

@プロパティ・カンファレンス2016

『戦略的アセットマネジメントを
支援するIT』

2016年1月
プロパティデータバンク株式会社

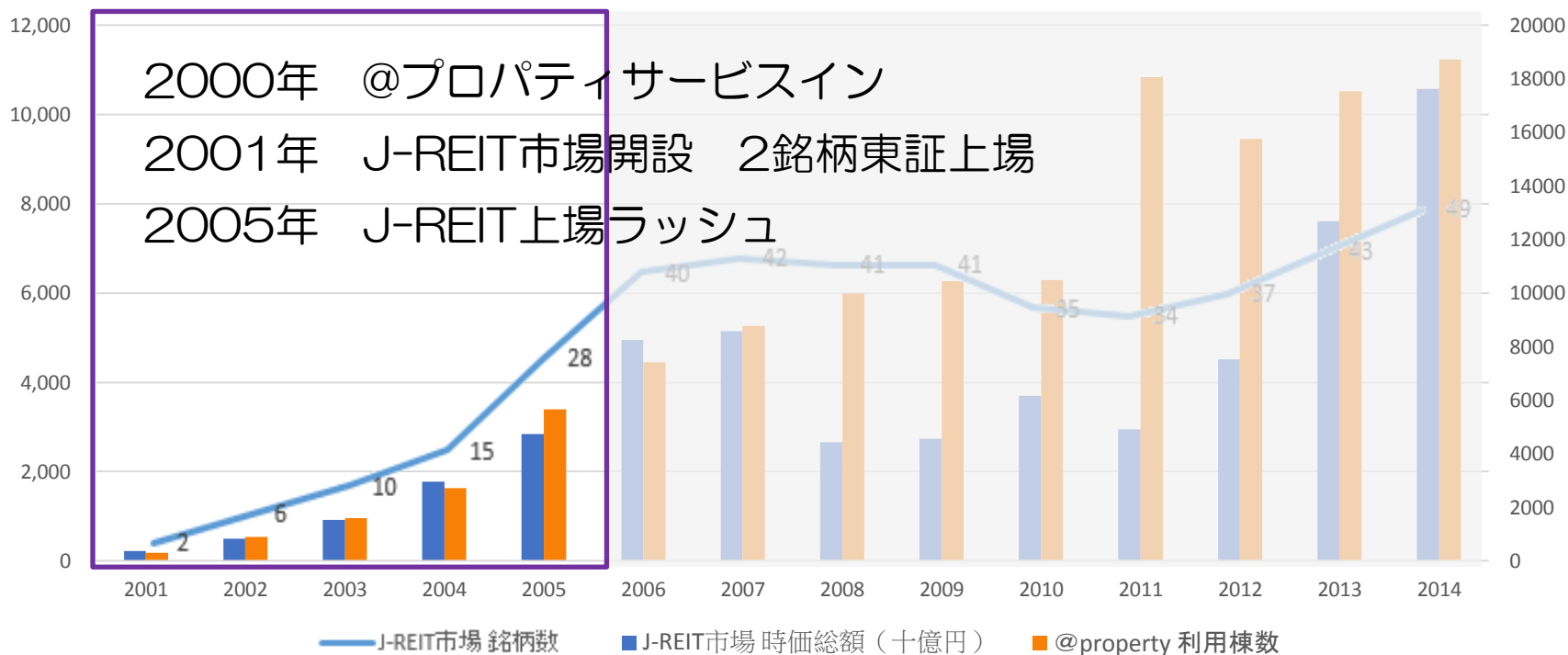
Contents

- 1章 ファンドを取り巻く環境変化
- 2章 失敗しないIT投資のために
- 3章 進化するソフトウェア
～ @Property AMパッケージ
- 4章 リリース予定および導入支援スケジュール

