



クラウドサービスで不動産管理に革命を

～先進企業の事例から～

2011年 9月
プロパティデータバンク株式会社
取締役営業本部長 大田 武

弊社の概要と不動産クラウド「@プロパティ」

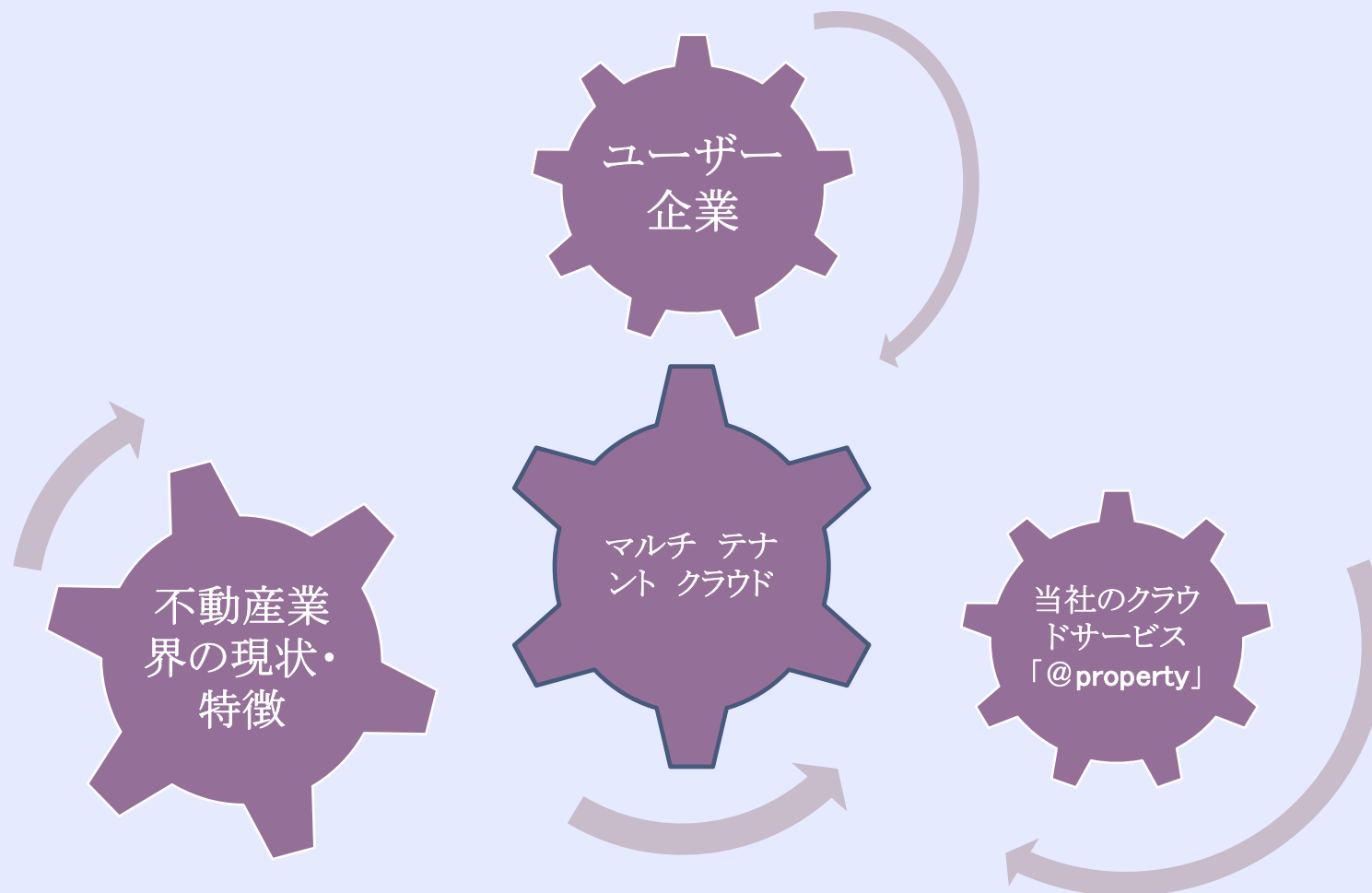
弊社概要

- 商号 プロパティデータバンク株式会社
- 設立 2000年10月1日(清水建設の社内ベンチャー第1号として設立)
- 資本金 10,000万円
- 従業員数 50名
- 主要株主 清水建設株式会社、株式会社ケン・コーポレーション
オリックス・キャピタル株式会社、日本ヒューレット・パッカード株式会社
(IT・金融・不動産・建設のノウハウ結集と第3者性の確保)

不動産管理クラウド「@プロパティ」

- 不動産管理のあらゆる業務をカバーする、業務支援型本格クラウド
- 顧客毎のニーズに対応した様々なカスタマイズも合わせ、数百社へ本格的サービスを提供

お伝えしたい事



マルチテナントクラウドとの親和性

不動産業界の特徴

- ✓ 市場/資産規模が大きい
- ✓ 標準的な情報群
- ✓ マネジメントの分業化・高度化
- ✓ 組織間の業務連携
(標準ツールの有効性)
- ✓ 高度なセキュリティの要請
(会計情報、内部統制)

マルチ
テナント
クラウド

当社のサービス

- ✓ 不動産クラウドに特化
- ✓ 先進企業のノウハウを共有
- ✓ 高度な信頼性・セキュリティの確保
- ✓ スケーラビリティ
(圧倒的なコスト優位性)



