

レポート

サービス名

テセウス・データ・レーク

社名

ASA Platform

導入対象

AM会社、PM会社、会計事務所

アセットタイプ



オフィス



住居



ホテル



商業



物流

不動産ファンドのデジタル・インフラへ 業界全体の業務効率向上を目指す

概要 | 業務プロセスを改善する特化型ERP

「テセウス・データ・レーク (TDL)」は、不動産ファンド運営における業務プロセス・データ構造・内部統制を一体として設計した「業務特化型ERP」だ。この設計思想およびデータ管理アーキテクチャについては特許出願済。TDLはステークホルダー間の壁を取り除き、計数管理データと内部統制の可視化を実現。各ステークホルダーから放出される大量のデータの交通整理をシームレスに行い、デジタル・インフラとしてファンド業界全体の業務効率向上を目指す。

特色 | AM担当者を時間の浪費から解放

TDLは、PM会社、会計事務所および運用会社が、それぞれTDLのモジュールにアクセスし、TDL内に設定されたワークフローに沿って情報処理を行うことで、財務および非財務データが自然にTDL内に蓄積される仕組みを持つ。例えば、PMモジュールでは賃貸借契約管理、入金処理、支払承認および送金手続きが自動連携することで、PMレポートを生成するだけでなく、会計仕訳も自動生成し会計モジュールと自動連携を可能にする。Budgetモジュールでは、PMモジュールのレントロールと会計モジュールの実績が自動連携して、予算策定モデルが自動生成される。これによりAM担当者はエクセル作業による時間の浪費から解放され、物件価値向上、将来の投資へのデータ分析や投資家対応など、余すことなく戦略的業務に専念できる「理想」の環境を実現するシステムだ。

また、「業務プロセスをシステム上で標準化し、人材の経験値に依存しない持続可能な運営」(代表取締役・谷美由紀氏)を支援。具体的には、アップロード機能による大量データの



栗国 正樹氏

ASA グループ 代表

谷 美由紀氏

ASA Platform
代表取締役

清水 健一氏

ASA グループ
ビジネス推進本部
執行役員
ASA リートパートナーズ
取締役 COO

括処理、TDL内における複数の検証機能によりデータ処理時に正確性を担保、他のシステムとの外部連携においても二重入力を排除することで、AM担当者のみならずPMおよび会計事務所担当者の業務効率を一気に高めることができる。

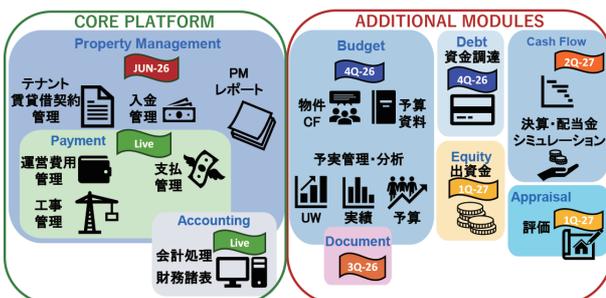
さらに今後は、TDLに搭載されたAI活用でデータ処理を加速することで、アップロードの手間やTDL内での操作手続も省力化する想定だ。また、データ処理を起点に複数の会計基準に対応した仕訳をタイムリーに自動処理することで、急速に高まるグローバル投資家の開示要求に応えることも可能。

展望 | BPO サービスも拡充

2026年6月のPMモジュール実装により基本機能が完成、本格導入を開始する。現在、複数のAM会社でTDL導入のテストを開始している。2026年中にBudgetおよびDebtsモジュールの追加リリースを予定 [図表]。

導入対象は、長期資産保有のオープンエンド型ファンドや公募・私募REITの運用会社を想定。また、運用資産が10棟以下の立ち上げ期の企業ほど、セットアップ負担が小さく導入しやすいという。ASA PlatformはASAグループ全体でTDLを活用したBPOサービスを拡充する予定。将来的には、不動産投資市場のデジタル・インフラとして業界全体の活性化に貢献することを目指す。

【図表】 TDLモジュール (リリース計画)



リリース予定時期 2026年2月現在のロードマップ