

プレゼンテーション：つながるビルの教科書

「箱」から「OS」へ。不動産価値を再定義するデジタル戦略

作成: スマートライト株式会社 中畑隆拓

連絡先: nakahata@smartlight.co.jp / 080-3448-8740

Version: 1.0.0 (2026/01/27)

1. はじめに | なぜ今「つながるビル」なのか

不動産を取り巻く「逆風」を「チャンス」に変える

- **建設コストの高騰**: 従来型ビルの利回り低下
 - **人手不足の深刻化**: 清掃・管理員の確保が困難に
 - **エネルギーコストの上昇**: 利益を圧迫する固定費
 - **結論**: 「これまでのやり方」の延長線上に未来はありません。デジタルを前提とした「つながるビル」こそが、新たな活路となります。
-

2. 不動産ビジネスはどこまで来ているか

「床」を貸すビジネスから、「サービス」を売るビジネスへ

- **従来モデル**: 賃料収入（床面積 × 単価）
 - **新モデル**: 賃料 + 運営・プラットフォーム収益
 - 価値の源泉は「建物の箱」から「建物で提供される体験と効率」へ移行しています。
-

3. 例えて理解する「つながるビル」

Building as an OS : ビルは「巨大なデバイス」になる

- **パソコンに例えると**:
 - **ハードウェア**: ビル本体（箱）
 - **OS**: ビルOS（データ・制御の統合基盤）
 - **アプリ**: 予約システム、AI省エネ、自動セキュリティ
 - OSがあるから、後から自由に「価値（ソフトウェア）」を追加・更新できる。
-

4. つながるビルと従来のビルの決定的な違い

「つながる」とは、ビルがAIと直結しているということ

- カメラが「目」になり、センサーが「五感」となる。
 - 照明・空調・EVなどの設備が、AIの判断で自律的に動く。
 - **Future Proof**: 竣工が終わりではなく、ソフトウェアの更新でビルが賢くなり続ける。
-

5. テナントが今まで自分で払っていたアプリケーション

散らばっていたコストを「ビル側」で統合・提供する

- テナントは入居時、個別に入退室管理や予約システムを導入している。
 - これらをビルOSが標準提供することで、テナントの負担を減らし、満足度を高める。
 - 「すぐにビジネスが始められる環境」が、強力なリーシングの武器になる。
-

6. ビルオーナーが得られる新しい収益モデル

賃料以外の「積み上げ型収益（Recurring Business）」の創出

- **サービス利用料:** 共用部予約、プレミアムセキュリティ
 - **快適性提供サービス:** 個別最適化された環境への付加価値課金
 - **新たな市場感:** テナントの「光熱費・総務IT予算」をオーナーが獲得する構造へ。
-

7. AI時代に伸びるビル向けアプリケーション

AIによる「運用最適化」と「付加価値向上」

- **AI省エネ制御:** 人の有無をリアルタイム検知し、無駄なエネルギーを排除。
 - **予測メンテナンス:** 故障リスクを事前に予見し、管理コストを最適化。
 - AIが使えるビルという状態そのものが、資産価値の差別化要因になります。
-

8. 人口減少時代と人に頼らないビル運営

「人手不足」による管理崩壊を防ぐ、唯一の解決策

- **ロボットフレンドリー:** ロボットが自らエレベーターに乗り、全館を清掃・警備する。
 - 人に頼る運営から、システムとロボットが主導する運営へ。
 - 企画段階からの「ロボット前提設計」が、将来の運営費を左右します。
-

9. ビルは人と人をつなぐプラットフォームになる

建物全体を一つの「経済圏」として運営する

- 入居者アプリを通じたビル内コミュニティの形成。
 - 1F店舗とオフィステナントをデータでつなぐサービス連携。
 - 物理的な「壁」を超えた、体験としてのビル価値の最大化。
-

10. なぜ「今」始める必要があるのか

黎明期の決断が「10年後の価値」を決定づける

- 10年後、AIと対話できないビルは「古いハードウェア」として取り残される。
- **先行者利益:** 今動くオーナーだけが、ノウハウとデータを蓄積できる。

- インターネット黎明期と同じことが、今まさに不動産で起きています。
-

11. つながるビルの教科書が目指すもの

建築とデジタルをつなぐ「守り神（アドバイザー）」として

- **Smart Lightの役割:**
 - オーナーの「想い」を技術的な「要件」に翻訳する。
 - 設計事務所やゼネコンの横で、中立的な立場から技術判断を支援する。
 - 「本当に使えるビル」にするためのPMO・技術顧問。
-

12. おわりに | 未来は予測できないが、備えることはできる

「箱」を建てるプロジェクトから、「OS」を育てるプロジェクトへ

- 竣工はゴールではなく、ビルの「進化」の始まりです。
- 「つながるビルの教科書」を、あなたのビジネスの羅針盤に。
- **最初の一步:** 構想段階での無料相談から始めましょう。既存チームに私たちをプラス・ワンしてください。