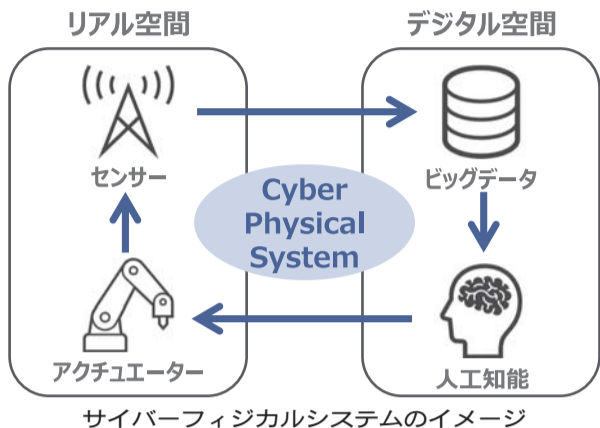


不動産業界におけるデータサイエンスの現在と未来

不動産WHOLE LIFEのデータ利活用

プロパティデータバンクは、日刊建設通信新聞社と共催で、ウェブセミナー「不動産業界におけるデータサイエンスの現在と未来」を7月に開催した。不動産業界のDX（デジタルトランスフォーメーション）が進む中、不動産データを活用した戦略的な事業計画の立案、効率的な建設や修繕、収益性や事業性を最大化する運用、維持管理への変革などが求められている。本セミナーでは、不動産の一生涯を表す「不動産WHOLE LIFE」をキーワードに、学術、事業分野のトップランナーが最先端の取り組みを紹介し、さまざまな視点でデータ利活用の現在と未来を展望した。

主催：プロパティデータバンク 共催：日刊建設通信新聞社



国内外のProp Techの最新動向

野村総合研究所 未来創発センター 谷山 智彦氏
デジタルアセット研究室長



現代社会が第4次産業革命の時代に入り、われわれは「超スマート社会」を目指すSociety 5.0の入り口に立っています。そこには「データサイエンス」という新たな領域のイノベーションが起き、データが人間の行動変容や富を生み出す時代になることとしています。

AI、ビッグデータが新たな付加価値

量産した製品を安く安く消費者に提供することにより、個々のニーズに合わせてカスタマイズしたサービスを提供すること、産業権威や働き方を劇的に変えるのを秘めています。いま世の中に注目されるDX（デジタルトランスフォーメーション）は、事業や業界そのものをデジタルの力で変革し、新しいビジネスモデルを作る取り組みです。現状ではどの業種もDXに取り組みが難しく、AIやビッグデータを活用し、新しい

具体的なには、企業の固有のワークフローを分解し、人間が持つ感情を指標化することで、この指標の学習が「分類」です。今後はその指標を使い、風景を見た時に、年代別、属性別に人がどう感じるのかを「予測」できるようなります。このようにAIが進化する中で、経営者は今後どのようなAIに向き合うのが重要か。1987年にノーベル経済学賞を受賞したローバール・ソローは「一石を二鳥でコト」を唱え、AIの時代が訪れるに当たって、子どもたちを安全に誘導する教師のような人格の人が適正となるのでは、AIの場合も、それだけの仕事における適格性が大きく変わるのです。

産業構造、働き方を劇的に変革

データ利活用の現在地

不動産業界におけるデータサイエンスの最新潮流

一橋大学ソーシャル・データサイエンス 清水 千弘氏
教育研究推進センター 教授



一橋大学大学院ソーシャル・データサイエンス研究科は、社会科学とデータサイエンスが融合した新たな学問領域を対象とする日本の学部として、本年4月にスタートしました。データサイエンスの力で社会科学を進化させることに、社会科学の解決やビジネスの革新に貢献するのが目標です。

