



Chairman's Column

「AIが同僚になる日：教育・ビジネス現場で進化する働き方」

今日は皆さんの大好きなAIネタです。

以前から「AIに奪われる職業トップ10」といったランキングが話題になっていましたが、いざAIが実用段階に入ってみると、「AIに仕事を奪われる」というより「AIに仕事をさせる」ことで、人間の働き方そのものが変わってきていると感じます。

先日発売された『プレジデント』10月号に、東京大学でのAI活用についての記事が掲載されていました。薬学部の教授による寄稿で、学生にはAIの積極的な利用を推奨しているとのこと。AIが生成する文章は洗練されており、学生の文章力向上にもつながるそうです。ただし、すべてAI任せではなく個人のオリジナリティや意見・アイデアが不可欠だとも述べられていました。

私は大学や教育機関でのAI利用はやむを得ずOKくらいの認識だったので、この話には驚きました。さらに興味深かったのは教授側の活用です。例えば、テスト採点では主観が入りがちですが、AIなら公平かつ迅速に採点できる。教授はその結果をモニタリングし、異常がないかを確認する役割に回るとのこと。まさに人の働き方が変わる典型例です。先生の役割も「教える」から「生徒のケア」へとシフトし、「教えない先生」が誕生する時代が来ているのかもしれません。

一方、ビジネスの世界でもAIの活用が進んでいます。大企業の一部では、社外取締役の役割をAIに担わせ、

取締役会にオブザーバーとして参加させる試みが始まっているそうです。従来の視点では出てこない指摘や、社長・オーナーに忤度しないコメントをズバズバ言うため、冷や汗をかく場面もあるとか。

さらに、人事の採用や評価までAIに任せる企業も出てきています。人間だとどうしても好き嫌いや相性が影響しますが、AIなら評価項目に沿って機械的に採点するため、公平性が保たれ不満も生まれにくいようです。

とはいえ「すべて平等であれば良いのか？」という疑問も残ります。多少の好き嫌いがあるほうが人間らしいとも思いますが、そんなことを言うと炎上しかねませんし、この流れには抗えそうにありません。そうすると高評価を得たいなら、AI様に気に入ってもらえるよう努力するしかないのですが、彼らには贈答品や飲食攻撃も通じず、懐柔は困難です（笑）。

ともかく、AIによって働き方は確実に変わってきていますし、もはや「変わらざるを得ない」段階にきています。当社でもようやくAI活用のプロジェクトチームを立ち上げました。まずは機密漏洩などのリスクを避けるため、正しい利用方法から学んでいきたいと思います。

代表取締役会長 松澤 和浩



アニュアルセミナー2025 開催決定

日時 2025/11/20(木) 16:00～

会場 虎ノ門ヒルズフォーラム

以下リンクまたはQRコードよりお申込みください。
<https://e-ve.event-form.jp/event/111186/ibnON5jL>





不動産マーケット情報

イギリス人上司の話

私がグローバル不動産会社に勤務していた頃、上司はリチャードというイギリス人でした。彼は普段シンガポールのアジアパシフィック本部にいて、案件ごとに日本へ飛んでくるスタイルでした。

あるとき、アセット・マネージャー（運用者）としての我が社が、クライアントである投資家の要請で、初の「Same boat投資」を行うこととなりました。Same boat投資とは、運用者が投資家と「同じ船に乗るように」自らも若干の資金を拠出し、リスクとリターンを共有するスキームです。運用者が自分のお金を投じることで、投資家との利害を一致させる狙いがあります。

私はこの案件の東京側担当として、米国本社のリール部門と社内交渉することになりました。ところが前例のない試みだったため、リスクばかりが取り沙汰され、米国の弁護士たちからは難解な質問が次々と飛びました。アメリカの法律は、イギリス法を祖先とする判例法「コモンロー（Common Law）」体系で、フランス、ドイツなどの大陸法を祖先とする日本の成文法（Civil Law）とは根本的な考え方が異なります。ラテン語由来の専門用語が飛び交い、私は英語で話しているはずなのに、まるで別の言語のように感じました。

もう無理だと感じたそのとき、シンガポールからリチャードが駆けつけてくれました。彼はオックスフォード大学の法学部出身。来日するなり米国本社との電話会議に入り、流暢なラテン語を交えた法理論で相手を圧倒し、あっという間に案件を通してしまいました。

アメリカ法はイギリス法を起源としていて、イギリス法とアメリカ法はまとめて「英米法」と呼ばれるほど似ているのですが、イギリス法にあってアメリカ法にない概念も少なくありません。リチャードはその「本家」であるイギリス法の深い理解を武器に、米国側が踏み込めない議論の領域まで入り込み、完全に主導権を握ったのです。私はただ隣で呆然とするばかりで、何が起きているのかほとんど理解できませんでした。

案件が無事に成立したあと、私は感謝を込めてリチャードを近くの居酒屋でねぎらいました。話の流れで彼のオックスフォード時代の話になり、「学生時代、歴史とラテン語しか勉強しなかった」と彼が言いました。私は驚いて「法律は勉強しなかったの？」と尋ねると、彼は笑ってこう答えました。

「法律は勉強しなくても、弁護士を雇えばいいじゃないか。僕たちは専門職である弁護士を使いこなす知識を持てばいいんだ」

その言葉に、エリート教育の本質を垣間見た気がしました。知識を自分で抱え込むのではなく、専門家を活かす力を養う教育。自分が受けた日本的な教育の発想とはまったく異なる視点でした。

