



## ジェイリース株式会社

### IBM Cognos BIを導入し、情報分析環境を効率化 リアルタイムでの情報把握、ビジネスへの有効活用を実現

#### お客様情報



#### ジェイリース株式会社

● 所在地  
【東京本社】  
〒163-1108  
東京都新宿区西新宿6丁目22番1号  
新宿スクエアタワー 8F  
【大分本社】  
〒870-0034  
大分県大分市都町1丁目3番19号 大分中央ビル  
<https://www.j-lease.jp/>

ジェイリース株式会社は家賃保証会社として2004年に大分で創業。賃貸住宅、賃貸店舗の需要と供給の健全な促進を図り、オーナー、不動産会社、入居者の三位一体となった円滑な信頼を築くことを目指し、全国的にビジネスを展開しています。

ジェイリース株式会社（以下、ジェイリース）では、これまでExcelで行っていた情報分析環境を刷新。BIツールとしてIBM Cognos Business Intelligence（以下、Cognos BI）を導入しました。それまで要していた時間と手間を大幅に削減。さらにシステム部門を介さずに現場のスタッフが欲しい情報をリアルタイムで抽出して、自在に分析することが可能な環境が整いました。スピーディーな情報把握、分析結果のビジネスへの有効活用など、大きな成果が期待されています。

#### ビジネス上の各種情報を分析し、その結果をビジネス戦略推進に活用

ジェイリースは家賃保証会社として2004年に大分で創業。賃貸住宅、賃貸店舗の需要と供給の健全な促進を図り、オーナー、不動産会社、入居者の三位一体となった円滑な信頼を築くことを目指し、全国的にビジネスを展開しています。同社のビジネス状況について、ジェイリース 取締役常務／執行役員 ICTソリューション統括本部長 徳重 英仁氏は以下のように説明します。

「賃貸契約を結ぶ際、通常は保証人を立てることが求められますが、近年は核家族化が進むなどの要因で保証人を見つけることが困難なケースが、特に都市部において増加しています。そのような場合に保証人に代わって家賃を保証するのが家賃保証会社です。ジェイリースは大分で創業しましたが、まずは九州を地盤とした地域密着型のビジネスを推進し、その後東京、名古屋、大阪、千葉、仙台にビジネス・エリアを拡大しています」

このように全国展開を推進するためには信用力が大切になるため、ジェイリースではコンプライアンスを重視しています。その姿勢についてジェイリース ICTソリューション統括本部システム部 部長 中野 一巳氏は次のように語ります。

「家賃保証会社にとって信用力が最も大切で、ジェイリースでは会社の透明性を維持するためにコンプライアンスを最重要課題として位置付けています」

またジェイリースではITのビジネスへの活用を積極的に推進しています。システムの信頼性を向上させるために、2014年にプライベート・クラウド環境を構築。18カ所の支店で運用されるシステムすべてがこの環境に一元化されていることから、CPU、ハードディスク、ネットワーク機器などを二重化し、高可用性を実現しています。また主要取引先である不動産会社とのシステムを連携させることで業務を効率化するなど、ITを最大限に活用することで競合他社との差別化を図っています。

情報活用という観点からは、保証料売上、申し込み・審査、代位弁済（立替金）といったビジネス上の各種情報を分析し、その結果をビジネス戦略に活用するといった取り組みを推進しています。しかし、この分析作業にはExcelを使っていたため、さまざまな課題を抱えていました。

「各種情報はデータベースに格納されていますが、Excelで分析するためには、そこから必要なデータを抽出する必要があります。Excelとデータベースをリンクさせた自動集計の仕組みやピボットテーブルを用意して分析を行っていましたが、この初期設定を行うことができるのは、システム部のスタッフに限られていたので、それを応用した



## 事例概要

### 【課題】

- 情報分析にExcelを活用していたため、多くの時間と手間を要していた。
- 情報抽出をシステム部門に依頼しなければならず、現場の担当者が欲しいデータを自由に参照することができなかった。

### 【ソリューション】

- BIツールとしてIBM Cognos Business Intelligenceを導入。
- データベースとリアルタイム連携させることで情報分析環境を効率化。