データの力が飛躍的に進化

命の時代に入ったと言われており、不動産をはじめ、各業でデータの重要性が高まっています。実は、機械学習などは私が学生時代に学んだ時からそれほど大きく変化していないのですが、「データ」は新しい石油と言われるようになってきました。第4次産業革命に向かう中で、データの力が飛躍的に進化する風景を見て、20代、30代など各年代の人がどのような感情を持つのか調べるため、性別や教育水準、価値観などを分析し、その結果に基づいて指標化し、人間の感情をAIが再現することに取り組んでいます。あるまじき写真を見たときの感情を「安全」「活気がある」

データ利活用の現在地

不動産経営に繋がる建物データ活用の未来とは—不動産DXの行く末

情報プラットフォームとしてのBIM

荒井商店 取締役技術本部長兼技術マネジメント部長 清水 浩司氏

不動産DXのポイントとなる多様な情報の活用には、情報のデジタル化、アクセシビリティ、共有化、運用ルールの策定、維持管理の五つの課題があります。それらを解決するには、まずは情報をデジタル化し、全社的な運用ルールを明確化した上で従来の属人的管理を組織的管理に移行することが重要です。また、維持管理には過去の膨大な情報をデジタル化する作業が伴うため、将来を見据えた情報整備への投資が必要であることに對するマネジメント層の理解が必要です。取り扱う情報がデジタルデータとして整備され、ワークフローがデジタル化することで、企画から維持管理の各段階で活用するテキストやExcelのデータ、設計や施工、維持管理で使用する専門ソフトの選定など、多種多様な情報をどのように作成し、受領、運用していくのかを不動産事業者が自らの情報活用を視野に、主体的に規定する必要があります。そのために



不動産情報管理におけるデータ利活用の現在地

不動産と地理情報を一元管理

RESTAR プロダクトマネージャー 和田 恵氏

RESTARは、不動産情報と地理情報を一元管理するBtoBプラットフォーム「REMETIS」を2019年から提供しています。クラウド上でデータを統合・整理・分析できることから、不動産投資ファンドやアセットマネジメント会社、デベロッパー、不動産仲介会社、建設会社、金融機関などで導入が進んでいます。当社は、不動産の売買情報を扱う際に三つの大きな課題があると考えています。一つ目が「社内情報の未整理」です。不動産売買に携わる人は忙しく、検討した物件の情報をきちんと整理し、社内共有する時間がありません。そのため、仲介会社から送られてきた物件情報のPDFをREMETISにアップロードするだけでなく、OCR（光学文字認識）が記載情報を読み込み、自動的にデータベース化できるようにしました。



柏の葉スマートシティのデータ利活用について

エリアマネジメントで価値向上

三井不動産 柏の葉街づくり推進部 UDC Kタウンマネジメント 事業グループ兼コミュニケーション部 小林 悟氏

柏の葉スマートシティは、課題先進国である日本が抱える課題を、まちづくりを通じて解決することを目指して、「『世界の未来像』をつくる街」をコンセプトに掲げ「環境共生」「健康長寿」「新産業創造」の三つをテーマとしたまちづくりに取り組んでいます。当社はまちづくりの推進主体である「柏の葉アーバンデザインセンター（UDCK）」の一員として、まちづくりに参画しています。今回は、この柏の葉におけるデータ活用の取り組みを説明します。同エリアでは、2020年10月に「柏の葉データプラットフォーム」の提供を開始しました。このプラットフォームでは、まちづくりの推進者の方々から免許証やマイナンバーカードで本人確認をした上でスマートライフパス柏の葉というポータルに登録することで、健康管理アプリなどのサービスを使用できるようになっています。さらに、個々のアプリ同士のデータを連携させられる「Dot to Dot」というデータ連携



