

ASPを活用した不動産運用管理ツールと最新導入事例

2003年5月26日
プロパティデータバンク株式会社
代表取締役 板谷 敏正

1

1 . 弊社の事業概要とこれまでの実績

弊社事業概要

[不動産・施設管理ソフトウェア](#)を提供する専門企業として設立

出資企業

清水建設、ケンコーポレーション、オリックスキャピタル
中央三井アセットマネジメント、みずほキャピタル、日本HP

サービス開始 平成13年4月より

ASP契約法人様 約80法人

弊社システム利用施設数 約1000棟
(その他公的法人は3000棟ご利用)

ご利用ユーザー 不動産会社・ファンド
金融・保険会社
アセット・プロパティマネージャー
ビルメンテナンス会社
一般企業、公的法人（官公庁・自治体）

2

2-2 変化する事業環境(不動産事業)

不動産業界における事業環境の変化(収益不動産の場合)

拡大する不動産流動化

- ・2001年11月の改正SPC法及び改正投資投信法などの法整備
上場企業の不動産売却額は2001年3月期で2兆4800億円
(そのうち約40%はSPCや不動産投資法人が購入し流動化)
2001年9月J-REIT登場(時価総額4000億円以上)
- ・不良債権の担保資産売却
破綻生保などの企業資産売却(海外投資家へ)
- ・オリジネータ企業の財務体質改善(ROA向上のためのオフバランス化)
不動産、小売、陸運、食料など企業資産の証券化進展
日産:不動産管理子会社を資産・人員ごと売却
- ・新しい資金の提供
海外投資家から国内事業会社資金、年金資金、個人投資家へ
プロジェクトファイナンス(外資系銀行から邦銀へ)
- ・オーナーを支援する周辺ビジネス成長(アウトソーサー)
不動産投資顧問、アセットマネージャー、プロパティマネージャー
デューデリジェンス、信託管理事務など

3

2-3 変化する事業環境(資産管理)

企業・法人の資産管理におけるニーズ

キャピタルゲイン期待の運営崩壊

- ・CFに基づく資産評価(DCF、DDCF)、減損会計対応
- ・キャッシュフロー向上を目的とした、運営コスト削減、光熱用水費、LCCコストの適正化ニーズが増大

資産のオフバランス化、本業への企業資産集中

- ・企業資産の運用管理業務の見直し(アウトソーシング)
- ・資産のオフバランス化

新規建設からストック管理へ

- ・管繕履歴・保守履歴のデータ・ベース構築
- ・長期修繕計画などに基づく適正修繕の計画と実施
国の施策:国土交通省大臣官房官庁管繕部
官庁施設のストックマネジメント技術検討委員会 報告書
- 国民への行政サービス向上と公務効率増進に視する
官庁施設(国民共有の資産)を目指して -

4

2-4 弊社ユーザのIT活用事例

不動産投資ファンド(J-REITなど)