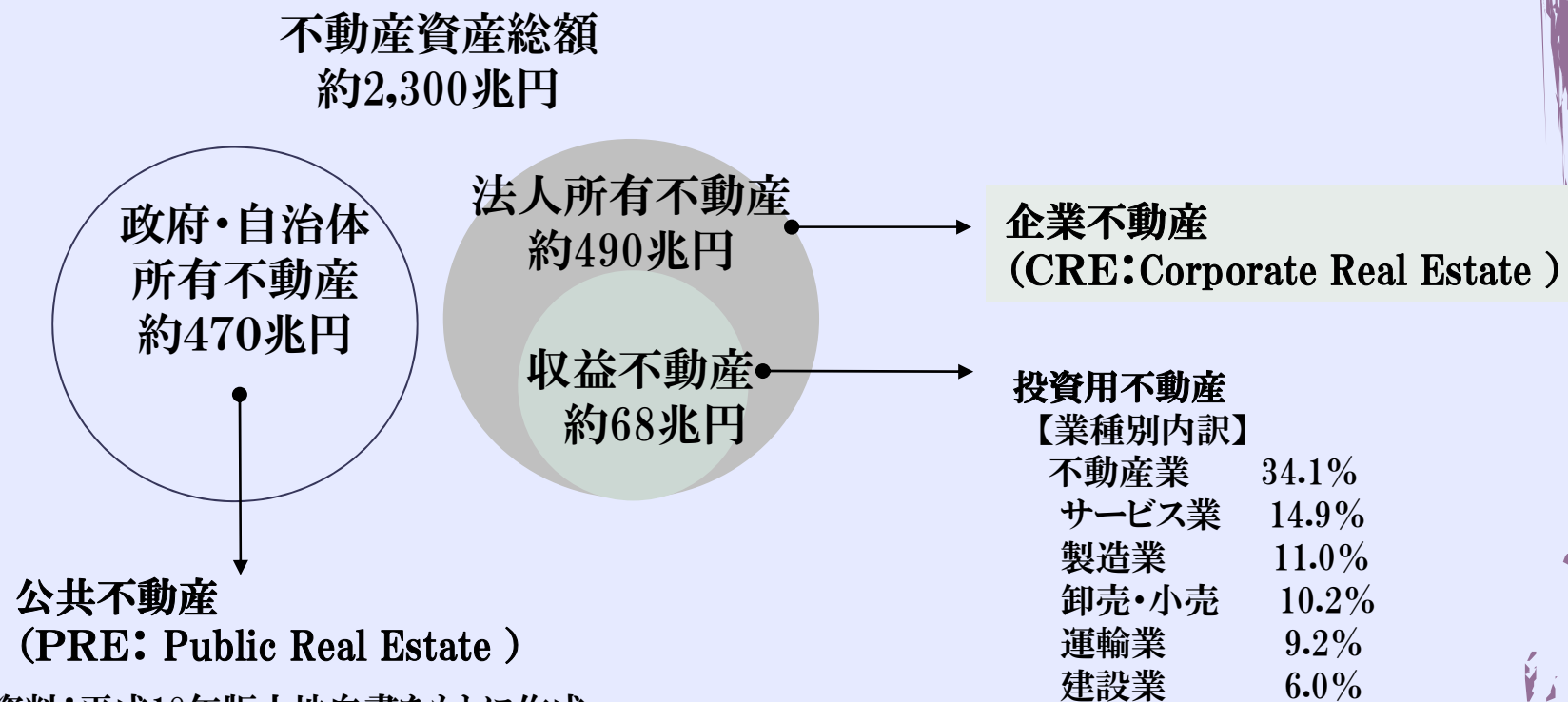
1. 不動産業界の状況と 新たなマネジメントの要請



FUTURE

1. 不動産業界の状況と
新たなマネジメントの要請

膨大な資産



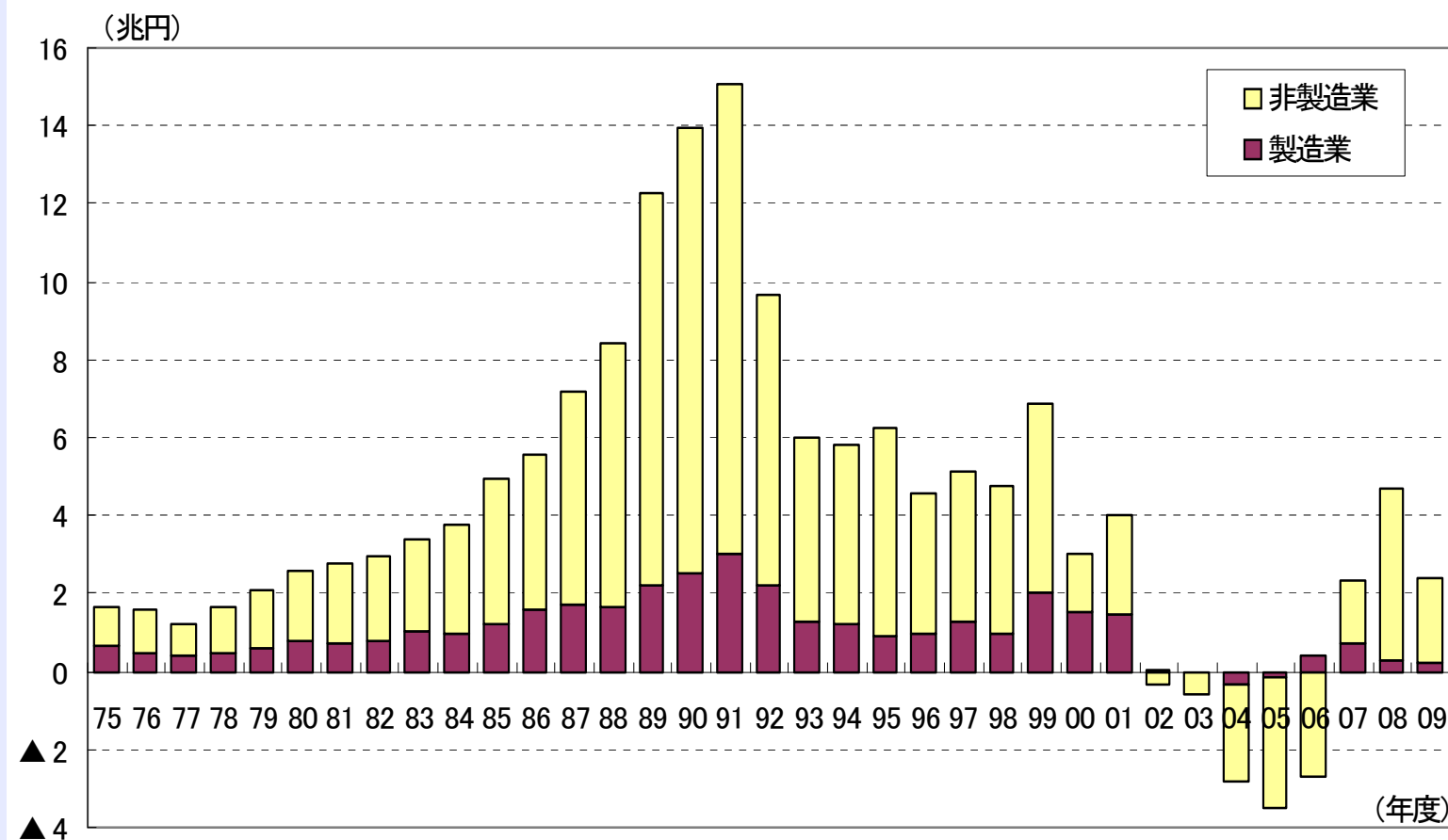
※資料:平成18年版土地白書をもとに作成

※野村総研等の資料によると官公庁・自治体などの公的セクター所有の不動産は470兆円程度であると指摘されている。



資産価値の急激な減少

「所有」から「利活用の時代へ」

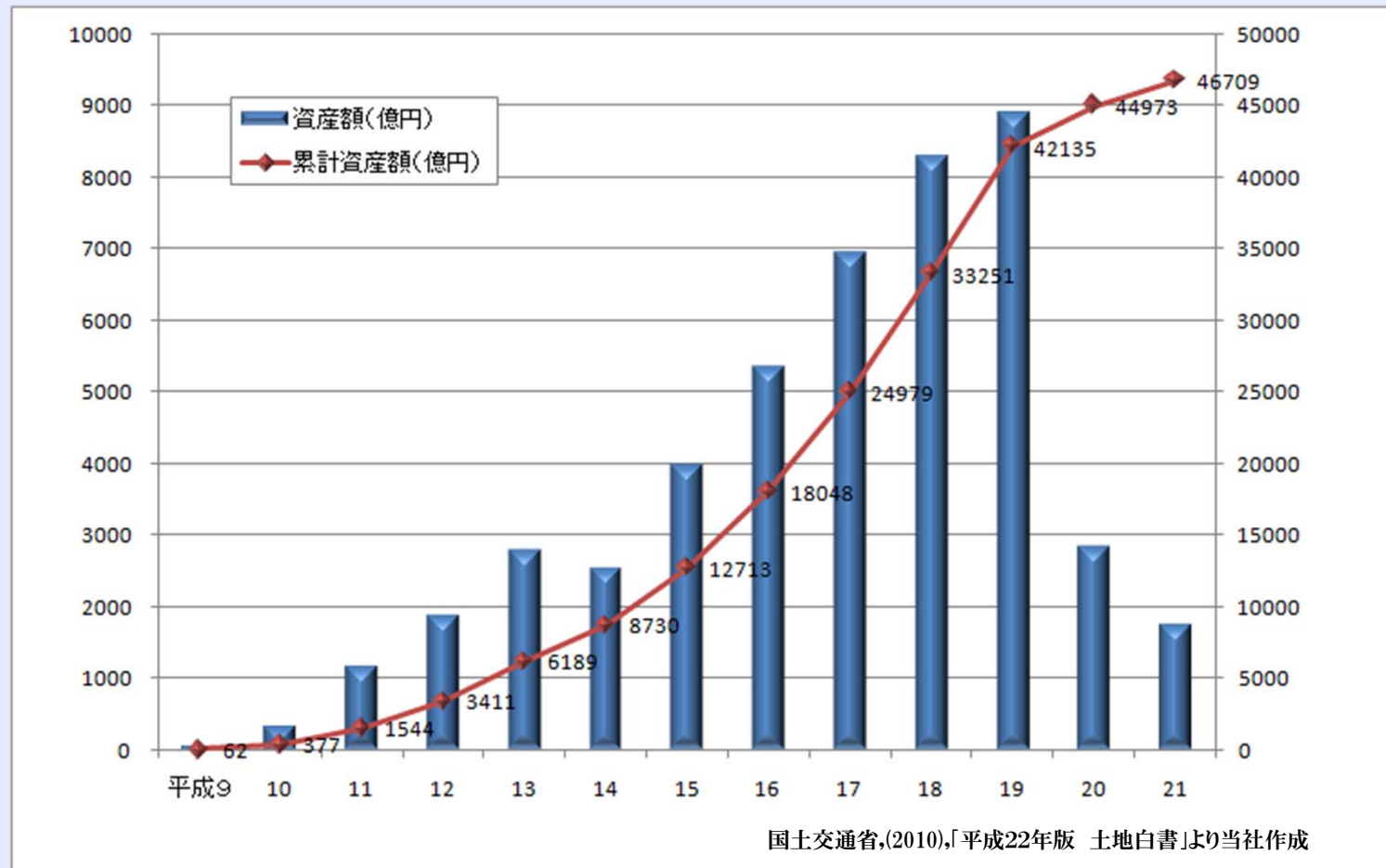


資料：財務省「法人企業統計」からニッセイ基礎研究所・百嶋徹主任研究員が作成。

FUTURE

不動産証券化

1. 不動産業界の状況と 新たなマネジメントの要請





FUTURE

不動産マネジメントの分業化と高度化

1. 不動産業界の状況と 新たなマネジメントの要請

	民間		公共	
	投資用不動産	事業用不動産	公共(事業用)	公共(基盤)
財務・投資 戦略 資金調達	アセット マネジメント ●投資スキーム構築 ●運用方針、戦略策定 ●不動産取得・売却 ●資金調達 ●ポートフォリオ管理 ●不動産リスク管理 ●PM選定 ●投資計画立案・実施	CRE マネジメント ●財務戦略(不動産) ●不動産売却戦略 ●資金調達・投資スキーム ●債務返済含む資金運用	PRE マネジメント ●財務戦略(公有資産) ●債務返済含む資金運用 ●資金調達・投資スキーム (PFI、ファンド活用)	
不動産 取得 計画・建設		民間 ファシリティ マネジメント ●不動産活用戦略 ●企業立地戦略 ●施設統廃合 ●ポートフォリオ管理 ●不動産リスク管理 ●パートナー選定 ●投資計画立案・実施 ●賃借管理 ●FMコスト管理	公共 ファシリティ マネジメント ●公有資産活用戦略 ●施設統廃合 ●ポートフォリオ管理 ●リスク管理 ●パートナー選定 ●投資計画立案・実施	
不動産 運用管理	プロパティ マネジメント ●ビル運営計画 ●コスト管理、品質管理 ●渉外業務 ●テナント管理業務 ●事務・出納業務 ●設備管理業務 ●保安警備業務 ●清掃衛生業務 ●維持管理業務			
施設・設備 管理		●ワークプレイス戦略 ●施設管理・設備管理 ●エネルギー管理 ●環境管理 ●ITインフラ管理	●ワークプレイス戦略 ●施設管理・設備管理 ●エネルギー管理 ●環境管理 ●ITインフラ管理	土木アセット マネジメント

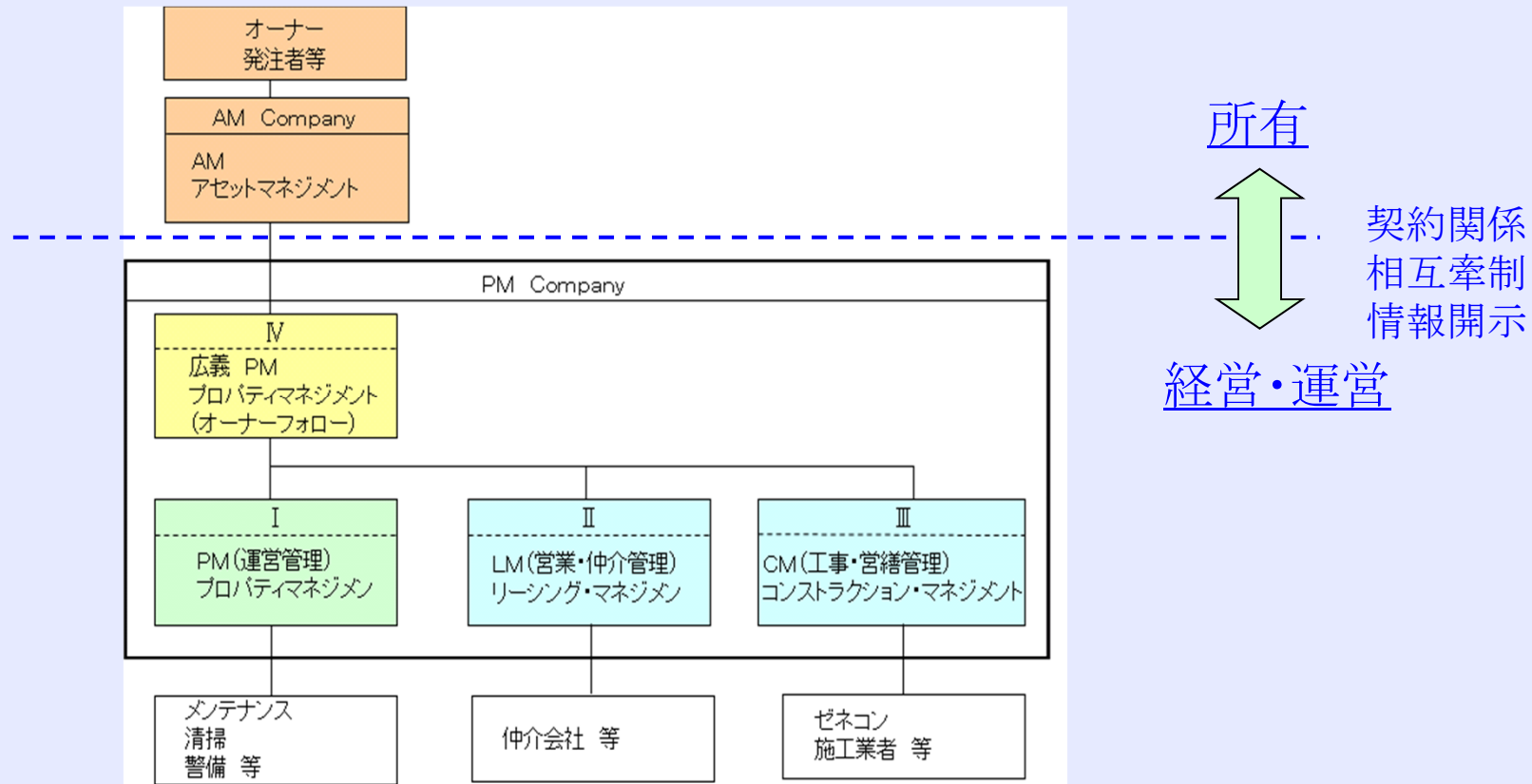
プロパティデータバンク社作成資料をもとにJFMA PRE/CRE特別小委員会にて修正

