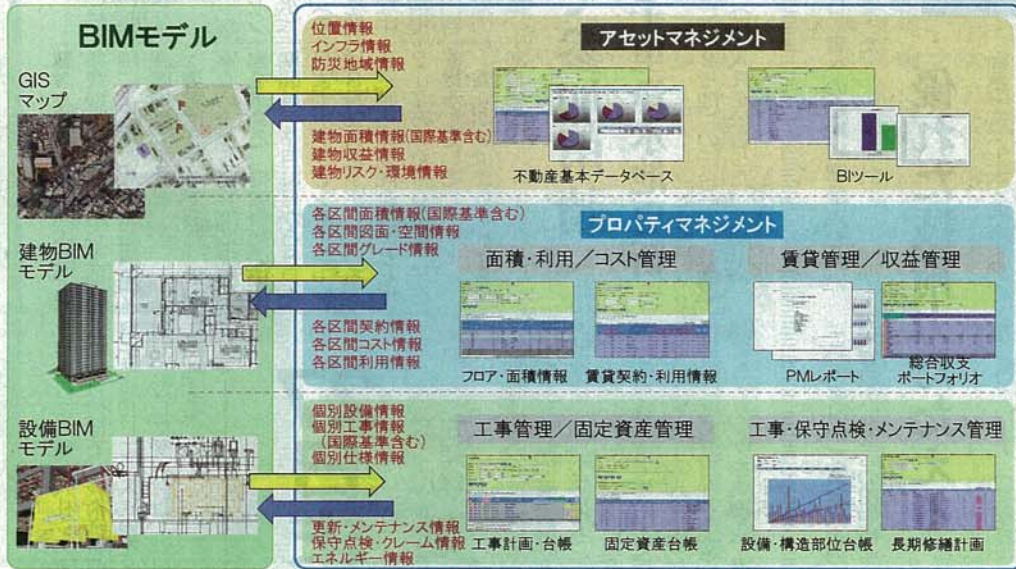


# 資産管理の効果高める「PIM」

PIMのサービスイメージ



米国オートデスク社とのデータ連携に向けた本格的な検討がスタートしたのは1年前。同社は不動

## プロパティデータバンク

「新築からではなく、むしろ既存建物から浸透させていくことが近道だろう」。プロパティデータバンク(東京都港区)の板谷敏正社長は、維持管理段階へのBIM活用について、そう切り出す。同社は自社の不動産管理クラウドサービス「@プロパティ」と、オートデスク社のBIMソフト「Revit」とのデータ連携を実現し、年内にも運用を始める。これは、海外で既に動き出している「PIM(プロパティ・インフォメーション・モデリング)」という新たな概念に基づいた日本初の試みだ。



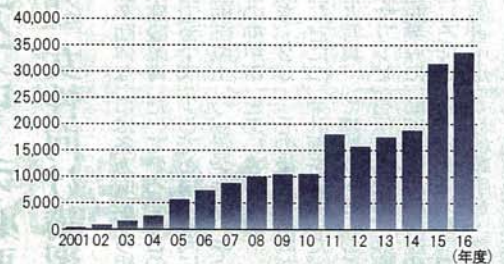
板谷社長

M)、ビルメンテナンスなどの業務支援ソフトをクラウドサービスとして展開しており、@プロパティは法人数にして800社、建物では14万棟に採用されている。両社はパートナーシップを結び、RevitのBIMデータから、PIMやFMに必要なデータを@プロパティに取り込むためのアプリケーション開発に乗り出した。

板谷社長は「そもそも@プロパティの管理情報は日々動いており、この生の情報をBIMとの連携によって見える化することで、不動産評価の向上に結びつくと考えていた。これまで維持管理段階のBIM活用は、設計・施工段階で活用したBIMデータを引き継ぐ考え方が一般的だった。維持管理に必要な設備機器類などの属性情報をあえて設計・施工段階で入れ込む対応も求められていたが、そのデータ構築を誰が担うかという課題があった。

既に運用する管理情報を生かした同社のBIM連携は新たな試みとして注目されている。不動産の

## BIMと不動産評価を連携



@プロパティの利用棟数は右肩上がり推移

不動産所有者へのPIM導入効果は多岐にわたる。建物の改修計画ではテナントに対して改修後のイメージを3次元で分かりやすく示せることで資料交渉の説得材料にでき、スペースの稼働率を高めることが可能だ。設備情報が二元管理されているため、予防保全の徹底と最適化も容易になる。例えば、リスクベース保守管理(RBM)の考え方を設備機器の保守管理に導入すれば、大幅なコスト削減も見込める。

資産評価ではIPMS(国際不動産測定基準)への準拠が求められる中で、BIMデータとの連携が整うことより、IPMSの対応がしやすい利点も生まれる。

資産・施設管理情報と建物のBIMデータが有機的に連携することで管理業務の効率化も図られる。海外ではRevitと連携する維持管理ソフトが複数存在し、PIMに取り組みプロジェクトも出てきたが、これまで日本国内には事例がなく、同社はPIMの実現を前提にデータ連携を進めてきた。「不動産価値にかかわる部分を3次元化できれば、建物評価がさらにしやすくなる」と、PIMの効果に期待をよせる。

日本では寸法の出し方が壁芯を基準にしているが、海外では内壁となるほか、トイレなどの水回り設備スペースの扱いも異なり、より厳密な評価を行うには国際的に通用するIPMSへの対応が不可欠になる。

板谷社長は「いわばBIMとの連携はサービス向上の付加価値になる」との強い期待を持っている。国内の投資用不動産は70兆円にも達し、このうち投資ファンド系が30兆円規模を占める。この半分に@プロパティが採用されており、「ここをPIMの重点ターゲットに位置付けていきたい」と考えている。年内には@プロパティのサービスを活用する既存建物の中からモデルプロジェクトを立ち上げ、効果を導き出す。

既に同社が取り組むPIMの考え方に同調する取り組みも動き出している。オートデスク社とパートナーシップを結び、BIMを軸にワークフローの改革を推し進める日本設計ではBIMと既存FMシステムを連携する仕組みの構築に乗り出しており、@プロパティのFM業務支援をベースとしたデータ連携のプロトタイプも構築中だ。

プロパティデータバンクはPIMの実現を見据え、BIMデータとの自動連携システムの構築を2018年中に整える。板谷社長は「わが社は不動産の資産価値を上げるためのビジネスをしている。管理している膨大な情報はその評価に使われているが、さらなる付加価値を見出す手段として、BIMとの連携がある」と説明する。建築プロジェクトへのBIM導入が拡大する中で、維持管理段階の活用はまだ具体的な事例がないのが現状だ。「これからはPIM・BIM連携という既存の資産管理からの流れが主流になってくると力を込める。