プロパティデータバンクの中長期展望

データ生かし資産価値向上に貢献

プロパティデータバンク代表取締役社長 武野 貞久氏

プロパティデータバンクが提供する「プロパティデータバンク」は、不動産開発、プロパティマネジメント、会計、メンテナンスなど、不動産管理に関するあらゆるデータをクラウド上で連携し、資産価値の向上や業務効率化に貢献します。リリースから20年が経ち、累計契約数は800社を超え、オフィス、レジデンス、倉庫、空港など、多岐にわたる用途のデータを蓄積してきました。プロパティデータバンクグループは、2022年度に策定した中期経営計画の中で、不動産の取得、運営、管理、売却までの一生涯となる「不動産WHOLE LIFE」をプロパティデータバンクが提供するプラットフォームの構築を目指しています。具体的には、長年にわたるプロパティに蓄積してきた膨大なデータは、過去の資料の推移、将来予測、物件のスペックなどさまざまな情報をAIで分析し、資料の設定に役立つ取り組みも進めています。今後データを活用し、顧客の資産価値向上に貢献していきたいと考えています。



データ利活用プラットフォームF/MaaSによるFMにおける新たな価値創造を目指して

FMデータのプラットフォーム

JR東日本ビルテック スマートFM推進部 部長 美馬 正英氏

当社は、さまざまなデータを活用することで、サービスの向上やメンテナンスコストの低減など、従来のサービスに付加価値を提供するだけでなく、ビルオーナーやビルを利用するエンドユーザーに対して設備管理や警備などの業務フィールドを超えた新たな価値を提供する、次世代のFMサービスの実現を目指しています。そのために、データ利活用プラットフォーム「F/MaaS（ファシリティ・マース）」の構築を進めています。F/MaaSは「ファシリティマネジメント」「施設管理」「ビルメンテナンス」と「データ」と「ヒト・アイデア」を掛け合わせて新たな価値を創造・提供するための基盤となるものです。施設管理にとらわれない、多様なサービスを提供するFM企業へと「変革」していくことを目指しています。生産年齢人口の減少による働き手不足は、F



プロパティデータバンクの中長期展望

データ生かし資産価値向上に貢献

プロパティデータバンクが提供する「プロパティデータバンク」は、不動産開発、プロパティマネジメント、会計、メンテナンスなど、不動産管理に関するあらゆるデータをクラウド上で連携し、資産価値の向上や業務効率化に貢献します。リリースから20年が経ち、累計契約数は800社を超え、オフィス、レジデンス、倉庫、空港など、多岐にわたる用途のデータを蓄積してきました。プロパティデータバンクグループは、2022年度に策定した中期経営計画の中で、不動産の取得、運営、管理、売却までの一生涯となる「不動産WHOLE LIFE」をプロパティデータバンクが提供するプラットフォームの構築を目指しています。具体的には、長年にわたるプロパティに蓄積してきた膨大なデータは、過去の資料の推移、将来予測、物件のスペックなどさまざまな情報をAIで分析し、資料の設定に役立つ取り組みも進めています。今後データを活用し、顧客の資産価値向上に貢献していきたいと考えています。

プロパティデータバンクの中長期展望

データ生かし資産価値向上に貢献

プロパティデータバンクが提供する「プロパティデータバンク」は、不動産開発、プロパティマネジメント、会計、メンテナンスなど、不動産管理に関するあらゆるデータをクラウド上で連携し、資産価値の向上や業務効率化に貢献します。リリースから20年が経ち、累計契約数は800社を超え、オフィス、レジデンス、倉庫、空港など、多岐にわたる用途のデータを蓄積してきました。プロパティデータバンクグループは、2022年度に策定した中期経営計画の中で、不動産の取得、運営、管理、売却までの一生涯となる「不動産WHOLE LIFE」をプロパティデータバンクが提供するプラットフォームの構築を目指しています。具体的には、長年にわたるプロパティに蓄積してきた膨大なデータは、過去の資料の推移、将来予測、物件のスペックなどさまざまな情報をAIで分析し、資料の設定に役立つ取り組みも進めています。今後データを活用し、顧客の資産価値向上に貢献していきたいと考えています。