1章 ファンドを取り巻く環境変化

戦略的アセットマネジメントを支援するIT / ファンドを取り巻く環境変化

(2000~2005年) 黎明期~J-REIT上場ラッシュ

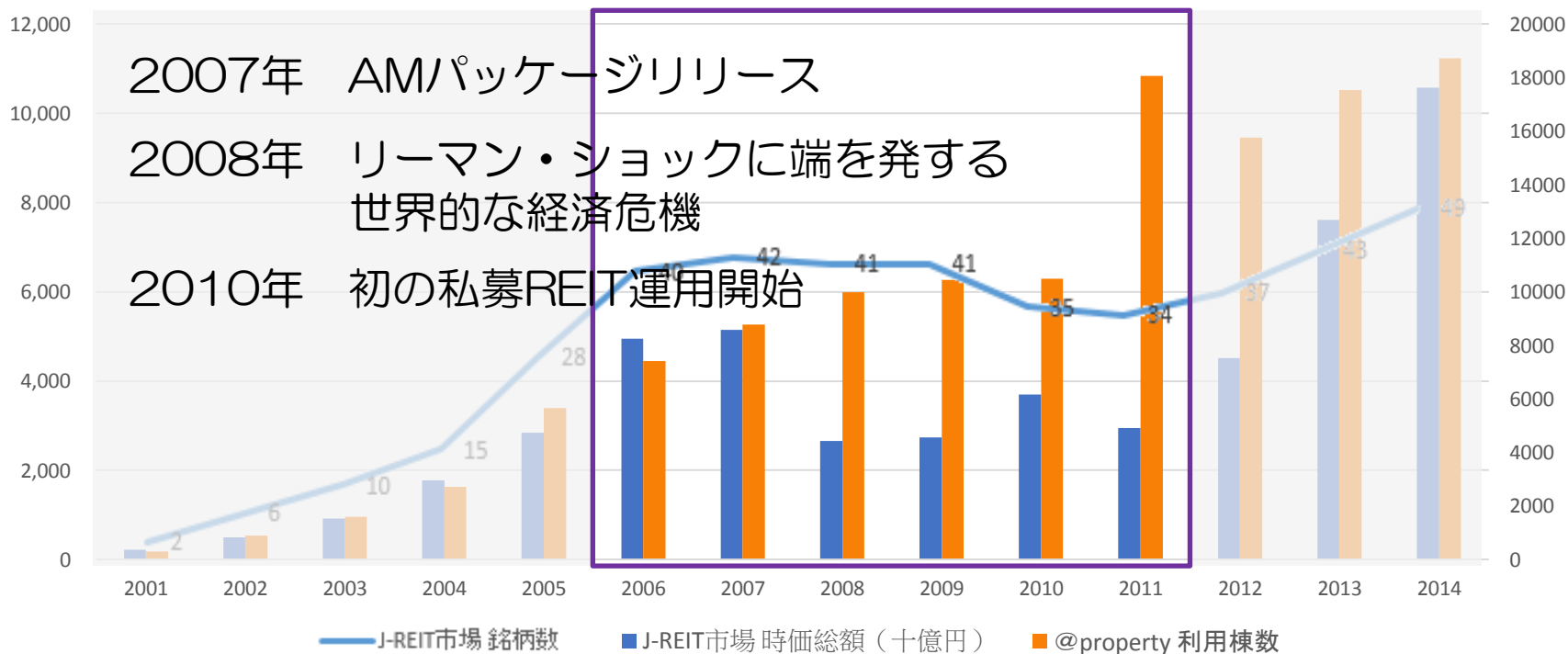


	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年
ファンド業界動向	不動産投資信託解禁	J-REIT市場開設 2銘柄東証上場	初の商業施設特化型 リート上場	2003年問題	J-REIT、私募 ファンド需要増	J-REIT上場ラッシュ 28銘柄に 日本初の物流REIT上場
一般ニューストピック	介護保険制度創設 ゼロ金利解除	小泉内閣構造改革 米同時多発テロ	ユーロ流通開始	日本郵政公社発足 株価バブル後最安値	新潟県中越地震	ペイオフ全面解禁
@プロパティトピック	サービスイン		請求入金管理 見込値管理 マンスリーレポート 英語版リリース	ワークフロー 収益シミュレーション 会計連携オプション	契約異動管理	多言語対応