FUTURE

マネジメント業務の分業化

1. 不動産業界の状況と 新たなマネジメントの要請

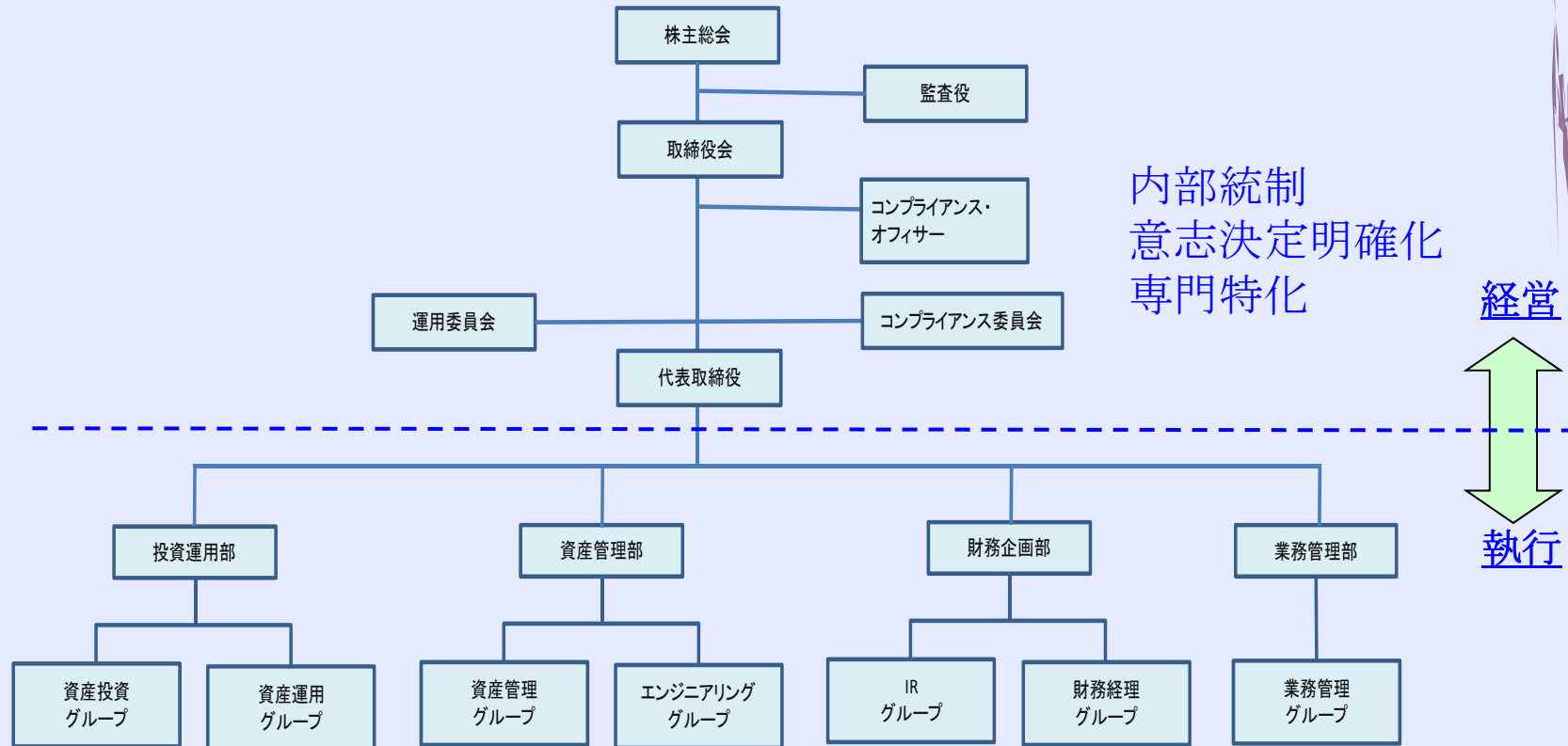
不動産の「金融商品化」は、単に資金運用の新しい受け皿になっただけでなく、建物の管理に関しては、投資家に代わって専門家として不動産の運用管理を実践するアセットマネジメント(以下AM)やプロパティマネジメント(以下PM)などの新しいマネジメント業務の登場を促進するものとなった。



FUTURE

コンプライアンスの強化

1. 不動産業界の状況と 新たなマネジメントの要請



本資産運用会社は、上記組織の下、投資運用業務を行います。本資産運用会社の各種業務は、投資運用部、資産管理部、財務企画部及び業務管理部並びにコンプライアンス・オフィサーの各部署に分掌され、投資運用部、資産管理部、財務企画部及び業務管理部については、担当の部長が統括します。
また、資産の運用に関する審議を行う機関として運用委員会を、コンプライアンスに関する審議を行う機関としてコンプライアンス委員会を設置しています。



1. 不動産業界の状況と
新たなマネジメントの要請

J-REIT資産運用会社(AM)の開示情報

構築体制及び開示情報	方針								リスク開示							
	投資方針	運用・売却方針	分配方針	不動産管理方針	投資制限	財務方針	ポートフォリオ構築方針	リスク管理方針	投資リスク	関係者に関するリスク	不動産に関するリスク	財務リスク	税制に関するリスク	法令遵守リスク	事務リスク	事業継続リスク
投資法人																
N投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
J投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
O投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
G投資法人	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	○	○	○
NO投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
MT投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
K投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
D投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
MD投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
NR投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
P投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
AR投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
NT投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
NA投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
NR投資法人	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○



2. 当社が選択実践する経営戦略 (クラウドサービス事業者として)



2. 当社が選択実践する経営戦略

クラウドに立脚した中長期志向ビジネスに特化

1. 利用料に立脚したクラウド事業を選択

- 創業時より一貫し、利用料に立脚したクラウド事業に特化。
- 短期的な売上増を狙ったソフトウェアの販売・開発を選択肢からはずす(トレードオフ)
- 不動産分野に特化(不動産以外の分野をトレードオフ)

2. ITツールの提供に特化

- 不動産関連のコンサル、マネジメント業務を選択肢からはずし(トレードオフ)、社業の中立性や第3者性を堅持する。



2. 当社が選択実践する競争戦略

不動産クラウド/持続した競争力を維持

1. 不動産ストック市場を獲得

- 10年間で13万棟の実績、全国約10兆円の資産管理に導入

2. 業界トップ企業がユーザーに

- 戦略的な不動産管理ノウハウやワークフローを共有
- オーナー、AM、PM、管理会社等が活用

3. 進化するソフトウェアが業界の標準インフラに

- 複数顧客の同時利用を前提に標準サービスの進化に注力。
顧客ノウハウやニーズを吸収しながら継続的な開発を実施。
- 第3者性と中立性に立脚した情報管理を実施



2. 当社が選択実践する競争戦略

ポーター賞の受賞

このたび、独自性のある戦略により高い収益性を維持している企業を表彰する「2009年(第9回)ポーター賞」を受賞しました。



日本企業の競争力を向上させることを目的に、製品、プロセス、経営手法においてイノベーションを起こし、これを土台として独自性のある戦略を実行し、その結果として業界において高い収益性を達成・維持している企業を表彰するために、2001年に創設された賞。





1. 当社が選択実践する経営戦略

これまでの実績

導入例 導入法人800社/全国13万棟

■民間企業

不動産投資信託	: JREIT及びプライベートファンド各社
金融保険	: 大手生保会社、大手損保会社
不動産	: 大手不動産会社各社
エネルギー	: 電力、ガス会社各社
管理会社	: 大手管理会社各社
一般企業	: 大手製造業、電鉄会社、航空会社、製薬会社等