### 【メリット】

- システム部門、現場の分析スタッフ双方の手間を大幅に削減。
- リアルタイムでの情報把握を実現。
- 自在に条件を変えるなど、多角的な情報活用が可能になった。

分析を現場部門のスタッフが自在に行うということは困難でした」（中野氏）。

Excelで分析するためのデータ抽出は、現場部門の依頼に基づいてシステム部門のスタッフが行います。そのため、分析作業を開始する準備の段階で多くの時間が費やされ、場合によっては1週間程度を要するケースもありました。当時の分析環境についてジェイリース 経営企画課 主任 櫻井 勇志氏は次の通りに説明します。

「例えば、契約者のタイプによる代位弁済の発生率を調べる分析を行っていますが、以前の分析環境ではシステム部門に依頼したデータを入手するまでにかかなりの時間がかかります。さらにそれを基に分析するのですが、Excelを使っていたのでそこでも多くの時間が必要になります。本来であれば、代位弁済の発生予測を即時に立てたいところですが、このように一つ一つの分析に時間がかかってしまえば、それも不可能になってしまいます。しかも、現場部門、システム部門の双方で大きな手間を要するので、この点も大きな課題になっていました」

## データベースと連携してリアルタイムでの分析が可能なCognos BIを採用

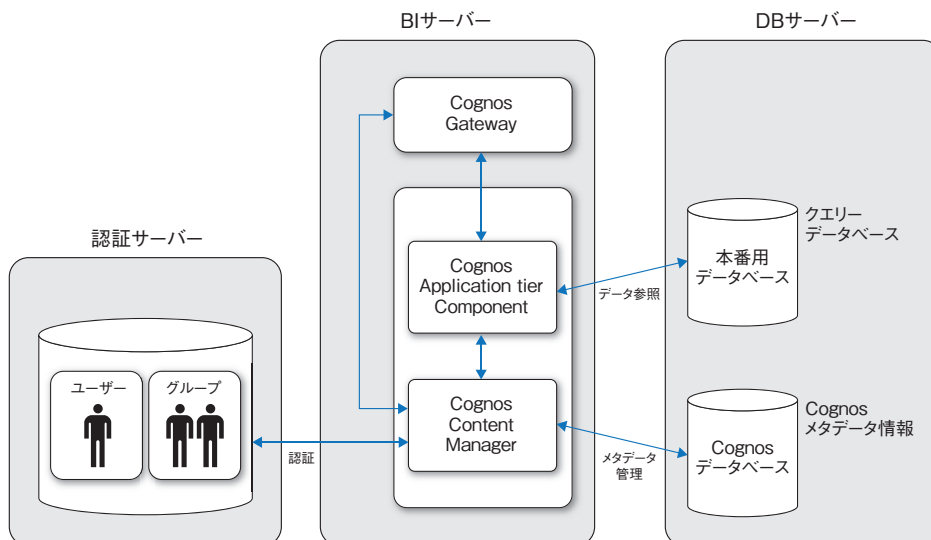
情報分析の課題解決に向けて、ジェイリースではBIツール導入の検討を開始。数種類の製品を比較検討した結果、Cognos BIの導入を決定しました。

「各製品を実際にテストしながら検討しましたが、Cognos BIの処理スピードが速いことに着目しました。また既存の基幹システムのデータベースと連携させ、リアルタイムでの分析が可能であることも大きなポイントでした。比較したほかの製品はバッチ処理が基本となっていたので、リアルタイムで分析できる製品はCognos BIだけでした。さらには将来的に予測分析ソフトウェアであるIBM SPSS（以下、SPSS）製品の導入を視野に入れた場合、その親和性という観点からもCognos BIが優位であると評価しました。もちろん操作性に優れ、分析に不慣れなスタッフでもすぐに使い始めることができる点も魅力的です」（徳重氏）。

Cognos BIはレポート、ダッシュボード、非定型分析などの豊富な機能を提供するBIツールで、ノンプログラミングでレポートやダッシュボードを容易に作成でき、経験の浅いユーザーでもすぐに使いこなすことが可能です。

こうして2015年6月にCognos BIの採用が決定し、翌月下旬からシステム開発・構築の作業が開始されました。開発・構築はIBMのビジネス・パートナーである株式会社ジール（以下、ジール）が担当。同年8月上旬までにデータベースとの連携を含めたシステム環境の構築が完了しました。