もしかすると、単にリチャードが法律を勉強しなかった言い訳だったのかもしれませんが（笑）。それでも、彼の言葉は今でも私の中に深く残っています。

その後、私が海外のMBAに進学する際、リチャードは推薦状を書いてくれました。彼とは20年以上経った今でも交流が続いています。

クオリティコントロール室 平井 茂

アニュアルセミナー2025 開催決定

日時 2025/11/20(木) 16:00～

会場 虎ノ門ヒルズフォーラム

以下リンクまたはQRコードよりお申込みください。
<https://e-ve.event-form.jp/event/111186/ibnON5jL>





Monthly Topic

PMレポート作成事業4年間の歩み
と今後の展望

ASAレポートिंगプロフェッショナル（以下、ASARP）がPMレポート作成事業を開始してから、約4年が経過しました。当初、ASARPはASA GROUPの一員として、会計記帳や匿名組合レポート、事業報告書などの会計関連レポートを主業務として設立されましたが、現在ではPMレポート作成も当社を代表する業務の一つへと成長しております。今回は、この4年間の振り返りつつ、PM様の業務環境と、そこから見てきた今後の方向性についてお伝えします。

まず最初に、この事業を立ち上げる契機をいただいたPMの皆様に心より感謝申し上げます。4年前、PMレポートの外部作成についてご相談をいただき、@プロパティの操作を一からご指導いただいたことが、ASARPの事業基盤を築く大きな一歩となりました。皆様のお力添えがなければ、今日の成長は実現できませんでした。

PM様を取り巻く現状

ここ数年で、PM業務を取り巻く環境は大きく変化しております。

- ① レジデンス物件の取り扱いが増え、管理対象の物件数が着実に拡大
- ② 限られた人員で多くの業務を担われる場面が増えている
- ③ 投資家様からのご依頼事項が多様化し、作成すべきレポートの種類が増加
- ④ 案件ごとに重点の置き方が変わるため、その違いを踏まえた柔軟な対応が必要になる

こうした背景の中で、PMレポートは単なる情報提供にとどまらず、投資家様・AM様・PM様をつなぐ重要な役割を担うものとなっています。

実務から得た気づき（PMレポート全般に共通すること）

- ① 会計に関わる数値だけでなく、運営全般に細やかな視点が求められる
- ② 物件ごとの個性をどこまで標準化できるかが難題
- ③ PM様・オーナー様（AM様）ごとに求められる基準や重点が少しずつ異なり、丁寧な理解が必要になる
- ④ @プロパティの活用で作業時間をExcel比で約3分の2に短縮可能
- ⑤ 一部の会社様では自社開発のシステムを導入し、さらに効率化を実現

（次項へ）



アニュアルセミナー2025 開催決定

日時 2025/11/20(木) 16:00～

会場 虎ノ門ヒルズフォーラム

以下リンクまたはQRコードよりお申込みください。
<https://e-ve.event-form.jp/event/111186/ibnON5jL>





Monthly Topic

(前項より)

ASARPでの取り組みから得た具体的な気づき

- ① 会計知識を持つメンバーは習得が早く、後工程を理解していることが強みとなる
- ② 動画マニュアルは教育・効率化に非常に有効
- ③ 月末から月初に業務が集中する中、会計記帳やレポートチェックを通じて人材のアイドルタイムを削減

そして何よりも強調したいのは、PMレポートを一から作成できるPM様のスキルは、極めて付加価値の高い専門性であるという点です。日々当たり前のように取り組まれているためご自身では気づきにくいかもしれませんが、投資家様やAM様の意思決定を支える情報基盤を担い、業務全体を下支えする大きな力となっています。このスキルは業界においても希少であり、その付加価値は広く認識されるべきものだと感じております。

今後のASARPでの取り組み

ASARPは、今後もPM様の業務負担を軽減しつつ、AM様・投資家様にとって有益な情報を提供できる体制を整えてまいります。具体的には以下を推進いたします。

- ① システム開発 (TDL) の推進：会計に直結した仕組みを整えることで、投資家様・AM様には精度の高い情報を、そしてPM様には日々の入力や資料整理の負担軽減、レポート作成の効率化という実務的メリットを提供します。三者に有用な情報基盤を築き、業務全体の質とスピードを高めてまいります。
- ② 会計知識の共有：PMレポート作成に役立つ会計知識を整理し、社内だけでなくお客様とも広く共有していきます。今後は勉強会の開催など、知識を実務に活かすための場づくりにも取り組みます。
- ③ 情報共有の促進：PM様が日々工夫されている取り組みを、許可をいただいたうえで共有し、業界全体の効率化につなげます。
- ④ 標準化・効率化の知見提供：ASA GROUPで培った標準化や仕組化の知識、Excel (VBAを含む) やRPAの活用ノウハウを展開します。
- ⑤ 決算早期化への連携強化：投資家様から寄せられる「決算早期化」のご要望に応えるため、会計事務所としてのASA GROUPとPM様が、AM様と共により良い連携を模索し、実務のスピードと精度の両立を図ります。

ASARPはこれからも、お客様にとって信頼できるパートナーであり続けることを目指します。引き続き皆様からのご指導とご支援を賜りますようお願い申し上げます。

ASAレポートングプロフェッショナル COO
安藤 宏一

アニュアルセミナー2025 開催決定

日時 2025/11/20(木) 16:00～
会場 虎ノ門ヒルズフォーラム

以下リンクまたはQRコードよりお申込みください。
<https://e-ve.event-form.jp/event/111186/ibnON5jL>