■官公庁自治体・公的企業

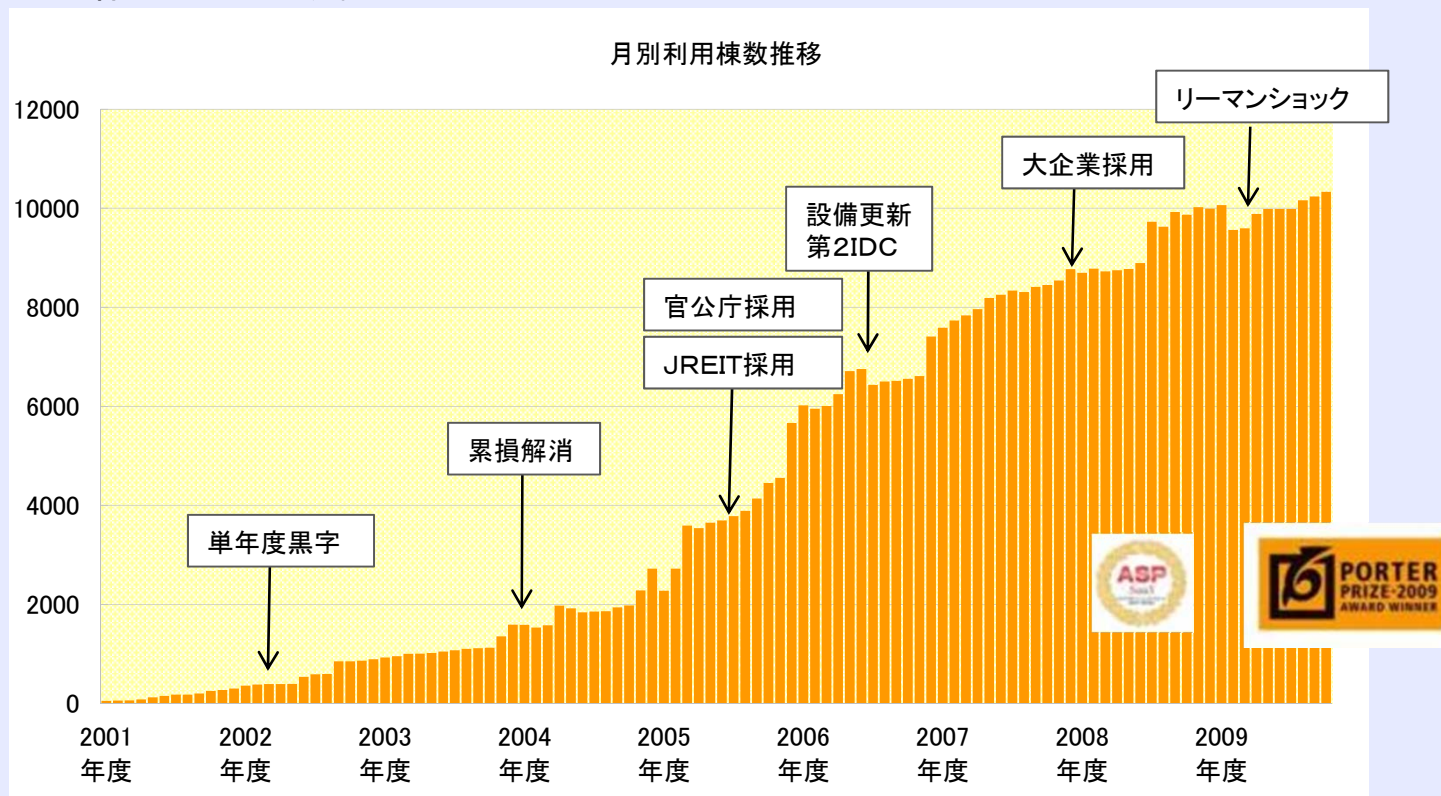
- 東京都庁(3,000棟の公共施設管理)
- 滋賀県庁(3,000棟の公共施設管理)
- 関西電力(5,000棟の社有施設の営繕情報管理)
- 全国自治体共同利用BIMMS(約3万棟の共同保全情報センター構築)
- 国土交通省保全業務支援システムBIMMS-N(官庁施設1.7万棟保全情報センター構築)
- 全農(約3万棟の全国の施設情報管理センター構築)
- 日本郵政(3万棟の保全不動産管理システム構築)



1. 当社が選択実践する経営戦略

不動産クラウド/安定したストックビジネスを実現

不動産ストックに着目した弊社サービスは、大手企業、JREIT、PM(管理会社)企業、官公庁自治体などに幅広く活用されています。不動産実務をスコープした業務支援ソフトは、不動産市場の経営不振や金融危機等の影響を受けずに堅調に利用ユーザを増加させています。



プロパティデータバンク資料より



3. ユーザー事例 (ケネディクス・リート・マネジメント株式会社)

3. 顧客事例 ケネディクス・リート・マネジメント

会社概要・経営ポリシー

会社概要

会社名	ケネディクス・リート・マネジメント株式会社
所在地	東京都港区新橋二丁目2番9号
設立年月日	平成15年11月28日
資本金	2億円
株主構成	ケネディクス・アセット・マネジメント株式会社 90% 伊藤忠商事株式会社 10%
主たる事業内容	投資運用業 ※ケネディクス不動産投資法人（J-REIT 東証一部上場）の資産運用会社
代表者	代表取締役社長 宮島 大祐

経営ポリシー（社会的責任を第一に、投資主価値を極大化する資産運営を目指して）

中期的かつ安定的な収益獲得を目指すポートフォリオ運用

安定的かつ低コストの資金調達を目指す財務戦略

投資家との継続的な相互コミュニケーション

ルールに則った投資運用

日本初のJ-REIT向け不動産管理ASPサービス @プロパティをフル活用

スピードとコストパフォーマンスは必須条件

(要 求)

- ①J-REITにおける不動産管理に不可欠な、業務委託会社との高度な連携、物件毎の重層的運営チームの迅速な組成と展開を実現したい。
- ②投資家や当局への説明責任は重く、半年毎の決算処理やIR活動、金融検査対応など、スピーディーで正確な情報提供が要求される。
- ③システム運用管理のための、専担者やハードウェア資産を社内に持たず、外部の専門家に委託したい。

答えはクラウドに

これらシビアな要求を、容易に実現するシステムとしてASPサービス@プロパティを採用。

problem

solution

70棟（2,500億円）の不動産を僅か5名で管理、 貴重な経営資源をコア業務に集中

高度な業務連携を実現

18社に及ぶ物件管理委託先（PM業務再委託企業）や事務受託者（信託銀行）と統合的な業務連携を実現。事務作業時間を大幅に短縮し、オフィスビルを中心とした投資物件約70棟（資産規模約2,500億）を僅か5名で管理。