### ■ IBM Cognos BIを軸とした情報分析環境



「ジェイリースでは本格的なBIツールの導入は初めての経験でしたが、実績が豊富なジールにサポートしていただいたのでスムーズ導入することができました。また社内スタッフの研修についてもジールにお願いしました。おかげで初心者も含めて抵抗なくBIツールになじむことができたと思っています」（徳重氏）。

その後、分析のテンプレートの作成を開始。最初はジールが見本としていくつかのテンプレートを作成した後、その手法を見習って残りは社内のシステム部門のスタッフが作成しています。

---

“Cognos BIの処理スピードが速いことに着目したほか、既存の基幹システムのデータベースと連携させ、リアルタイムでの分析が可能であることも大きなポイントでした。”



ジェイリース株式会社  
取締役常務/執行役員  
ICTソリューション統括本部長

徳重 英仁 氏

---

“現在はテンプレートの作成作業が続いていますが、それが完成すれば、情報分析に関するシステム部門の手間は大きく削減されるでしょう。”



ジェイリース株式会社  
ICTソリューション統括本部  
システム部 部長

中野 一巳 氏

---

“インターフェースが分かりやすく、説明もしっかりと提示されるので、『これは簡単に使いこなすことができる』という第一印象を抱きました。”



ジェイリース株式会社  
経営企画課  
主任

櫻井 勇志 氏

## リアルタイムでさまざまな角度から自在に分析することでビジネスへのスピーディーな活用を実現

同年10月にはある程度のテンプレートがそろったため、実際の現場での活用が開始されました。

「定型レポートなど、Excelで作業しても比較的問題の少ない分析については、現時点でも従来通りの手法で分析していますが、将来的にはすべてCognos BIに移行する予定です。テンプレートの作成は条件を変えながら柔軟に分析するタイプのものを優先して進めていますが、10月の時点で一定のテンプレートが完成したので、現場での活用を開始しました」（徳重氏）。

実際にCognos BIを使い始めて、その操作性に感心したと櫻井氏は言います。「インターフェースが分かりやすく、説明もしっかりと提示されるので、『これは簡単に使いこなすことができる』という第一印象を抱きました。ツールバーが整備されているので、初めて触ったときでもある程度の操作法は推測できました」

この時点では、保証料売り上げに関する分析、申し込み・審査に関する分析、代位弁済に関する分析などのテンプレートがそろっていて、さまざまな部門において活用が開始されています。ジェイリース 営業推進課 釜谷 紗緒理氏は実際の活用状況について次のように説明します。

「営業推進課では営業の実績に関する分析を中心に活用しています。申し込み件数、契約数について支店別、業者別、月別などの切り口で分析しますが、以前のExcelを使っていたころは、必要なデータをシステム部門に依頼したつもりでも、自分が想像していた通りのデータがもらえないというような問題がありました。Cognos BIを導入してからは自ら作業してリアルタイムでさまざまな項目を抽出することができるようになったので、業務効率は格段に改善されました。例えば、東京本社のある業者の申し込み件数を1年間分抽出したいといった細かい条件に応じた情報を手軽に取り出すことができます。さらにその分析結果をExcelやPDFなどのファイルに見やすい形式で出力し、分析を担当していない営業推進課の社員と共有することも可能なので、飛躍的に利便性が向上したと思います。また基本となるテンプレートができていれば、条件を変更したい場合でもその部分だけを操作するだけでデータの抽出が可能なので、一から作り直す手間は必要ありません」

さまざまな角度から情報を自在に分析できるようになったため、作業効率の向上だけではなく、分析結果のビジネスへの有効活用という側面でも大きな成果が期待できます。

「例えば、ある商品プランが好評であれば、それを申し込んだ方の年齢について傾向を調べ、その結果を営業活動に反映するという取り組みを実践することが可能になりました。またスタッフからデータ抽出の依頼があった場合、システム部門に頼らずに自分で取り出して分析することができるので、支店の会議に資料を素早く提出するなど、ビジネスへの迅速な活用が実現しています」（釜谷氏）。

櫻井氏は、これまで勘に頼ってきた部分を数値的に検証できるようになったメリットについて強調します。

「支店別にさまざまな傾向があり、それは以前から分かっていたのですが、それがどのような要因によるものなのかとなると、勘に頼って推測することしかできませんでした。今ではCognos BIを活用することでその推測を検証して、裏付けを確認することができるようになりました」

