



# クラウドを活用した 最先端の不動産マネジメント

---

～クラウドサービスで不動産管理に革命を～

2014年 9月  
プロパティデータバンク株式会社  
営業本部 営業企画室長 牧裕志

# 弊社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 株式会社ケイ・コーポレーション  
オリックス・キャピタル株式会社 SMBCベンチャーキャピタル株式会社  
日本ビューレット・パートナーズ株式会社

## 統合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、統合資産管理クラウド
- 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



# 不動産クラウド「@プロパティ」の実績

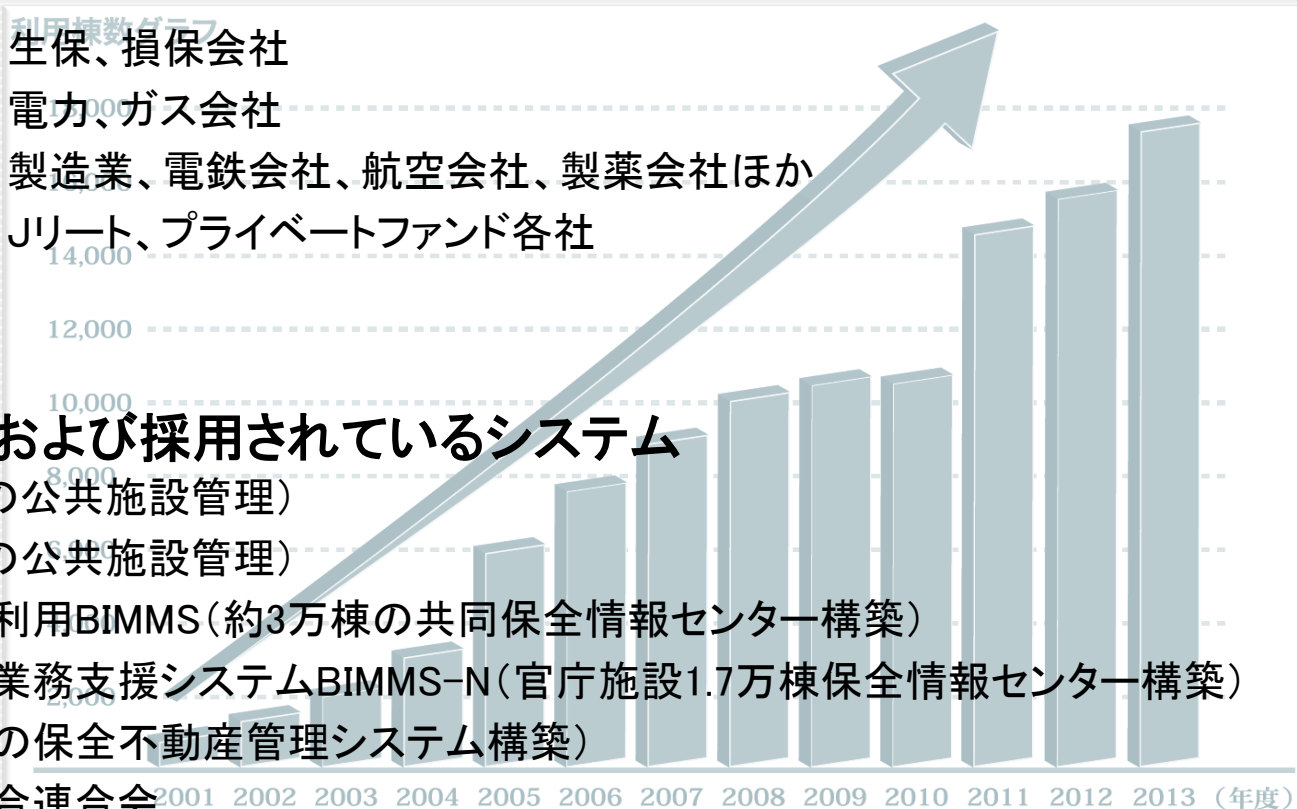
導入例 導入法人800社/全国13万棟

## ■民間企業

- ・金融保険 : 生保、損保会社
- ・エネルギー : 電力、ガス会社
- ・一般企業 : 製造業、電鉄会社、航空会社、製薬会社ほか
- ・不動産ファンド : Jリート、プライベートファンド各社
- ・不動産
- ・管理会社