リソース集中と的確な投資判断・経営判断

@プロパティ内のデータを最大限活用し、REIT運用会社としてのコア業務にリソースを集中、迅速かつ的確な投資判断が可能に。

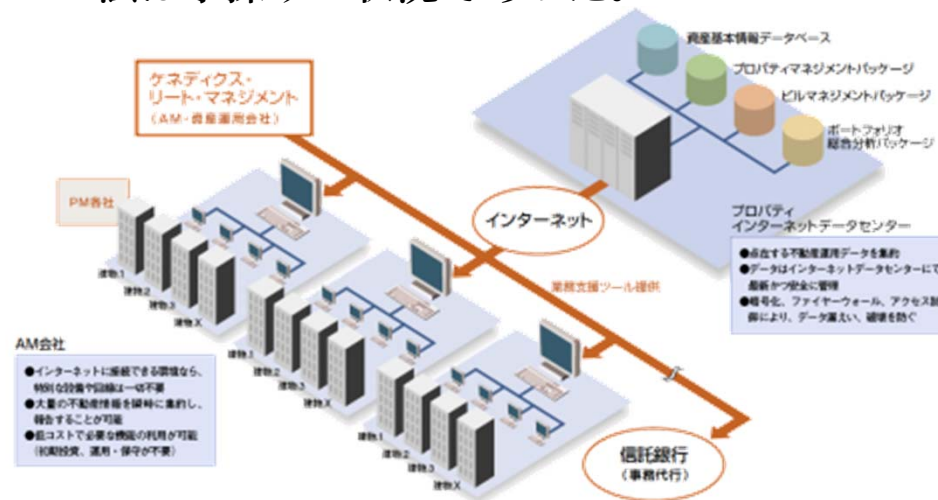


最先端のASPサービスをフル活用 本邦初の不動産投資ビジネスモデルを速やかに実現

運用上の業務連携をそのまま@プロパティ上に

J-REIT運用は、投資法人、物件管理会社 (AM/PM企業)、事務受託会社など複数法人間の業務連携によって成り立つビジネスモデルである。

日本では初めてのモデルであり、これに対する業務標準化、システム化の手法は手探りの状況であった。



当社は、@プロパティ上で用意された機能をREIT運用上の業務連携に落とし込むことで、先進的な不動産運用業務フローを短期間に標準化し、効率的業務体制を構築。

REIT運用システムを初期投資ゼロで実現 業界随一の圧倒的な費用対効果

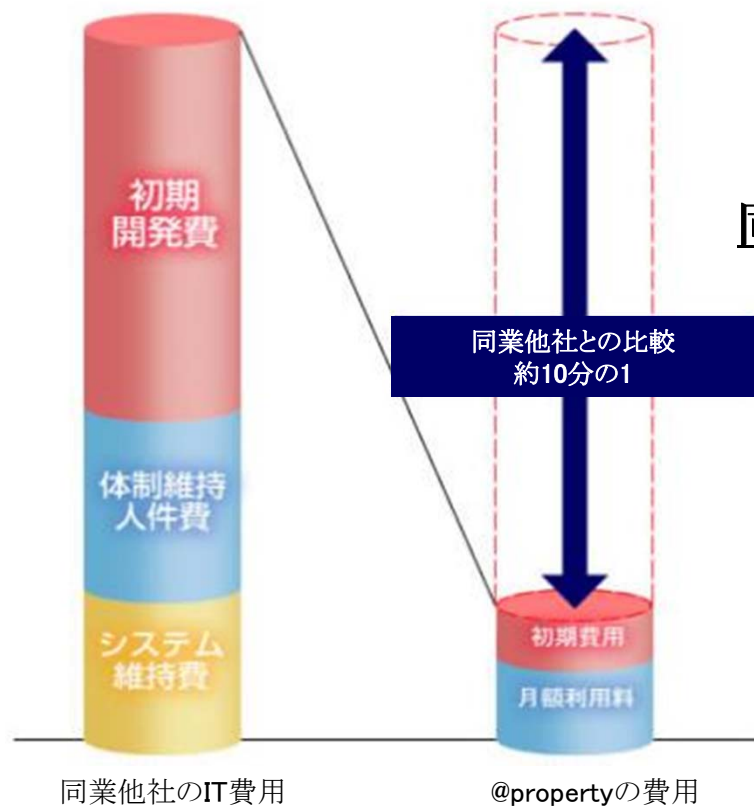
REIT業界は、そのビジネスモデルが新しく、実績のあるシステムが存在しなかった。自社開発を行った例も多く、約20億円のシステム開発投資を行い、年間約2億程度のランニングコストを負担していた同業他社もあった。

莫大なシステム投資を行った会社の中には、多額の投資に耐えられず、不動産不況の到来とともに破綻する運営会社もあった。

これに対し、当社はクラウドサービス@プロパティを採用。初期投資ゼロで必要十分なシステムを構築。IT資産を持たないことにより、健全な財務体質を維持し、投資家からの確固たる信頼を獲得している。

また、自社ビル内にサーバを持たないことで、震災や停電等の影響による事業継続リスクを極力避けることができることも大きな魅力である。

10分の1以下のコストで業界随一の 不動産アセットマネジメントシステムを構築



同業他社 システム開発・運用費用

開発：約20億円

運用：約 2億円/年

@property 運用費用

開発：0円

運用：1,100万円/年

あらゆる局面でクラウドサービスのメリットを最大限享受

スピーディな業務プロセスの構築

不動産管理ASPとして既に実績のある@プロパティに業務プロセスを同調させ、

システムや業務プロセス等の広範な事項を、3ヶ月程度の短期間で構築。

業務担当者の教育（研修）

プロパティデータバンク社の全面的な支援により、システムに関する社内外関係者宛の操作研修について、自社リソースを一切利用せずに実現。

業務標準化の促進

不動産業界は、属人的業務遂行が基本で、これを非効率と考える風潮は少なかったが、本システムの導入で、ITを利用した業務改善を常に考える雰囲気社内
に醸成された。

金融庁の監督下、高度なセキュリティ確保が必須 自社では構築不可能な高いレベルを容易に実現

自社で実施する以上の情報セキュリティレベルを確保

当社は@プロパティを業務管理システムの根幹に位置づけることで、独自に実施する以上の情報セキュリティレベルを確保している。

情報セキュリティの信頼性・安全性確保は、監督官庁（金融庁）検査における重要なチェック項目である。@プロパティの高いセキュリティレベルは、これらの項目を十分にクリアしている。

@プロパティ取得外部認証

ISO 27001取得

ASP・SaaS安全・信頼性に係る情報開示認定



0020-0808



災害時においても停止しないシステム

万全のディザスターリカバリー体制

@プロパティのデータベースサーバーは、東京・大阪2拠点に設置され、リアルタイムでバックアップを行っている。一方のデータセンターが被災しても、業務データの保全と継続的なサービス利用が可能である。

東日本大震災でASPサービスの強みを実感

当社では、特定震度以上の地震発生時には、運用物件の損壊状況の把握・報告等の特殊業務が発生する。

東日本大震災に際しては、ASPサービスである@プロパティとメールを活用して情報を把握した。速やかな影響調査と情報開示により、投資家からの信頼性を確保し、震災直後の株価維持にも大きく貢献。

また、今回の震災により、耐震を考慮しない居室内にサーバを置いた運用は危険であることを改めて認識。



不動産投資業界における標準システム 拡張性の高さでも実績あり

業界標準システム

インターネット環境があればあらゆる現場で利用可能、アクセス権限を細かく制御できるため、グループ会社、プロパティマネジメント会社、信託銀行等の複数企業間で利用中。

@プロパティは不動産投資業界における、標準システムになっている。新規の業務提携や企業間不動産管理スキームの構築においても、情報システムに関する調整を必要とせず、業務をスムーズに展開することが可能。

拡張性

バンキングシステムとの連携（入出金管理）、信託銀行における会計システムとの連携（月次、決算業務）、グループ企業におけるデータベースの共有化（投資判断業務）等、拡張性も極めて高い。

複数のクラウドサービスを連携利用 より高度な投資判断が可能に

投資評価/シミュレーション用ASPとのデータ連携

@プロパティ内に蓄積された物件収支情報（トラックレコード）をベースに、他の投資評価シミュレーションBIシステム「ストリーム」と連携することにより、更に高度な投資分析を実行。

更に、このシミュレーションをベースに作成した予算情報を、@プロパティに一括移行することで、「@プロパティ」「ストリーム」2種のASPサービスで同情報を共有。過去データの整理・蓄積と、それらに基づく将来予測を可能とする統合的システム環境を効率的に構築している。

社内外を問わず、全てのシステムとシームレスに連携

バンキングシステム（EB）との連携

テナントからの家賃入金データ（口座入出金情報）を@プロパティにインポートし、入金消込作業を自動的に完了する。

勘定システム（信託銀行）との連携

更に、請求入金情報を基に@プロパティで作成される勘定仕訳データを、ファンド会計を担当する事務受託者（信託銀行）の勘定システムに転送、一連の決算業務をシームレスに実行している。



