

2024年7月10日

報道関係者各位

株式会社東急コミュニティー

テクノロジーの活用で施設の未来価値を創造する

～デジタルツイン技術を活用した総合ファシリティマネジメントサービスの提供開始～

株式会社東急コミュニティー（本社：東京都世田谷区、代表取締役社長：木村 昌平、以下「東急コミュニティー」）は、2024年7月より、デジタルツイン（※1）など最先端技術を活用した総合ファシリティマネジメントサービスの本格提供を開始いたしました。デジタルツイン技術であるBIM、点群データ、3Dモデリング・マッピングツールなどを活用することで、施設の適切な情報整備を行い、不動産の運用・メンテナンスの課題や改善のポイントを可視化、効率的な運用や管理の最適化促進を図ります。



■ デジタルツイン技術で施設を可視化し、施設管理における課題を解決

施設管理を行うためには多岐にわたる情報が必要であり、これまでその情報収集に時間と手間を要していました。特に「図面が無い」「図面はあるが現状と異なる」建物においては、改修工事を検討する際に正しい情報収集のための現地調査などに多大な労力を要します。

当社は管理会社として、いち早くデジタルツイン技術を導入・活用することにより、施設の管理・運営情報を現実と紐づいたデジタル空間上に集約、施設の構造や設備情報を再現することで施設の「現状」を可視化し、施設管理の効率化を図ります。同時に、関係者間での情報共有や緊急時の迅速な対応、知識の共有にも活かします。

デジタルツイン技術で管理業務における「人手が足りない」「時間が足りない」「情報が足りない」という「足りない」課題に対応した総合ファシリティマネジメントサービスを提供することで、オーナー様の大切な資産である施設の未来価値に貢献します。

■東急コミュニティーのデジタルツイン技術活用事例

【建物調査、施設情報整備、維持管理】

現地調査とデジタルツインを併用した建物の劣化状況・危険箇所などの調査、施設台帳の整備を実施。

デジタル空間上で施設の資産や課題を把握し、これまで以上に柔軟で迅速な対応・対策策定・実施基盤を整えることができ、施設のレジリエンス強化、安全・適切な施設管理を可能にします。

見える化



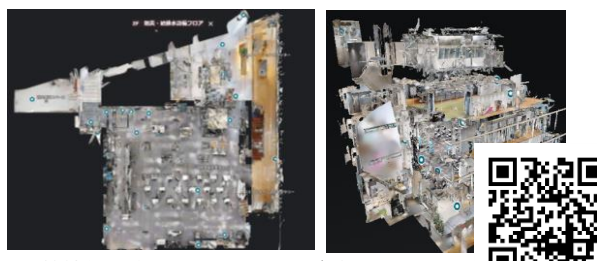
デジタル空間上で施設情報の確認・不具合情報を管理

【工事、コンストラクションマネジメント (CM)】 (※2)

建設プロジェクトを通して、関係者間の効率的かつ視認性の高いコミュニケーションをサポート。

デジタル空間上で施設確認が可能となるため、現況確認や測量などの現地調査や打合せをオンライン上で行えます。品質を落とすことなく、協力会社にも負担をかけない円滑なプロジェクト進行を可能にするほか、現地調査や打合せのための日程調整や移動時間にかかる労力も減らせ、コスト削減効果も期待できます。

効率化



当社技術研修センターNOTIAデジタルツイン

デジタルツイン上で施設の現況把握、計画策定

【施設運營業務】

施設のデジタルツインをホームページ上に公開し、効率的な運営と利用者の利便性向上を図ります。

施設利用者は、24時間どこからでもパソコンやスマートフォンを介して建物や備品などについて確認でき、現地に出向く必要がなくなります。

利便性向上



当社運営施設VRツアー

デジタルツイン上で備品の確認、施設の利用検討

【計画立案・デザイン・設計業務】

図面と施設のスキャンデータなどを基に、現況のCADやBIM (※3) を作成します。

図面が無い施設であっても、設備の入替えやレイアウト確認、施設リニューアルの検討など、あらゆるシーンでの計画立案業務をスムーズにします。当社では、現況データの整備から改修計画の策定、設計、施工、リーシングなどのプロパティマネジメント業務、売買の仲介まで一貫して提供することが可能です（売買の仲介については、規模や内容によってグループ会社と連携するケースもあります）。

最適化



現況CAD,BIMの作成 → 改修計画パース・VR作成

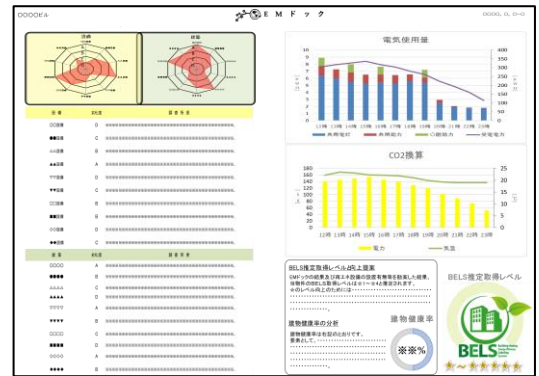


リーシングでのVR内覧とBIMから作成したVR

【環境認証取得の支援】

当社では、EMドック（※4）サービスを通じて環境認証である「BELS」認証取得支援サービスを実施。お客様の要望に応じて、デジタルツインを活用した効率的な調査と報告、改善提案を行っています。

今後、近年需要が高まっている「CASBEE」不動産認証取得のサポートも開始予定です。「CASBEE」不動産認証取得に際しては、テナントや利用者の快適性向上に資する施策の立案と実行が必要となります。ご要望に応じて、デジタルツインで施設を見える化し、課題をお客様と共有した上で、認証取得に向けたサポートを行います。



建物健康度やBELS認証の取得可能レベル診断

- ※1…デジタルツインとは、現実世界の建物や施設、都市空間などを双子のようにデジタル空間に再現する技術です。
- ※2…CM(Construction Management)とは、建設プロジェクトの計画、調整、実行、監理を通じて、プロジェクトが予定通りに進行し、コストや品質の管理が適切に行われるようにする管理手法です。
- ※3…BIM (Building Information Modeling) とは、コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、室などの名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げなど、建築物の属性情報を併せ持つ建築物情報モデルを構築するものです。
(引用元：国土交通省ウェブサイト 「[官庁営繕事業における BIM モデルの作成及び利用に関するガイドライン](#)」)
- ※4…EMドックとは、オフィスビルにおいて通常の建物・設備点検では行われない分析調査を行い、分かりやすく調査結果にまとめ提示する仕組みです。詳細は当社リリースをご参照ください。
(当社リリース：「[業界初BELS認証取得支援ツール「EMドック」の製品化](#)」)

■株式会社東急コミュニティー 会社概要

所在地 : 東京都世田谷区用賀四丁目10番1号 世田谷ビジネススクエア タワー
 代表者 : 代表取締役社長 木村 昌平 (きむらしょうへい)
 事業内容 : マンションライフサポート事業、ビルマネジメント事業、リフォーム事業
 URL : <https://www.tokyu-com.co.jp/>