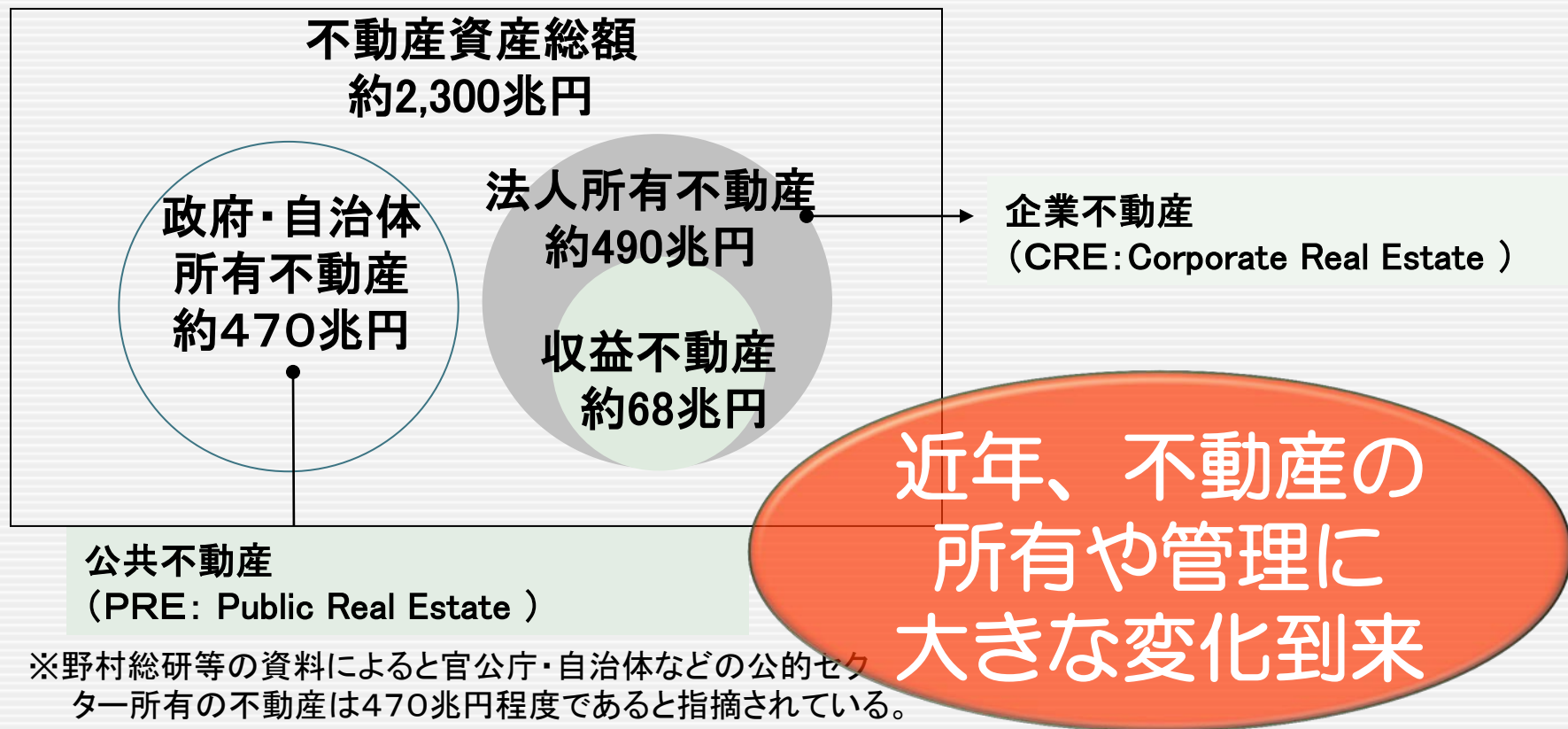
## ■官公庁自治体および採用されているシステム

- ・東京都(3,000棟の公共施設管理)
- ・滋賀県(3,000棟の公共施設管理)
- ・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)
- ・日本郵政(3万棟の保全不動産管理システム構築)
- ・全国農業共同組合連合会





## 国内の不動産





# 不動産マネジメントの体系

経営  
↕  
実務

財務戦略  
資金調達  
投資戦略  
売却戦略  
不動産  
取得・計画・建設

不動産  
運用管理

施設・設備管理

民間

投資用不動産

アセット  
マネジメント

プロパティ  
マネジメント

ビルマネジメント

事業用不動産

CRE  
マネジメント

ファシリティ  
マネジメント

公共  
(事業用)