顧客のみならず、全てのステークホルダーから高い評価



物件管理業務委託先：プロパティマネジメント委託先

@プロパティの情報を基に迅速で的確な指示が下される為、業務が進めやすい。
また、指示に対する回答も本システムで行う為、報告業務も効率的に行うことが出来る。

決算業務委託先（一般事務受託者）：信託銀行

信託銀行とリアルタイムに情報共有できるため、迅速で正確な決算業務を行うことが可能。
本システムの導入は信託銀行の要望に沿うものでもある。

投資家

@プロパティを活用して、物件の収支情報等、投資成績に関する情報を迅速に開示。
投資家の満足度向上に大いに貢献している。

環境にやさしい不動産管理を支援 CO2排出量管理機能搭載

エネルギー管理機能

@プロパティのエネルギー管理機能により建物のCO2排出量を集計管理することが可能。改正省エネ法に則った仕様になっており、物件所有者或いは利用者に義務化されている環境関連の報告業務を行ううえで有効なツールとなっている。

紙使用量の削減

ファンド形態で行う不動産管理は、業務情報を常に多数の企業間で共有する。これらは書類のやりとりによって行われていたが、@プロパティの導入により、大部分が不要となった。

特にマンスリーレポート（運用物件に関する様々な実績データの盛り込まれた報告書。投資物件の数だけ毎月発生。）等、プロパティマネジメント会社から送付される膨大な量の報告書は、大幅に削減され、相当な量の紙が節約された。

進化するソフトウェア

Property Data Bank



ご清聴ありがとうございました。

資産基本情報の一元管理

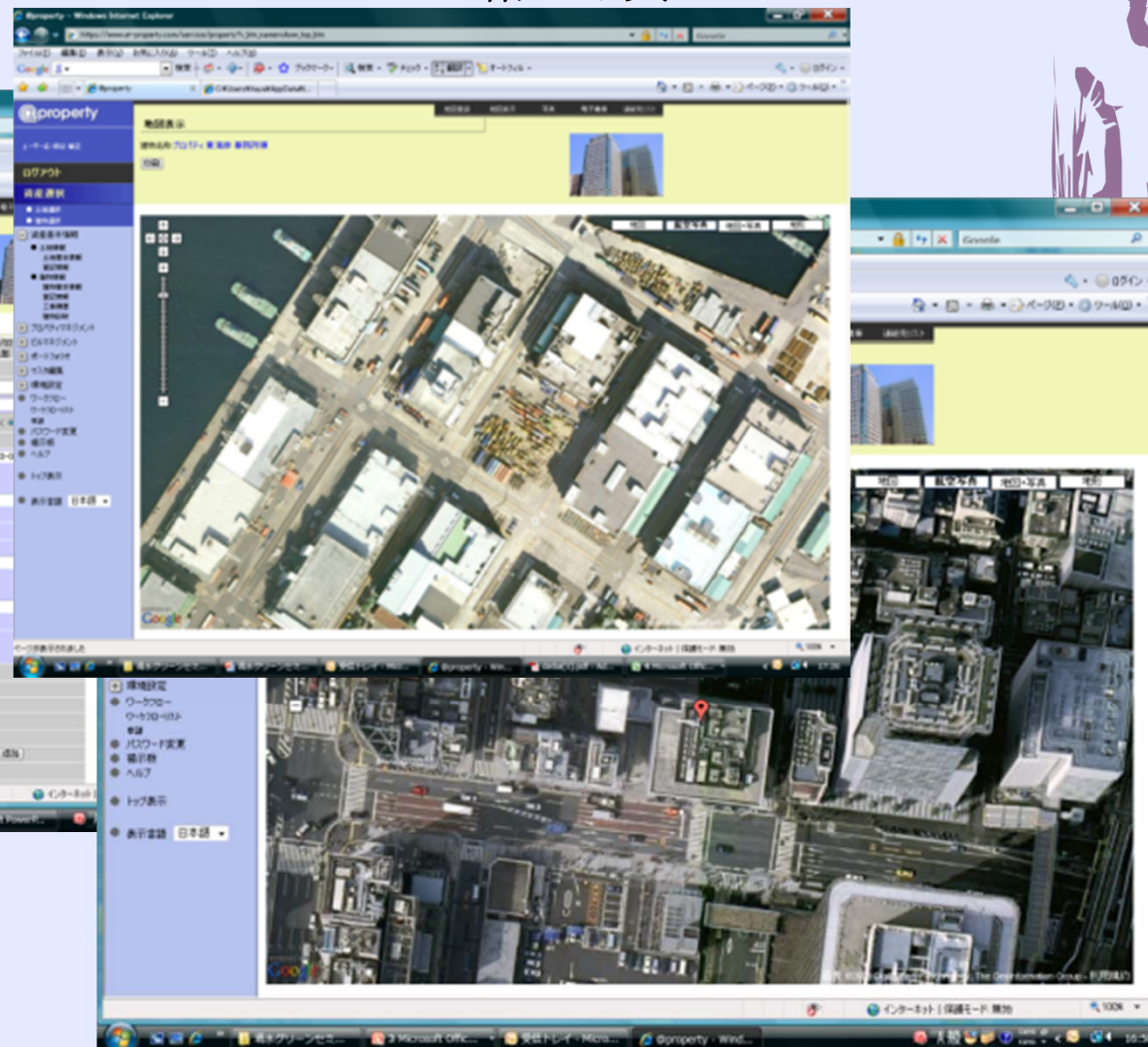
■資産基本情報DB

The screenshot shows a web application interface for managing property information. The main content area is a form titled '建物基本情報' (Building Basic Information). The form is divided into several sections:

- 建物基本情報 (Building Basic Information):** Includes fields for '建物名称' (Building Name), '建物コード' (Building Code), '建物種別' (Building Type), '建物用途' (Building Use), '建物所在地' (Building Location), '建物構造' (Building Structure), '建物階数' (Building Floors), '建物延床面積' (Building Floor Area), '建物容積率' (Building Floor Area Ratio), '建物完成年' (Building Completion Year), '建物所有者' (Building Owner), and '建物管理会社' (Building Management Company).
- 建物詳細情報 (Building Detailed Information):** Includes fields for '建物詳細名称' (Building Detailed Name), '建物詳細コード' (Building Detailed Code), '建物詳細種別' (Building Detailed Type), '建物詳細用途' (Building Detailed Use), '建物詳細所在地' (Building Detailed Location), '建物詳細構造' (Building Detailed Structure), '建物詳細階数' (Building Detailed Floors), '建物詳細延床面積' (Building Detailed Floor Area), '建物詳細容積率' (Building Detailed Floor Area Ratio), '建物詳細完成年' (Building Detailed Completion Year), '建物詳細所有者' (Building Detailed Owner), and '建物詳細管理会社' (Building Detailed Management Company).
- 建物写真情報 (Building Photo Information):** Includes fields for '建物写真名称' (Building Photo Name), '建物写真コード' (Building Photo Code), '建物写真種別' (Building Photo Type), '建物写真用途' (Building Photo Use), '建物写真所在地' (Building Photo Location), '建物写真構造' (Building Photo Structure), '建物写真階数' (Building Photo Floors), '建物写真延床面積' (Building Photo Floor Area), '建物写真容積率' (Building Photo Floor Area Ratio), '建物写真完成年' (Building Photo Completion Year), '建物写真所有者' (Building Photo Owner), and '建物写真管理会社' (Building Photo Management Company).

The form also includes a '検索' (Search) button and a '保存' (Save) button. The interface is in Japanese and uses a standard web browser layout.

