

不動産仲介業務を次のステージへ！ お客様への提案をデジタル化し、顧客体験の向上を実現

三菱地所グループで不動産売買の仲介、賃貸の仲介・管理を担う三菱地所ハウスネット株式会社(取締役社長:平川清士、本社:東京都新宿区)は、フラール株式会社(代表取締役社長:山崎 将司、本社:新潟県新潟市)およびミールソリューションズ株式会社(代表取締役会長:横田史朗、本社:東京都中央区)と共同で、デジタル技術を活用し、接客の場におけるお客様への提案品質向上を実現する営業支援ツール「MirCA(ミルカ)」を開発し、2025年12月にリリースいたしました。

MirCAでは、営業担当者が接客の場でタブレットを用いてお客様の不動産に関する査定価格や販売の手法に関する説明・提案をわかりやすく行うことができる他、説明をした査定価格や販売提案を現地の状況やお客様のニーズに応じてその場で柔軟に変更・提示できる機能を備えています。さらに、査定現地でお客様の不動産の写真を撮影し、メモと併せて一元管理できる仕組みも備えており、営業担当者とお客様が不動産に関する情報を共有・確認できる仕組みも搭載しています。

このツールにより、営業担当者は初めて確認する不動産でも正確な査定と提案ができ、お客様にとっても自身の事情や要望が反映された販売プランを安心して検討いただける、新しい顧客体験を提供します。

～MirCAを通じてお客様にお届けできる価値～

(1) 所有不動産の精緻な査定

現地で不動産を実際に確認し、机上で算出をした査定価格を精緻化してお客様に提示ができます。

(2) お客様に合わせた不動産販売計画の提案

お客様のご事情・ご要望を盛りこみ、所有不動産の販売計画をその場で作成・提案ができます。

(3) 現地情報の正確な記録と共有

タブレットで撮影した不動産の写真にメモを紐づけ、現地で得た正確な情報を一元管理しお客様と共有することができます。

(4) 商談結果の合意内容の即時共有

提案内容やお客様と合意した内容をその場でPDF化。お客様にメールで共有することができます。



▲「MirCA(ミルカ)」サービスロゴ

■MirCA 開発背景

不動産仲介営業においては、お客様から依頼を受けて行う机上査定に加え、実際に所有不動産を確認する現地査定があります。不動産は二つとして同じものはなく、特に中古不動産では築年数や使用状態、リフォームの有無などが千差万別であり、現地査定は非常に重要な意味を持ちます。

一方で、不動産仲介業界では依然として紙による査定書や提案書が一般的であることから、現地査定が重要であるにもかかわらず、事前に作成した査定書類を柔軟に変更ができないことが大きな課題でした。

また、不動産の条件だけでなく、売却理由や売却後のビジョンもお客様ごとに異なります。こうした要素を加味した販売提案は、商談の場でお客様の話をきちんとヒアリングした上で構築することが望ましいものの、紙ベースの営業スタイルではそれを実現し、可視化して提示することが困難でした。

これらの課題を解決するため、当社はデジタル技術を活用し、事前に作成した査定書や提案書を商談の場で柔軟に変更できる営業ツールの開発に着手しました。

■MirCA 機能紹介

・査定価格補正機能

机上査定で算出した価格を、現地確認に基づいて評点の変更や補正值を精査する機能を搭載。より正確な査定価格をその場で再計算・提示することが可能となります。

・販売プラン提案作成機能

不動産の状況やお客様の事情・ニーズを踏まえ、売出提案価格や販売期間、さらにそれに応じた販売戦略を商談の場で柔軟に提案できる機能を搭載。また、当社が提供する売却をサポートする各種サービスメニューについても、その場で最適なプランを提示することが可能です。

・現地確認機能

中古不動産は原則として現況有姿で引き渡されるため、不動産の状態を正確に把握することが重要です。

「MirCA」では、現地写真と間取り図・現地メモをタブレット上で紐づけ、現地確認を正確に記録として残すことが可能です。これにより、正確な情報管理と業務効率化を同時に実現します。

・顧客提示資料のデジタル化

所有不動産の売却に際しては、専門的な説明が数多く必要となります。「MirCA」では、こうした説明をデジタル技術を活用し、わかりやすく提示することが可能です。従来、不動産仲介営業で主流だった紙や冊子による説明も、タブレットに資料を格納することで、スマートかつ効率的なご案内を実現します。