PRE  
マネジメント



# 不動産マネジメントの体系

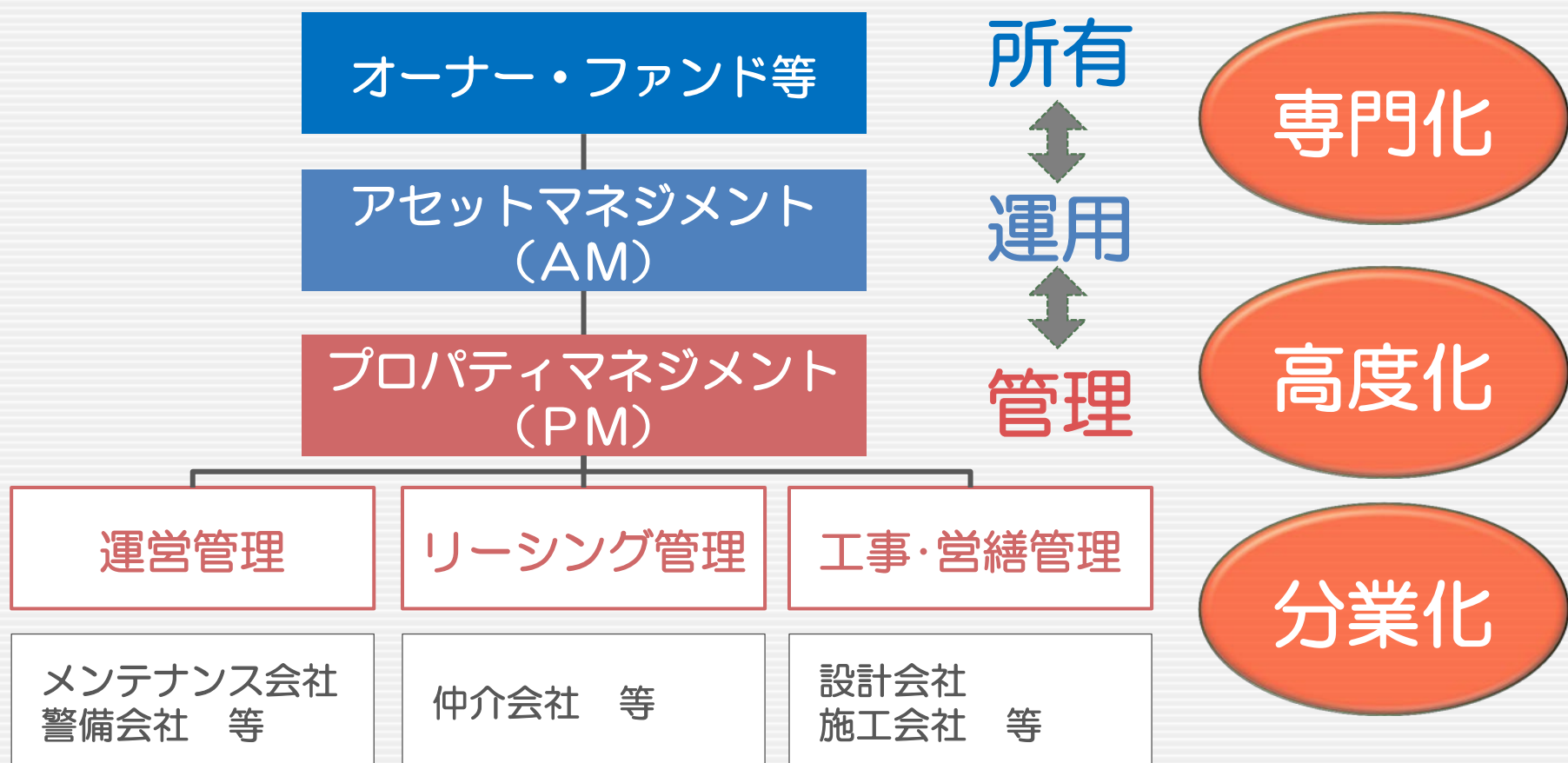
|                              | 民間                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           | 公共                                                                                                                                                                                    |                          |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                              | 投資用不動産                                                                                                                                            | 事業用不動産                                                                                                                                                                                                                                    | 公共(事業用)                                                                                                                                                                               | 公共(基盤)                   |
| 財務戦略<br>資金調達<br>投資戦略<br>売却戦略 | <b>アセット<br/>マネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●投資スキーム構築</li> <li>●運用方針、戦略策定</li> <li>●不動産取得・売却</li> <li>●資金調達</li> </ul>          | <b>CRE<br/>マネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●財務戦略(不動産)</li> <li>●不動産売却戦略</li> <li>●資金調達・投資スキーム</li> <li>●債務返済含む資金運用</li> </ul>                                                                                           | <b>PRE<br/>マネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●財務戦略(公有資産)</li> <li>●債務返済含む資金運用</li> <li>●資金調達・投資スキーム<br/>(PFI、ファンド活用)</li> </ul>                                       |                          |