■衛星写真DB



プロパティデータバンク資料より

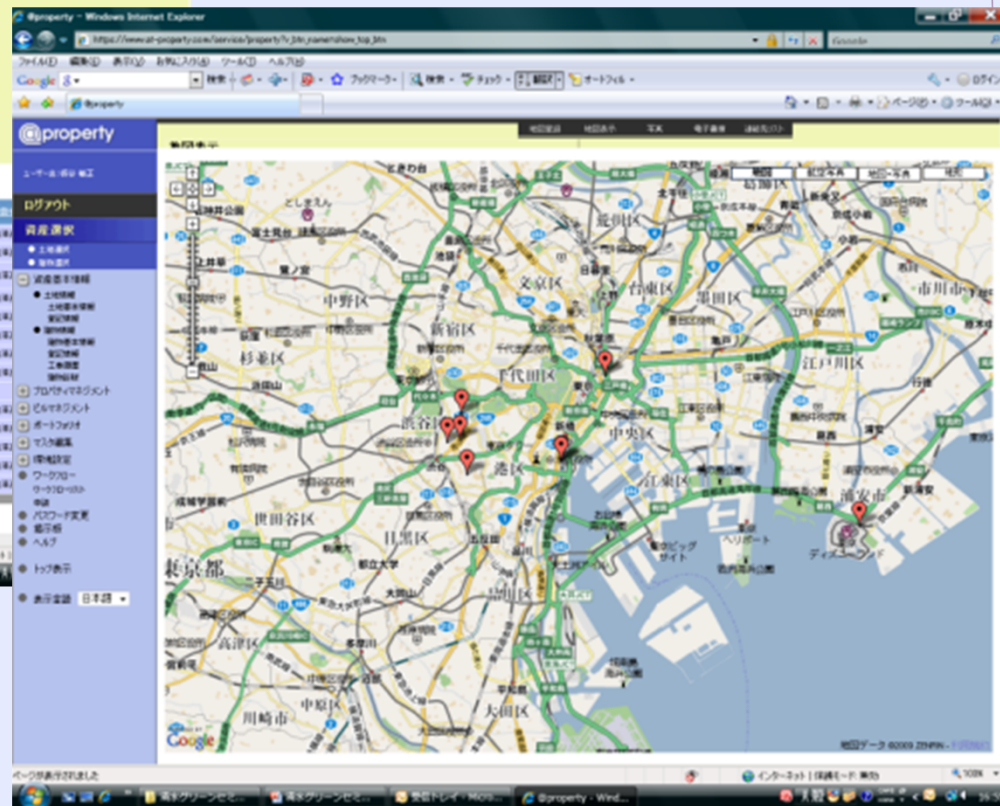
複数不動産のポートフォリオ管理

■資産情報一元管理



プロパティデータバンク資料より

■不動産群管理/地図情報



不動産経営支援

■ 貸借契約管理



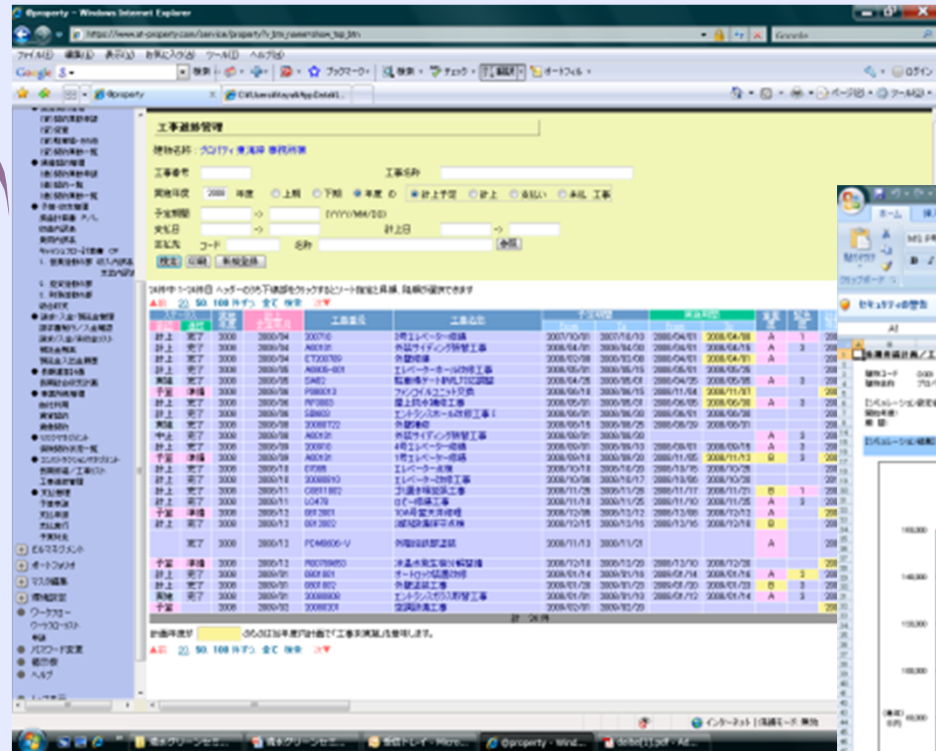
■不動産収益管理

[illegible]

プロパティデータバンク資料より

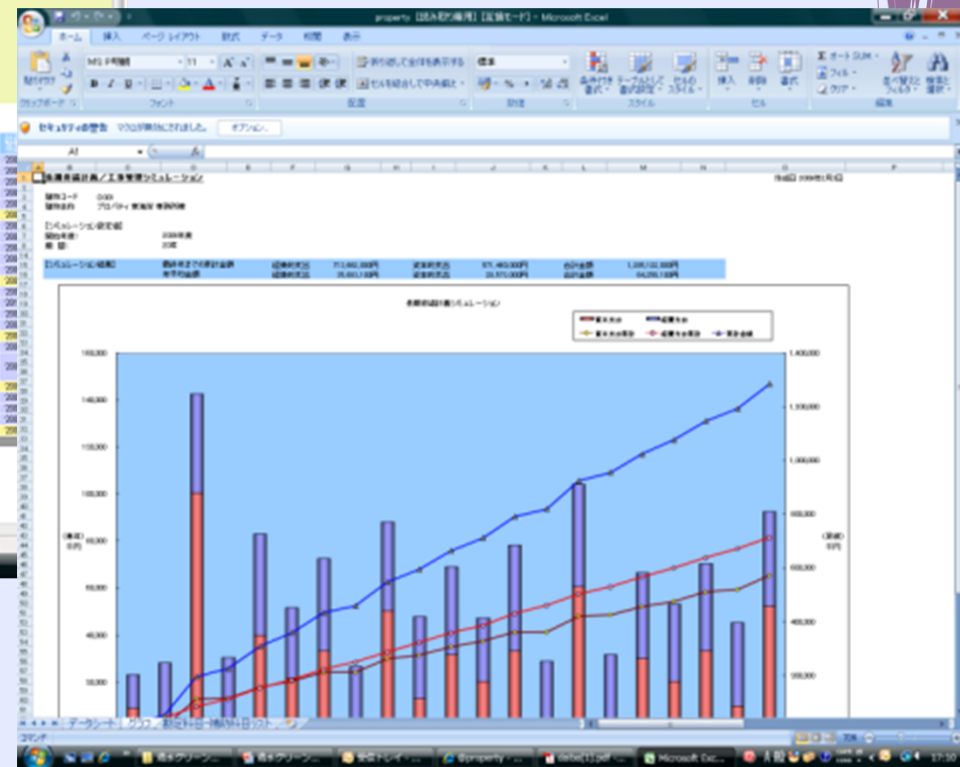
建設・修繕プロジェクト管理

■建設プロジェクト進捗管理



プロパティデータバンク資料より

■長期修繕計画/LCC予測



■エネルギー消費量管理

[illegible]

39

御聴講ありがとうございました

@プロパティの詳しい情報、お問合せは

<http://www.propertydbk.com/>

プロパティデータバンク株式会社