

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

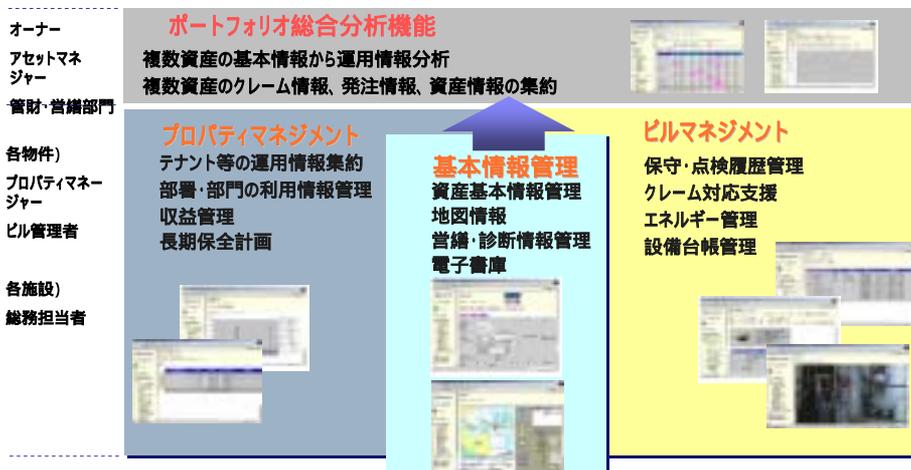
一般企業・公的法人

- ・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

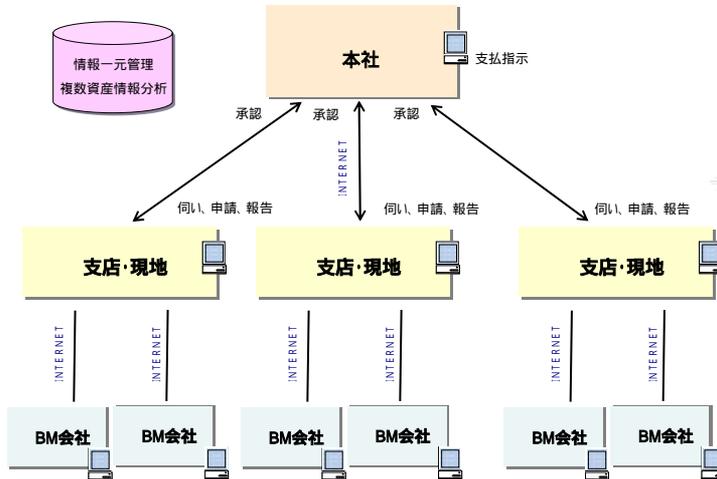
- 発生源入力が可能
- 企業間、遠隔地の情報共有可能
- 投資費用（TCO）を抑制
- 専門のシステム担当者が不要
- メンテナンス不要
- 最新技術の活用が可能



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。

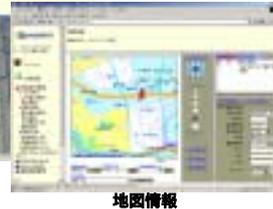
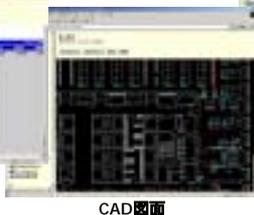


9

5. 「@property」の機能紹介 (1) 基本情報管理

■基本機能

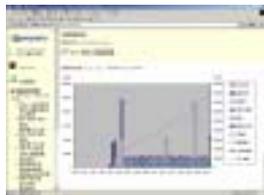
- 土地情報管理
- 建築情報管理
- 建物工事履歴管理
- 診断評価履歴管理
- 関連企業管理
- 電子書庫(書類、図面など)
- 地図情報リンク



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



総合収支管理

発注先ランキング



クレームクロス集計

営業案件管理

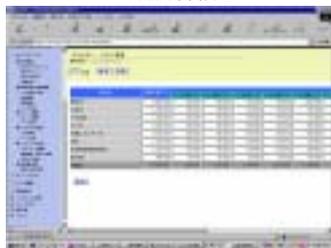
空室率・収支トレンド

履歴分析

13

参考 @property エネルギー管理機能

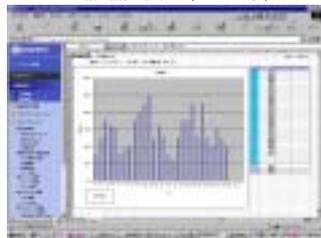
光熱用水費管理



計測計量値管理



計測計量値管理(グラフ表示)

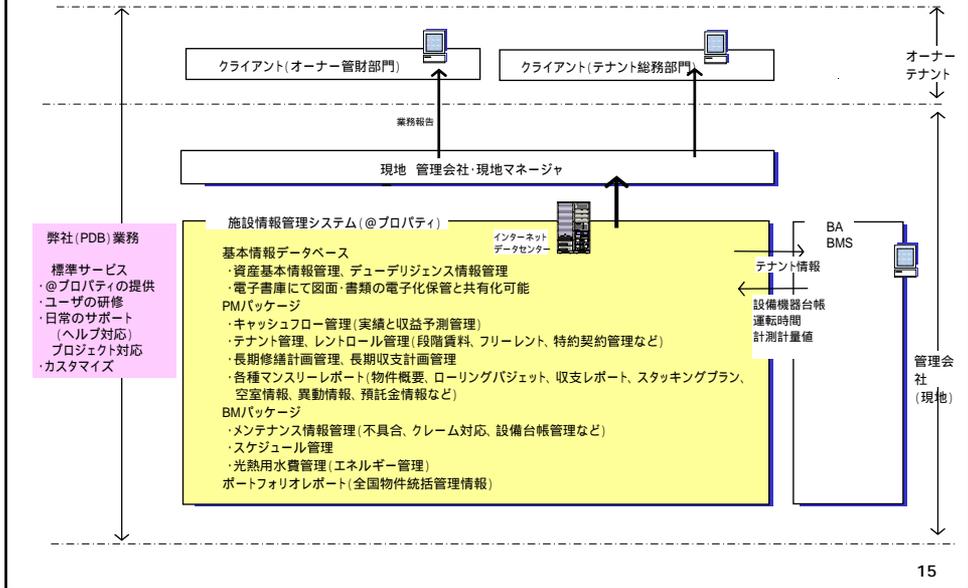


光熱用水費 複数施設ベンチマーク



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)