| 不動産<br>取得<br>計画・建設           | <ul style="list-style-type: none"> <li>●ポートフォリオ管理</li> <li>●不動産リスク管理</li> <li>●PM選定</li> <li>●投資計画立案・実施</li> </ul>                                | <b>民間<br/>ファシリティ<br/>マネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●不動産活用戦略</li> <li>●企業立地戦略</li> <li>●施設統廃合</li> <li>●ポートフォリオ管理</li> <li>●不動産リスク管理</li> <li>●パートナー選定</li> <li>●投資計画立案・実施</li> <li>●賃借管理</li> <li>●FMコスト管理</li> </ul> | <b>公共<br/>ファシリティ<br/>マネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●公有資産活用戦略</li> <li>●施設統廃合</li> <li>●ポートフォリオ管理</li> <li>●リスク管理</li> <li>●パートナー選定</li> <li>●投資計画立案・実施</li> </ul> |                          |
| 不動産<br>運用管理                  | <b>プロパティ<br/>マネジメント</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ビル運営計画</li> <li>●コスト管理、品質管理</li> <li>●渉外業務</li> </ul>                             |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                       |                          |
| 施設・設備<br>管理                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>●テナント管理業務</li> <li>●事務・出納業務</li> <li>●設備管理業務</li> <li>●保安警備業務</li> <li>●清掃衛生業務</li> <li>●維持管理業務</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>●ワークプレイス戦略</li> <li>●施設管理・設備管理</li> <li>●エネルギー管理</li> <li>●環境管理</li> <li>●ITインフラ管理</li> </ul>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>●ワークプレイス戦略</li> <li>●施設管理・設備管理</li> <li>●エネルギー管理</li> <li>●環境管理</li> <li>●ITインフラ管理</li> </ul>                                                  | <b>土木アセット<br/>マネジメント</b> |