The image displays three screenshots of the MirCA application interface:

- Left Screenshot:** Titled "お客様宅の現地確認を踏まえた 評価の再検討" (Re-evaluation based on on-site confirmation at the customer's residence). It shows a table for "ご所有不動産の評点変更" (Change property evaluation) with columns for "変更前" (Before) and "変更後" (After). A pop-up dialog asks "流通性補正を変更しますか?" (Do you want to change the liquidity correction?).
- Middle Screenshot:** Titled "お客様の事情・ニーズを踏まえた 販売計画のご提案" (Sales plan proposal based on customer's situation/needs). It displays a "ご提案する販売方針" (Proposed sales strategy) with a target price of 99,999万円 and a sales period of 12 months. It also includes a "販売活動計画" (Sales activity plan) with a bar chart showing activity levels over time.
- Right Screenshot:** Titled "現地での確認を タブレットで完結" (Complete on-site confirmation on a tablet). It shows a floor plan with numbered points of interest (1-6) and a sidebar with "情報を追加" (Add information) and "チェックリスト" (Checklist).

■今後の展望と取り組みについて

今後は MirCA で提案した査定価格や販売プランを、お客様向けのマイページに反映し、お客様がオンラインで簡単に確認できる環境構築を目指します。こうした取り組みを通じて、更なる顧客体験の向上に努めてまいります。

■開発支援会社

・フラー株式会社

【企業情報】

設立日	2011年11月15日
本社所在地	柏の葉本社 千葉県柏市若柴178番地4 柏の葉キャンパス148街区2 KOIL 新潟本社 新潟県新潟市中央区笹口1丁目2番地 PLAKA2 NINNO
代表者	代表取締役社長 山崎 将司
事業内容	デジタルパートナー事業
コーポレートサイト	https://www.fuller-inc.com/

フラー株式会社は「ヒトに寄り添うデジタルを、みんなの手元に。」をミッションに掲げ、フラーが持ちうる全てのプロフェッショナル領域で、アプリやウェブなどデジタルにかかわる支援を行う「デジタルパートナー事業」を積極的に展開しています。新規・既存事業の戦略構築からプロダクト開発・グロースまで“ワンチーム”で伴走。「デジタル領域全般で頼られる存在」として顧客に寄り添い、課題解決や事業成長に貢献しています。柏の葉本社と新潟本社の二本社体制で、それぞれの地方の特長を最大限に活かした経営により、中長期的な成長を目指しています。

・ミールソリューションズ株式会社

【企業情報】

設立	2002年1月30日
本社所在地	東京都中央区京橋2丁目7-14 ビュレックス京橋 8F
代表者	代表取締役会長 横田史朗 代表取締役社長 菊地克昌
事業内容	1. 業務支援のための Web ドキュメントシステム ドキュメントレトリバー® および関連オプション製品の開発と販売 2. 業務支援を目的としたドキュメントシステムのコンサルティング業務およびシステムインテグレーション 3. システムの保守/運用/管理業務
コーポレートサイト	http://meal-solutions.co.jp/

ミールソリューションズ株式会社は、Webドキュメントの自動生成・管理を通じて、企業の営業支援や業務効率化を実現するソリューションを提供している IT 企業です。顧客との対話を重視し、「食材を提供するのではなく、食事を提供する」ような価値提供を追求。単なる“情報”提供にとどまらず、お客様にとって使いやすく効果的な“ソリューション”提供に注力しています。当社は、MirCA の他、ミールソリューションズ株式会社とともに、営業現場の DX を推進する様々な営業支援ツールの開発に取り組んでいます。



・三菱地所ハウスネット株式会社

【企業情報】

設立	1984年7月16日
本社所在地	東京都新宿区北新宿二丁目21番1号 新宿フロントタワー32F
代表者	取締役社長 平川 清士
事業内容	売買仲介・賃貸仲介・賃貸管理
コーポレートサイト	https://www.mec-h.co.jp/

<本件に関するお問い合わせ先>

三菱地所ハウスネット株式会社 経営企画部 TEL:03-6908-7905