



●特別レポート 大阪FMセミナー

地球を救うこれからの建物のマネジメントについて

講演Ⅰ 地球を救うファシリティマネジメント
JFMA会長 **米倉 誠一郎**

講演Ⅱ 地球を感じる働き方とワークプレイス
合同会社 NAKA Lab. 代表 **仲 隆介**

対談 人生をサステナブルデザインしよう
仲 隆介×**米倉 誠一郎**

●特別インタビュー

30周年を迎えた新宿パークタワーとファシリティマネジメント
東京ガス不動産株式会社 **穴水 孝**

●特別寄稿

板橋区のオフィス改革プロジェクト
板橋区 **北村 知子**



特集

- 板谷 萌絵** 株式会社 日建設計
- 神村 賢一** 市原市
- 熊谷 隆之** パナソニック コネクト株式会社
- 佐村 航** 株式会社 NIT ファシリティーズ
- 篠崎 蓉子** 株式会社 バスコ
- 嶋村 浩樹** 東京美装ホールディングス株式会社
- 高橋 淳** 東北電力株式会社
- 竹林 佑記** 株式会社 いよざんホールディングス
- 忠 快仁** 日建設計 コンストラクション・マネジメント株式会社
- 仲山 純加** 株式会社 内田洋行
- 原田 優作** 株式会社 竹中工務店
- 松本文也** 大成建設株式会社
- 村山 勝哉** 株式会社 NIT ファシリティーズ
- 森谷 俊朗** 高砂熱学工業株式会社
- 横手 敏一** TMES株式会社

JFMA役員 新任のごあいさつ

- 濱田 和成** イオンディライト株式会社
- 川端 良三** 三菱地所株式会社
- 平地 稔** 東急不動産株式会社
- 北尾 知道** プラス株式会社
- 丸山 優子** 株式会社 山下PMC
- 白井 清広** (公社)ロングライフビル推進協会

連載

- つなぐFM**
匠の心と技をもって
飛騨を木工の聖地とする
飛騨産業株式会社
- 防災・減災**
スフィア基準を活用し、
より快適な避難所を実現しよう
岡野谷 純
日本ファーストエイドソサエティ
- アントレプレナーシップ**
VRを活用した
物件探しの進化と未来
前田 拓海 アクティブリテック
- 海外 FMトピックス**
次世代につなぐ街づくり
—ロンドンとニューヨークの
最新事例から—
齋藤 敦子 JFMAフェロー
- FM 研究・教育**
コンパクトシティ論再考
大方 潤一郎
東京大学名誉教授
- 公共 FM**
数々の反省から、
変わりつつある富山市のFM
廣木 美徳 富山市

Topics

- EuroFM ロンドン大会2024
—世界のFMトレンドは、環境とDXへの対応—
松岡 利昌 JFMA 理事・フェロー



有資格者に
聞く
ファシリティ
マネジャーの
仕事

●特集

CONTENTS

連載 04 つなぐFM ⑤ 飛驒産業株式会社

特別レポート 06 大阪FMセミナー
 「地球を救うこれからの建物のマネジメントについて」一緒に考えましょう

06 ●講演Ⅰ 地球を救うファシリティマネジメント

米倉 誠一郎 JFMA会長

08 ●講演Ⅱ 地球を感じる働き方とワークプレイス

仲 隆介 合同会社 NAKA Lab. 代表

10 ●対談 人生をサステナブルデザインしよう

仲 隆介 × 米倉 誠一郎

14 JFMA役員新任のごあいさつ

JFMA副会長 濱田 和成 イオンディライト株式会社

JFMA理事 北尾 知道 プラス株式会社

JFMA副会長 川端 良三 三菱地所株式会社

JFMA理事 丸山 優子 株式会社山下PMC

JFMA理事 平地 稔 東急不動産株式会社

JFMA理事 白井 清広 公益社団法人ロングライフビル推進協会(BELCA)