## SPSSを導入し、審査におけるスコアリングに応用することも検討

今後はテンプレートの整備を進め2016年3月までには一通りのものを完成させることを目指しています。

「現在はテンプレートの作成作業が続いていますが、それが完成すれば、情報分析

“支店の会議に資料を素早く提出するなど、ビジネスへの迅速な活用が実現しています。”



ジェイリース株式会社  
営業推進課

釜谷 紗緒理 氏

## パートナー情報



## 株式会社ジール

### ● 所在地

〒141-0021

東京都品川区上大崎2丁目13番17号 目黒東急ビル6階

1991年に設立された株式会社ジールは、ビジネス・インテリジェンス (BI) 分野におけるインテグレーション・サービスを軸にビジネスを拡大。2012年には国内トップの連結決算ソフトウェア事業から発展した株式会社アバントを株式会社とするアバントグループに加わり、BI技術を駆使しながら顧客の「情報活用力」向上をサポートしています。

に関するシステム部門の手間は大きく削減されるでしょう。現場サイドのスタッフが自由に分析を行うことができるようになるので、Cognos BIに連携させるデータベース項目の追加依頼に対応する程度の作業で済むでしょう」(中野氏)。

現在作成しているテンプレートには、支店長が自ら数字を取り出すことができるツールも含まれています。これが完成すれば、収益向上に直接つながる経営数字を支店長が自由に参照できるようになります。

また徳重氏はCognos BIの活用範囲をさらに広げていきたいと言います。

「今後は営業的な数値分析だけではなく、例えば残業分析にも活用するなど、さまざまな部門でCognos BIを活用していきたいと考えています。またSPSS製品を導入し、審査におけるスコアリングに応用することも前向きに検討したいと考えています。審査については、厳しすぎると契約者がごく限られた方のみになってしまい、緩すぎると代位弁済が発生した場合の回収率が低下してしまいます。そこでSPSSの統計解析の手法により将来の予測を行えば、より適正な審査基準を見いだすことができると期待しています」

最後に徳重氏は、同社のビジネス展望について語ります。

「今後さらに支店を増やしていくことを計画しています。その際、どこのエリアに設置するのかという判断にもCognos BIの分析結果を応用することができるでしょう。ジェイリースでは『私たちは、社会の安定と発展に貢献する責任を自覚し、公正かつ誠実な企業活動を基盤とした創造的なサービスの提供を通して、全社員と私たちに関わる全ての人の幸せを追求します』という企業理念を掲げていますが、Cognos BIによる情報活用を推進することは、まさにこの理念を実践することにつながると思います。今後もコンプライアンスを重視しながら、この企業理念に沿った企業活動を継続していきたいと考えています」

ジェイリースは、多様な情報を有効に活用することで、さらなるビジネス成長を遂げていくでしょう。

製品、サービスなどの詳細については、弊社もしくはIBMビジネス・パートナーの営業担当員にご相談ください。

IBM Cognos製品についての詳細情報は下記のWebサイトをご覧ください。

[ibm.com/software/jp/analytics/cognos/](http://ibm.com/software/jp/analytics/cognos/)



©Copyright IBM Japan, Ltd. 2016

## 日本アイ・ビー・エム株式会社

〒103-8510 東京都中央区日本橋箱崎町19-21

Printed in Japan

January 2016

All Rights Reserved

このカタログの情報は2016年1月現在のものです。仕様は予告なく変更される場合があります。記載の事例は特定のお客様に関するものであり、全ての場合において同等の効果が得られることを意味するものではありません。効果はお客様の環境その他の要因によって異なります。製品、サービスなどの詳細については、弊社もしくはIBMビジネス・パートナーの営業担当員にご相談ください。IBM、IBMロゴ、ibm.comおよびCognos、SPSSは、世界の多くの国で登録されたInternational Business Machines Corp.の商標です。他の製品名およびサービス名等は、それぞれIBMまたは各社の商標である場合があります。現時点でのIBM商標リストについては [www.ibm.com/legal/copytrade.shtml](http://www.ibm.com/legal/copytrade.shtml) をご覧ください。