- ・複数不動産の投資戦略、運用戦略支援
- ・投資家への情報開示
- ・プロパティマネジメント、信託銀行、アセットマネージャー間の情報連携

生保・損保

- ・機関投資家としての投資戦略、運用戦略
- ・グループ企業間の情報連携

金融機関

- ・関連不動産会社を通じた不動産運用管理
- ・プロジェクトファイナンスの担保物件管理、信託物件管理

プロパティマネージャー、ビル管理会社

- ・テナント管理、物件収益管理、長期キャッシュフロー管理
- ・日常のメンテナンス業務、施設群管理など

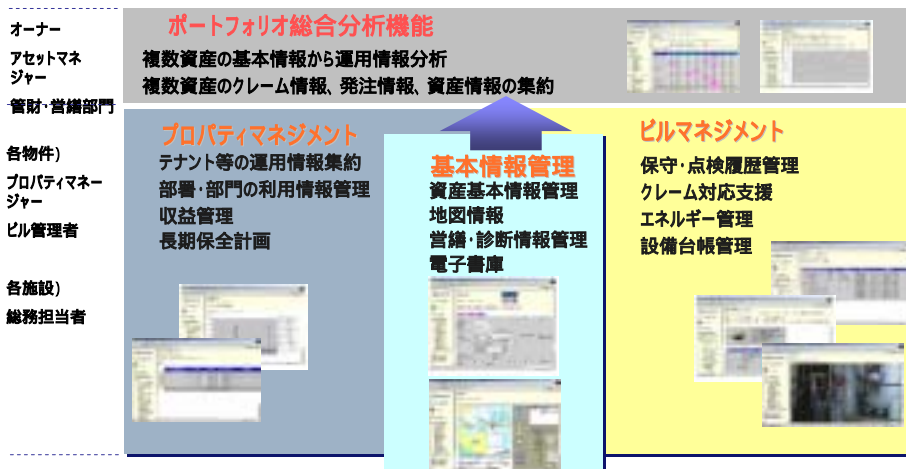
一般企業・公的法人

- ・大量のインフラ、法人資産の統括管理
- ・営繕履歴管理、ライフサイクルコスト管理、FM管理など

5

3. ASPサービス「@property」の概要 (1) 機能構成

@Propertyは各業務に対応した幅広い機能・データ管理メニューを備えています。



6

参考 建築設備と関連システムとの比較

	BA 中央監視制御システム	BMS ビルディング マネジメントシステム	FMS ファシリティ マネジメントシステム	PMS プロパティ マネジメントシステム
	建築設備		関連システム	
目的	運転管理業務の自動化	運転管理業務支援	建物全体の運営管理業務支援	収益不動産の運営管理業務支援
対象業務	給排水、空調・熱源、電気などの建築設備機器に関する監視業務および運転制御	BAが対象とする設備機器に関する ・履歴管理 ・(保守、不具合、クレーム、機器運転、計測計量値) ・スケジュール管理 ・分析評価	建物管理全般に関する ・履歴管理 ・(保守、不具合、クレーム、機器運転、計測計量値) ・スケジュール管理 ・建物利用面積管理 ・分析評価	左記FMS対照業務に加え、 収益不動産に関する ・収益管理 ・(予算実績、PL、CF) ・テナント管理 ・メンテナンス業務などの発注管理 などオーナー業務
システム概要	建物毎に専用システム(オフコンなど)	建物毎に専用システム(BAと連動するPC)	企業あるいは建物ごとにシステム導入	企業あるいは建物ごとにシステム導入
利用ユーザー	設備運転管理者	設備運転管理者	管財責任者	オーナーあるいはプロパティマネージャー

郡管理を前提にオープンなWebシステムとして提供

7

4. 「@property」の概要 (2) ASPのメリット

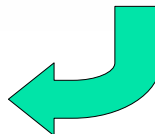


下記の共同利用が可能

- ・標準ソフトウェア
- ・高信頼性ハードウェア
- ・通信インフラ(インターネット)
- ・システム管理作業
- ・データバックアップ業務
- ・セキュリティ管理作業
- ・障害時対策と復旧作業
- ・ヘルプデスク
- ・バージョンアップ
(最新技術への対応含む)

ASP利用のメリット

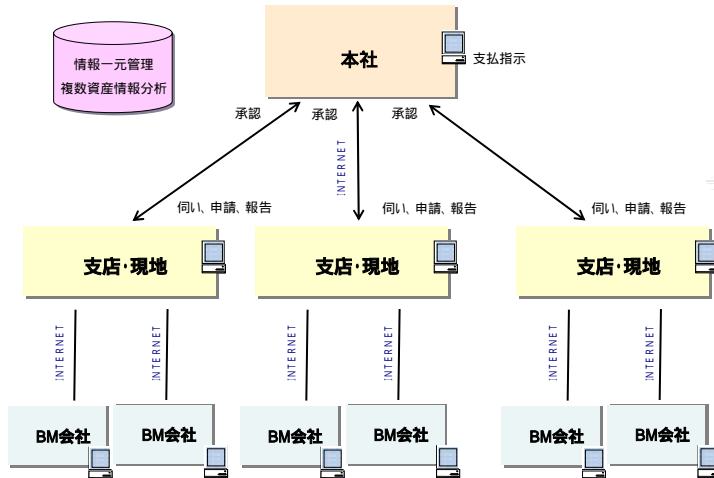
- 発生源入力が可能
- 企業間、遠隔地の情報共有可能
- 投資費用(TCO)を抑制
- 専門のシステム担当者が不要
- メンテナンス不要
- 最新技術の活用が可能



8

4. 「@property」の概要 (3) 運用イメージ

定型化された業務フローと情報管理を可能な限り@propertyで実現します。

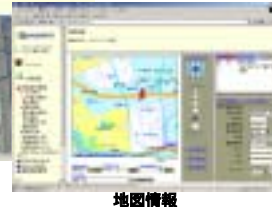
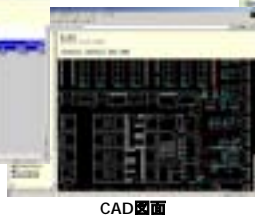