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



# 投資用不動産分野での先進マネジメント 新しいマネジメント

## 投資用不動産のマネジメント







# 投資用不動産分野での先進マネジメント クラウドの活用

## クラウド利用例

専門化

高度化

分業化

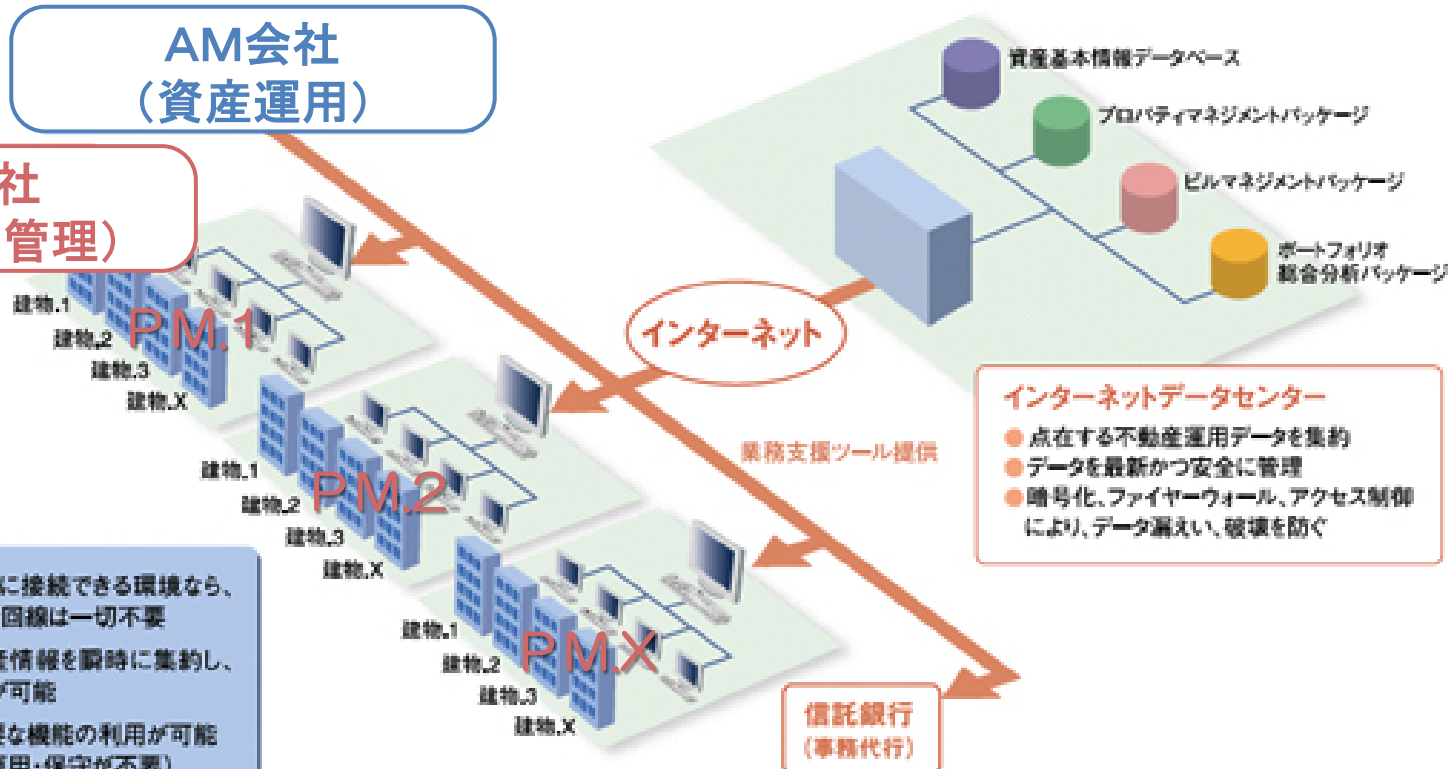
### 「@プロバティ」の仕組みとメリット

AM会社  
(資産運用)

PM会社  
(各物件の管理)

#### メリット

- インターネットに接続できる環境なら、特別な設備や回線は一切不要
- 大量の不動産情報を瞬時に集約し、報告することが可能
- 低コストで必要な機能の利用が可能 (初期投資、運用・保守が不要)