●令和6年度 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 役員等一覧

特別インタビュー 18 30周年を迎えた新宿パークタワーとファシリティマネジメント

穴水 孝 東京ガス不動産株式会社

特別寄稿 22 板橋区のオフィス改革プロジェクト

北村 知子 板橋区

特集 26 有資格に聞く ファシリティマネジャーの仕事

27 板谷 萌絵 株式会社 日建設計

35 忠 快仁 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

28 神村 賢一 市原市

36 仲山 純加 株式会社内田洋行

29 熊谷 隆之 パナソニック コネクト株式会社

37 原田 優作 株式会社竹中工務店

30 佐村 航 株式会社 NTT ファシリティーズ

38 松本文也 大成建設株式会社

31 篠崎 蓉子 株式会社パスコ

39 村山 勝哉 株式会社 NTT ファシリティーズ

32 嶋村 浩樹 東京美装ホールディングス株式会社

40 森谷 俊朗 高砂熱学工業株式会社

33 高橋 淳 東北電力株式会社

41 横手 敏一 TMES株式会社

34 竹林 佑記 株式会社 いよぎんホールディングス

*50音順

連載 42 アントレプレナーシップ ⑥ VRを活用した物件探しの進化と未来

前田 拓海 株式会社アクティブリテック

44 FM研究・教育 ⑤ コンパクトシティ論再考

大方 潤一郎 東京大学名誉教授

46 公共FM ③ 数々の反省から、変わりつつある富山市のFM

廣木 美徳 富山市

48 防災・減災 ⑩ スフィア基準を活用し、より快適な避難所を実現しよう

岡野谷 純 特定非営利活動法人 日本ファーストエイドソサエティ

50 海外FMトピックス ⑩ 次世代につなぐ街づくりーロンドンとニューヨークの最新事例からー

齋藤 敦子 JFMAフェロー

Topics 52 EuroFMロンドン大会2024

ー世界のFMトレンドは、環境とDXへの対応ー

松岡 利昌 JFMA 理事・フェロー

JFMA
事務局

54 ご案内 / ご報告 / 事務局からのメッセージ 岡崎 文男 JFMA

VRを活用した物件探しの進化と未来

前田 拓海

まえだ たくみ

株式会社アクティブリテック
代表取締役



不動産業界におけるVRの活用

株式会社アクティブリテックは、前身のアクティブデザイン時代から30年以上にわたり建築パースを手がけてきました。近年では、バーチャルモデルルームやバーチャル展示場といった個々のクライアントのニーズに合わせたVR空間の制作サービスも展開しています。一方で、中古物件の売買や賃貸の現場でも、内見先の選定にVRを活用する傾向が見られます。本稿では、不動産売買や賃貸におけるVRの活用について考察し、今後の展開について探ります。

広がりつつあるVR内見サービス

最近の不動産売買・賃貸の現場では、さまざまなVR内見サービスが利用されています。従来の物件探しでは、不動産情報プラットフォームや仲介業者（供給者）が提供する物件情報と、買い手または借り手（需要者）の条件を照らし合わせ、条件に合う物件を複数選定して実際に内見する流れが一般的でした。（以下、実内見）

VR技術の発展に伴い、不動産売買・賃貸向けのVR内見サービスが登場し、物件探しの過程にVRが活用されるようになりました。しかし、現在のVR内見サービスで得られる情報は実内見には及ばず、VR内見だけで成約に至るケースはまだ少ないのが現状です。そのため、現在流通しているVR内見ツールの多くは、「実内見先の選定精度を高める」ことを主な目的として活用されています。

内見の本質的な目的

そもそも物件を買ったり借りたりする際に内見をするのはなぜでしょうか。

まず、物件情報をもとにしたイメージと現実の乖離をなくすことが挙げられます。従来の物件探しでは、間取り図や写真をもとに実際の物件の広さや明るさ、雰囲気、動線などをイメージしますが、それはあくまで予想

に過ぎません。実際に物件を見ることで、初めて正確な情報を得ることができます。

次に、机上では得られない情報が多く存在しており、内見でそれらの情報を得るといった目的があります。窓や物入れの寸法、コンセントやテレビアンテナの位置、既存の設備、壁紙や床の状態、日当たりや窓からの眺望など、物件情報の資料には記載されていない細かな情報が多くあります。