9

5. 「@property」の機能紹介 (1) 基本情報管理

■基本機能

- 土地情報管理
- 建築情報管理
- 建物工事履歴管理
- 診断評価履歴管理
- 関連企業管理
- 電子書庫(書類、図面など)
- 地図情報リンク



10

5. 「@property」の機能紹介 (2) プロパティ・マネジメント

- 基本機能
 - 所有建物面積管理
 - 契約・更新・解約
 - 予算・収支管理
 - 未収管理
 - 長期運営計画
 - 事業所税管理
 - リスクマネジメント



11

5. 「@property」の機能紹介 (3) ビルマネジメント

- 基本機能
 - 日常業務管理
 - 機器・部材管理
 - 建物工事履歴管理
 - クレーム管理
 - エネルギー管理



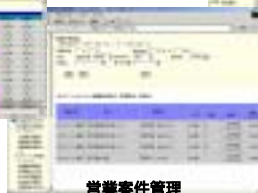
12

5. 「@property」の機能紹介 (4) ポートフォリオ分析

- 基本機能
 - 物件検索
 - 収支管理
 - ランキング
 - 複数資産の運用状況抽出
 - 固定資産に関する複数物件の情報集約
 - 個別資産情報へのアクセス



発注先ランキング



13

参考 @propertyエネルギー管理機能

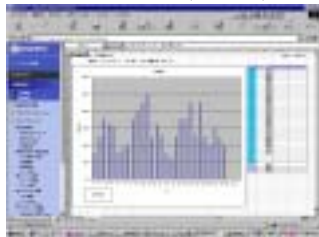
光熱用水費管理



計測計量値管理



計測計量値管理(グラフ表示)

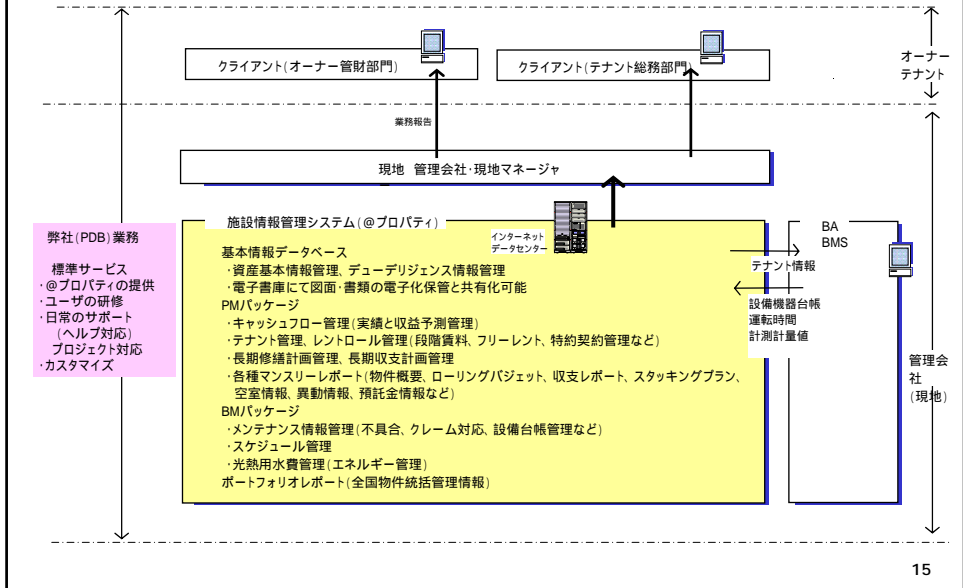


光熱用水費 複数施設ベンチマーク



14

参考 BA(中央監視設備)との連携



6. 今後の計画 進化するソフトウェア(施設用途の拡充)

- 公共施設、生産施設、教育施設、医療施設、宿泊施設 (H14年4月より稼動)
- 分譲マンション (H14年12月より稼動予定)



まとめ 弊社ビジネスの役割

不動産事業

資産価値に直結する資産運用データのデータバンク
(運用時は戦略データとして活用、物件売買はデータとセットで)

管財業務・ビル管理業務

標準的な業務支援ツールを適正価格で提供
(IT導入の最も遅れている分野に業務インフラの提供)

建設事業

竣工後の建物性能データのマネジメント
(性能のベンチマーキング、性能保証への足がかり)