## 事業用不動産分野での先進マネジメント 重要性の増す企業不動産

平均的な日本企業の資産は、

**36** %<sup>※</sup> が不動産である。

不動産は  
第4の経営資源

B/S



※資産に占める建物、構築物、土地の割合



## 事業用不動産分野での先進マネジメント 事例紹介

### 大手保険会社の事例

#### 管理対象

- ・ 民間最大規模の不動産資産を管理
- ・ 全国約400棟の賃貸用ビルなど  
多数の投資用物件、営業用物件を保有

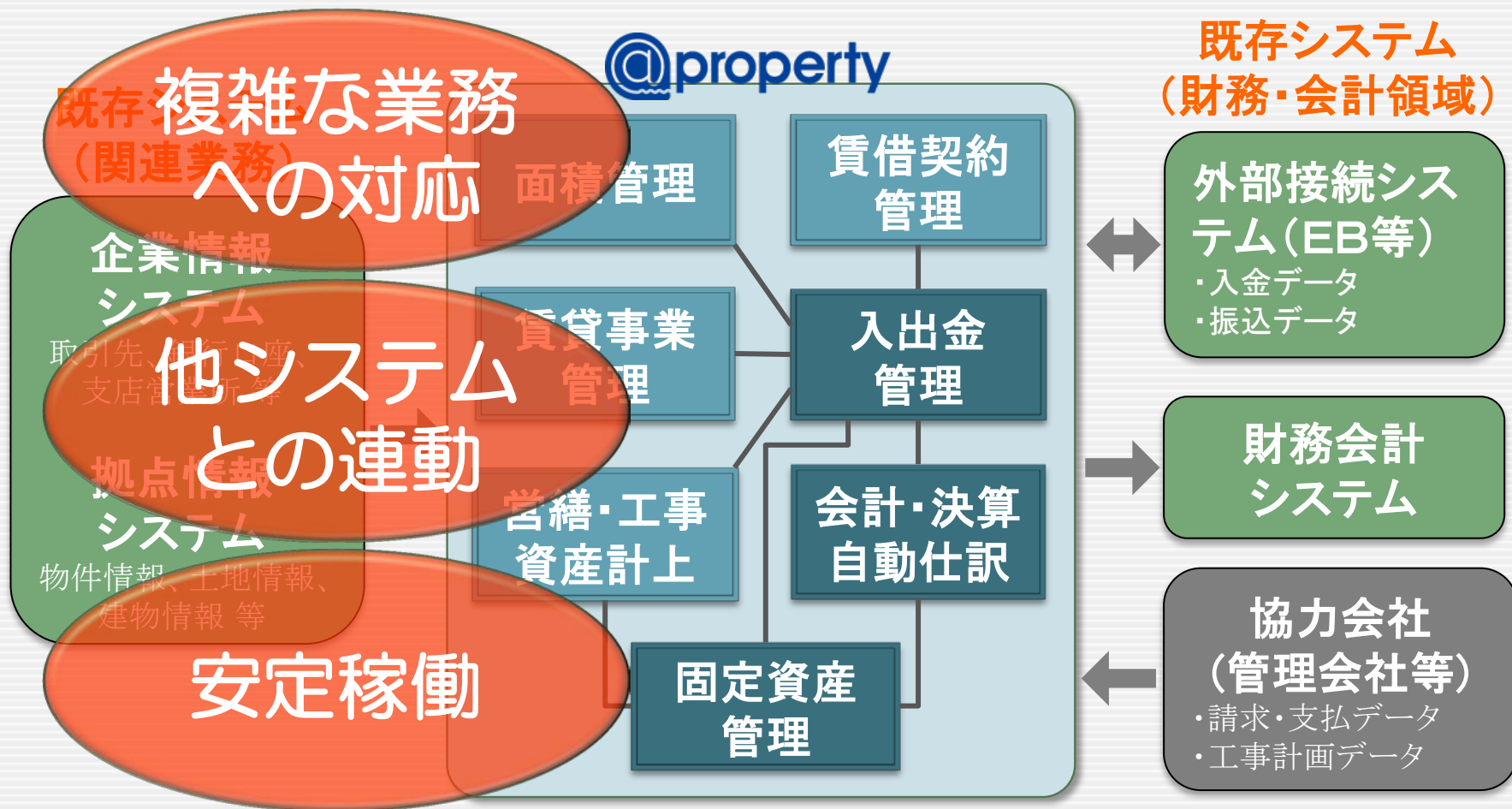
#### 主な業務

- ・ 投資用/営業用物件に関わる不動産管理業務
  - ・ 賃貸借契約／自社利用管理、請求入金／支払管理、会計決算処理
  - ・ 物件の取得／譲渡、営繕／保守、固定資産管理
- ・ 本支社／部門間、管理会社等の企業間のデータ連携



