

報道関係者各位

2026年7月28日(火)
株式会社GA technologies「ITANDI 賃貸管理」、AIオーナー説明サジェストと
修繕履歴の可視化で合意形成をサポートする新機能を発表

株式会社GA technologies [GAテクノロジーズ]（本社：東京都港区、代表取締役 社長執行役員 CEO：樋口 龍、証券コード：3491、以下「当社」）のグループ会社である、テクノロジーで不動産取引をなめらかにするイタンジ株式会社（以下「イタンジ」）は、2026年8月より、賃貸管理の業務支援サービス「ITANDI 賃貸管理」修繕システムにおいて、「AIオーナー説明サジェスト（β版）」機能と「過去案件履歴」機能の提供を開始することをお知らせします。

◆ 背景

昨今、マンションの大規模修繕において「住民へのなりすまし」や不当な営業行為といったトラブルが報道され、社会的な注目を集めています。こうした問題の根底には、修繕工事における見積りの妥当性や提案プロセスを巡る「情報の非対称性」という業界共通の構造的課題が存在しています。

この課題は分譲マンションに限らず、賃貸管理の現場でも同様です。例えば、賃貸物件の退去に伴う原状回復工事の際など、不動産賃貸管理会社（以下「管理会社」）が、オーナーへ工事の見積書を提出し修繕の合意を得るにあたり、見積もり内容の妥当性を説明するための準備や、根拠となるデータの収集・整理が求められます。さらに、過去の経緯や判断基準などの情報の非対称性ゆえに、合意に至るまで何度もやり取りが発生し、長時間を要してしまうケースも課題となっています。

◆ 概要

2026年8月より、「ITANDI 賃貸管理」修繕システムにおいて、オーナーへの提案に役立つ気付きを提供する「AIオーナー説明サジェスト（β版）」機能と、過去の修繕履歴を時系列で一覧表示する「過去案件履歴」機能の提供を開始します。これらの機能により、管理会社はAIがサジェストした根拠を過去案件履歴を辿って確認することで、オーナーから質問や確認を受ける可能性のあるポイントを事前に把握し、説明内容を確認・補強した上で提案へ臨むことができます。これにより、原状回復等の手続きにおける合意形成をより迅速かつスムーズに進めるとともに、オーナーとの信頼関係構築にも寄与します。

◆「AIオーナー説明サジェスト（β版）」機能（※1）概要

本機能は、同時に提供を開始する「過去案件履歴」機能のデータをもとに、AIが今回案件と直近の過去案件の見積・請求データを照合し、同一箇所の張り替え・施工時期や前回の施工内容を即座に提示するとともに、オーナーから質問されやすい観点を管理会社向けにサジェストする機能です。これにより、経験の浅い担当者でも説明内容を事前に確認・補強した上で提案へ臨むことができ、納得感のある説明と円滑な合意形成を支援します。

● 金額差異のある項目をAIが自動ピックアップ

施工会社から提出された見積書をAIが過去の修繕履歴と照合し、単価に差異がある箇所を特定します。これにより、担当者はオーナーから質問されやすい「前回との金額差」を事前に把握でき、客観的なデータに基づいた説明の準備を効率化できます。

● 同部屋・同一箇所のクロス（壁紙）・クッションフロア張り替え工事の重複および面積の差異チェック

クロスの張り替えやクッションフロアの施工は、一般的に耐用年数が6年とされていますが、入居者の使用状況や日当たり、家具の設置状況など住環境によって劣化や傷の状況は異なります。そのため、短期間での張り替えと見られる場合やその際の面積範囲について、オーナーから質問や確認を受けやすい項目となっています。

● 同部屋・同一箇所における同設備の再交換

短いスパンでの交換提案を未然に防ぐとともに、再交換の必要がある場合には、その理由を客観的な根拠を持って回答の準備をすることができます。

「AIオーナー説明サジェスト（β版）」機能は、ユーザーの利用状況やフィードバックをもとに、提案内容の改善を継続的に行ってまいります。今後も現場の声を反映させ、さらなる利便性の向上と不動産取引のなめらかさを追求してまいります。

◆「過去案件履歴」機能 概要

過去の修繕履歴を時系列で一覧表示する機能です。修繕履歴の中で、エビデンスとなるデータ（見積書・請求書・施工写真等）を迅速に参照できるため、確認作業を効率化します。オーナーからの質問に対しても客観性を担保した説明が可能になり、信頼関係の構築に寄与します。