さらに、将来の空間の活用イメージをより膨らませるためでもあります。需要者は、空き空間や現入居者が使っている空間ではなく、自分自身が使う場合のイメージを思い描きます。家具や設備の配置、既存の家具や設備の利用可能性、新規購入の必要性、インテリアのイメージなど、さまざまな想像を巡らせます。実際の空間を目の前にすることで、変えられない部分を除いて、自由にイメージを膨らませることができるのです。

VR内見が実内見の完全代替となる条件

VR内見が実内見に取って代わるためには、いくつかの条件を満たす必要があります。

まず、実物とほぼ変わらないレベルのCGでVR空間を作ることが重要であると考えます。このとき、スキャンしたCGデータを加工して見映えを良くするのではなく、ありのままの状態を写し取ることが前提となります。CGデータの加工は供給者の集客を目的とする行為であり、実態に即していないものを需要者に見せている限り、実内見の代替にはなりません。

また、実内見と同じ動きができるようにすることも重要です。実内見では需要者の行動に制約がなく、物件内の隅々を調査することができます。VR空間でもこの自由度を担保することで、違和感をなくすることができます。既存のVR内見サービスはゲームから着想を得て開発されているものが多く、普段ゲームをしない人にとっては操作しづらい場合があります。そのため、初見の人でもガ

イドなしで利用できるような操作性や、人間らしい動作や視線の動きの再現が求められます。

つまり、供給者が見せたいものを見せるのではなく、需要者が見たいものを見られるようにすることで、いかに現実世界と仮想世界を混同させて没入させることができるか、そして実内見の必要性を限りなく排除できるかという点をクリアすることで、実内見の完全代替となる「真のVR内見」に近づくのではないかと思います。

「真のVR内見」を実現させるためのツール 「ActiVR」

アクティブリテックが開発した「ActiVR（アクティブアール）」は、「真のVR内見」を追求した機能を持つツールです。物件そのままのCGを使っている、シームレスな移動を可能にするウォークスルー型のVRシステムを使用しています。また、シンプルな操作性とともに、徹底的に没入することに特化しています。Webブラウザからでも閲覧することができ、誰でも没入感を体験することができます。

なお、ありのままの写実的なCGデータを生成するためにはハードウェアが必要不可欠であり、当社ではXGRIDS社が手がけるハンディ3Dスキャナーを使用しています。このスキャナーは写実的なCGデータを生成できるだけでなく、空間を網羅的に照射する仕様になっており、定点カメラとは違い使用者の経験やスキルに依存しないという特徴があります。使用者はスキャナーを片手で持って空間の隅々を歩き回るだけで、三脚も不要かつ軽量なため、文字通り誰でも簡単にスキャンすることができます。

「真のVR内見」によって見える世界

不動産売買・賃貸の現場で「真のVR内見」が主流となると、供給者・需要者いずれにとっても大きなメリットが期待されます。まず、実内見自体がほぼなくなるため、供給者にとってこれまで実内見にかけていた人件費や移動にかかる費用が大幅に削減されることとなります。需要者にとっても、現在の物件エリアから実内見先のエリアまでわざわざ足を運ぶ必要がなくなります。

さらに、需要者が現地に足を運ぶことなく内見することができるようになるため、実内見先を選定するという行為自体もなくなります。これにより、物件探しのプロセス全体において、物件情報と需要者の条件を突き合わせることに集中できるようになります。また、リアルタイムで物件を内見しながら横比較ができるようになるため、結果的に精度の高い意思決定ができるようになることが期待されます。

加えて、時と場所を問わずに実内見と同じ精度で内見できるようになると、同じ視線で内見できるレビューが増え、関係者全員の認識のズレが限りなく小さくなります。これも意思決定の精度を高める要因となるでしょう。

今後、全ての物件でこの「真のVR内見」が実装されるまでには相当程度の期間を要しますが、不動産情報プラットフォームを中心に変化が進んでいけば、徐々に新しい世界が見えてくるのではないのでしょうか。VR技術の進化とともに、不動産業界の物件探しの方法も大きく変わっていく可能性があり、その先には、より効率的で満足度の高い物件探しの未来が待っているかもしれません。◀

* VR: Virtual Reality (バーチャルリアリティ)



写真1 ActiVR。ありのままの状態です。VR空間を生成する



写真2 ActiVRのもととなる点群データ