# 事業用不動産分野での先進マネジメント事例紹介

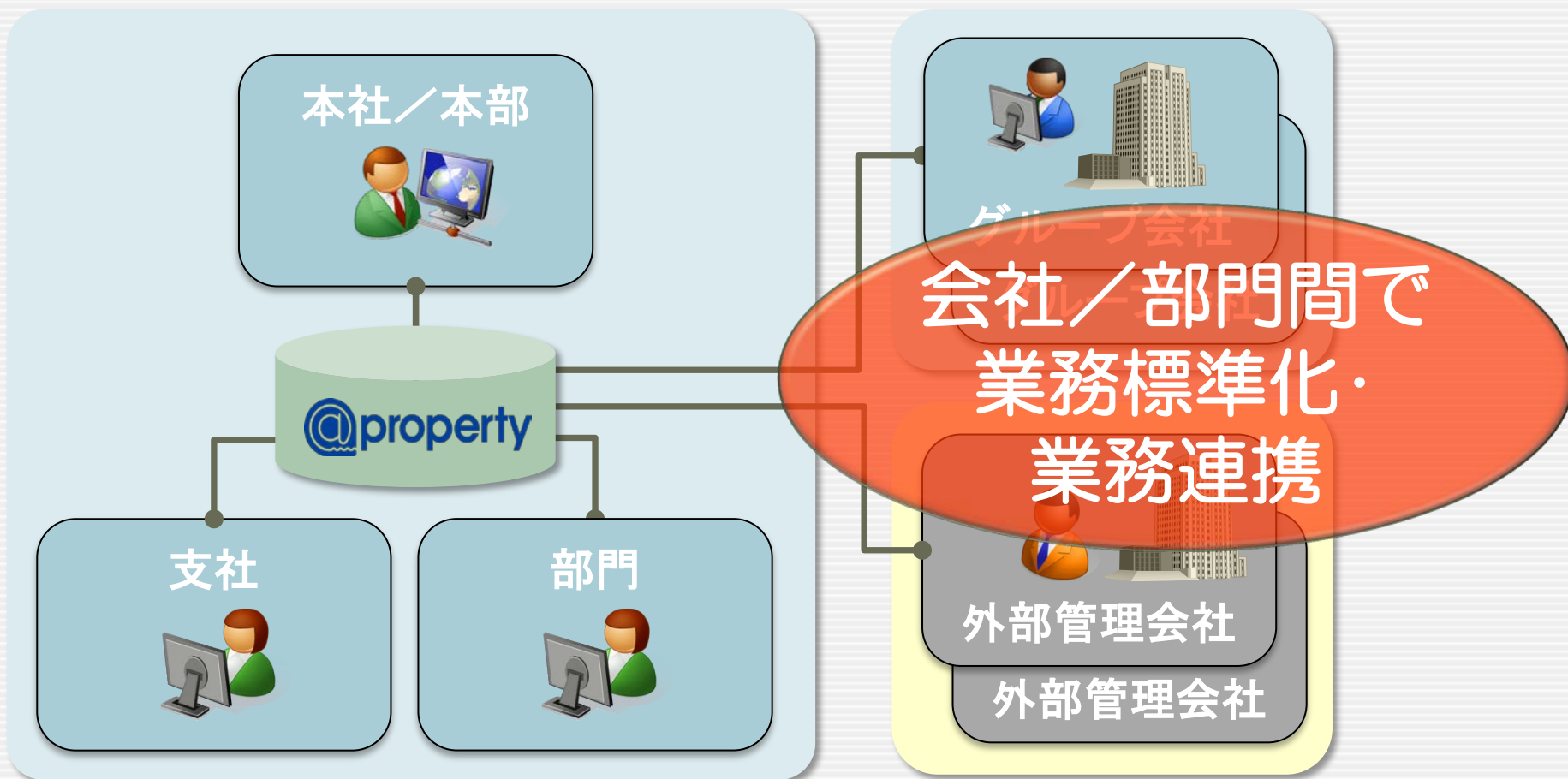
## 高度なマネジメント業務への対応





# 事業用不動産分野での先進マネジメント 事例紹介

## 会社／部門間での業務連携





# 事業用不動産分野での先進マネジメント クラウドの活用

事業用不動産  
マネジメント



クラウド

Property Data Bank, Inc.

✓ 先進業務フローを確立

業務標準化や会社間・部門間の業務連携による業務フローを確立

✓ 制度対応

会計制度や税制改正への早期対応

✓ コスト削減

初期導入費用、運用費用とも大幅削減



## 公共不動産(インフラ・施設)への取り組み

### 課題

- 老朽化、コスト増
- 人口減少、高齢化
- 環境問題

### 解決のための方策（マネジメント）

- 選択と集中  
集約化、複合化、利活用
- 公共／民間の連携  
PFI、指定管理者制度  
包括的民間委託





## 公共不動産(インフラ・施設)への取り組み PFI事業

### 中央合同庁舎第7号館整備等事業 (霞ヶ関コモンゲート)

#### プロジェクトの特色

- ・中央官庁で初めてのPFI事業
- ・官庁施設で初めての大規模官民共同ビル

#### 概要

- ・文部科学省／会計検査院の建替え、街区全体の再開発
- ・事業期間

PFI事業（中央合同庁舎）：  
約19年（2003年～2022年）  
付帯事業（民間収益施設）：  
約30年（2003年～2034年）





# 公共不動産(インフラ・施設)への取り組み クラウドの活用

公共不動産  
マネジメント



クラウド

Property Data Bank, Inc.

- ✓ 様々な業務の統合  
インフラ／施設に関わるデータ共有と業務統合
- ✓ 官公庁／企業間の連携  
公共と民間、官公庁と自治体、企業間の連携
- ✓ 長期運営への対応  
ライフサイクルや事業サイクルへの対応



# クラウドサービスで不動産管理に革命を まとめ

不動産  
マネジメント



- ✓ 「あらゆる業務」へ
- ✓ 「企業・組織」を超えて
- ✓ 「時間・空間」を超えて