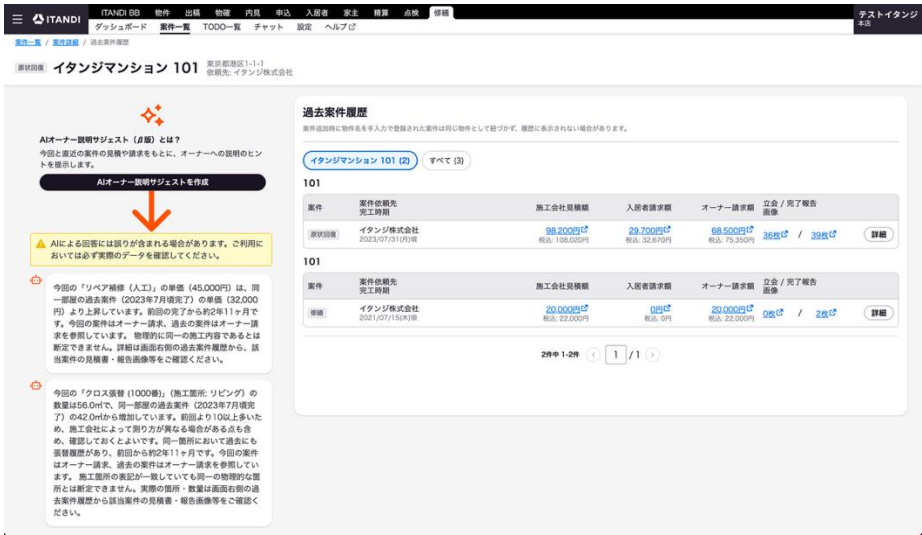
【主なポイント】

● 「部屋単位」「建物全体（※2）」で表示モードの切り替え

建物全体の設備のライフサイクルを俯瞰することで、経年劣化の状況など、中長期的な視点での把握が可能になります。例えば、一棟オーナーに対しても、建物全体の状況に基づいた最適な工事時期を履歴から把握することで、資産価値の維持と工事コストの最適化という、双方の利益に資する戦略的な合意形成に活用できます。

● 同一建物内における設備交換履歴の参照

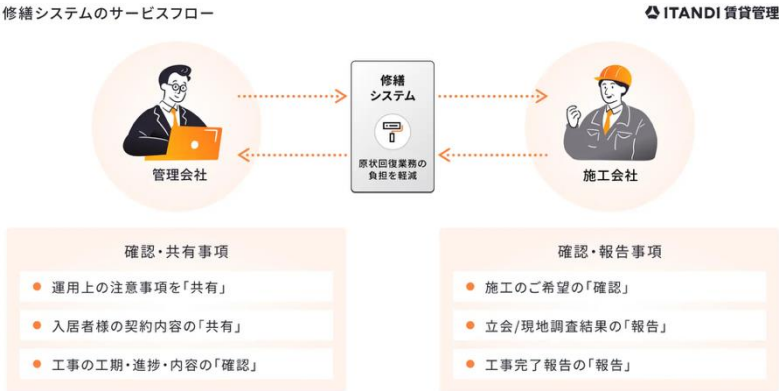
「同一建物内の別部屋」における過去の設備交換履歴を参照し、エアコンや給湯器といった建物全体の経年劣化に伴う設備交換の必要性について、より適切なタイミングでの検討をサポートします。例えば、直近の別部屋でのエアコン交換履歴を具体的な根拠として示すことで、今回の部屋の設備交換が適切なタイミングであることを検討するための、納得感のある合意形成をサポートする判断材料の一助として活用いただけます。



イタジは、不動産業界やその周辺領域をテクノロジーでサポートするインフラ企業となることで、不動産に関わるすべての方々や入居者にとって、安全で利便性の高いサービスを提供してまいります。

◆ 「ITANDI 賃貸管理」 修繕システム 概要

賃貸物件の原状回復工事において、管理会社の工事の発注・工事工程や書類の管理をサポートし、提携工事業者とのオンライン上でのやり取りを実現することで、業務を効率化するシステムです。見積書や立会報告書、発注申請など保管が必要な書類もオンライン上で管理でき、工事会社との金額交渉や工事工程の確認も全てオンラインで完結。賃貸物件の原状回復工事の発注・管理においてスムーズなやり取りを実現します。



◆ 本サービスに関する不動産会社からのお問い合わせ

<https://service.itandi.co.jp/contacts/kanri>

(※1) 施工会社から見積書が提出された後に利用することで、直近の過去案件データと比較して分析を行う仕組みです。

(※2) 同一建物内に複数の管理会社が存在する区分所有の物件や、管理移管により過去と現在で管理主体が異なる場合でも、自社以外の見積・請求データが表示されないよう、閲覧中の案件と同一管理会社に紐づく案件のみを対象とします。複数の管理会社に関わる物件でも情報の安全性が保たれ、安心して利用できます。

◆ イタンジ 概要

社名：イタンジ株式会社

代表者：代表取締役 社長執行役員 CEO 植松 隆

URL：<https://corp.itandi.co.jp/>

本社：東京都港区六本木3-2-1 住友不動産六本木グランドタワー 42F

設立：2012年6月

事業内容：

- ・不動産業者間サイトの開発/運営
- ・不動産賃貸業務および不動産売買業務DXサービスの開発/運営
- ・不動産データサービスの開発/運営

なお、本件が当社の業績に与える影響は軽微です。

◆ GAテクノロジーズ 概要

社名：株式会社GA technologies

代表者：代表取締役 社長執行役員 CEO 樋口 龍

URL：<https://www.ga-tech.co.jp/>

本社：東京都港区六本木3-2-1 住友不動産六本木グランドタワー40F

設立：2013年3月

事業内容：

- ・AI不動産投資「RENOSY」の開発・運営
- ・不動産業界向けBtoBプラットフォーム「ITANDI」の開発・運営
- ・PropTech領域におけるプラットフォーム事業の開発

主なグループ会社：イタンジ株式会社、RW OpCo, LLCなど計32社 ※他、RW OpCo, LLC以下に28社