり、「(9)当該会社の最近 3 年間の経営成績及び財政状態」については非開示とすることを求められているため、記載していません。

#### 4. 日程

(1) 契約締結日	2019年11月11日
(2) 払込期日	2019年11月22日

#### 5. 今後の見通し

今回の資本業務提携による当社の業績に与える影響は、軽微なものを見込んでおりますが、将来にわたって両者の企業価値向上に寄与する提携であると考えております。今後の状況により公表すべき事項が生じた場合には速やかに開示いたします。

以上