ファンド業界動向・・・(出所)一般財団法人不動産適正取引推進機構「不動産政策史年表」を基にプロパティデータバンクが作成

戦略的アセットマネジメントを支援するIT / ファンドを取り巻く環境変化

(2006~2011年) リーマンショックと不動産会社の連鎖破綻

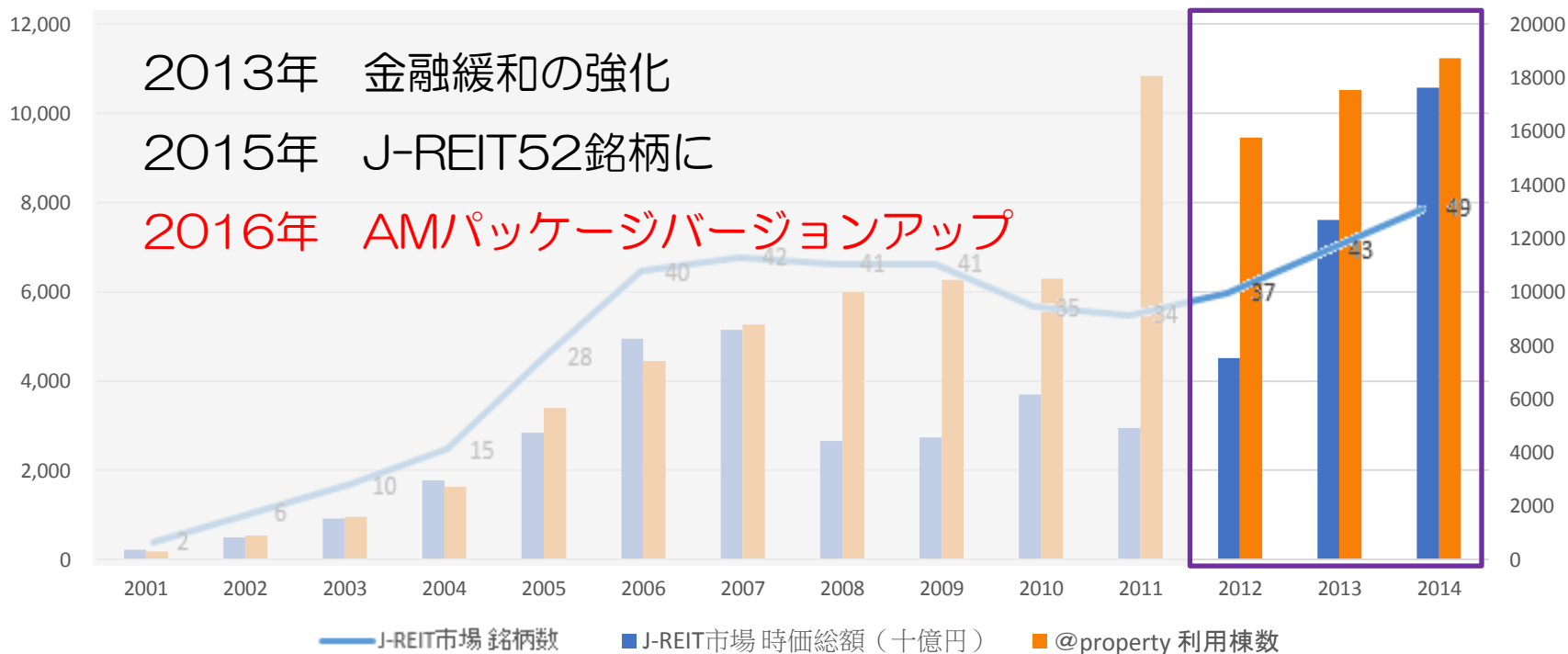


	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
ファンド業界動向	不動産流通市場好調 J-REIT40銘柄突破 日本初のホテルREIT上場	初の産業用不動産特 化型REIT	不動産会社連鎖破綻 J-REIT初の破綻	私募ファンド借入れ 難で運用資産額減少	初私募REIT運用開始 J-REIT合併4件 上場35銘柄	
一般ニューストピック	会社法施行	郵政民営化 サブプライム問題	リーマンショック	ギリシャ危機	包括的な金融緩和 政策	東日本大震災
@プロパティトピック		AMパッケージ リリース 支払管理機能	利用棟数1万等突破			固定資産管理 パッケージ発表

ファンド業界動向・・・(出所)一般財団法人不動産適正取引推進機構「不動産政策史年表」を基にプロパティデータバンクが作成

戦略的アセットマネジメントを支援するIT / ファンドを取り巻く環境変化

(2012~2016年現在) ビッグデータ解析、AM業務の現状



	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	...
ファンド業界動向			日本初ヘルスケアREIT上場 J-REITの投資口時価総額、10兆円に到達	J-REIT52銘柄に		
一般ニューストピック	東京スカイツリー開業	金融緩和の強化 投信法改正	消費税増税 NISAスタート	長期金利過去最低を更新		
@プロパティトピック		3拠点同時サービス開始		BI機能 ワークオーダー	AMパッケージバージョンアップ	

ファンド業界動向... (出所) 一般財団法人不動産適正取引推進機構「不動産政策史年表」を基にプロパティデータバンクが作成

2章 失敗しないIT投資のために

要求事項への適合性（現下の課題）

機能要件

- 業務で求められる機能

非機能要件

- キャパシティ（データ量、ユーザー数）
- パフォーマンス、レスポンス
- 情報セキュリティ、データ保全
- 可用性
- 保守性（運用に必要な力量と業務量）
- トータルコスト



現下の課題を解決する為に最低限必要な要件

変化する要求事項への考慮（将来展望）

変化の原因となるもの

事業環境

- 競合動向、組入資産の特性・量、利用対象者の増大、パートナーとの役割分担、全体業務効率向上

法務コンプライアンス環境

- 税制、内部統制、IT統制（情報セキュリティ）、委託業務の統制

市場ルール、会計基準の変更

- 国際会計基準（IFRS）、ARESガイドライン

投資家をはじめとする利害関係者ニーズ

IT技術動向



将来の変化についての対応も考えておく必要あり

例えば

法務コンプライアンス環境

情報セキュリティ

「金融機関コンピュータシステムの安全対策基準」

平成27年6月改定 第8版追補



クラウドサービスの利用

運用基準108、109、110、111、112が新設

サーバー攻撃対応態勢の整備

運用基準113など

東日本大震災を踏まえた安全対策基準の多数の見直し

バックアップサイト 技術基準25など

システム障害（災害）に関するリスク管理態勢

クラウドサービスを利用するに際に注意すべきコンプライアンス

例えば

事業環境の変化

スピード

月次業務の効率化 → タイムリーな経営判断支援

業務粒度

予算実績管理 → PM重要業務への関与

業務範囲

カバー業務の拡大 → 工事管理、減価償却など

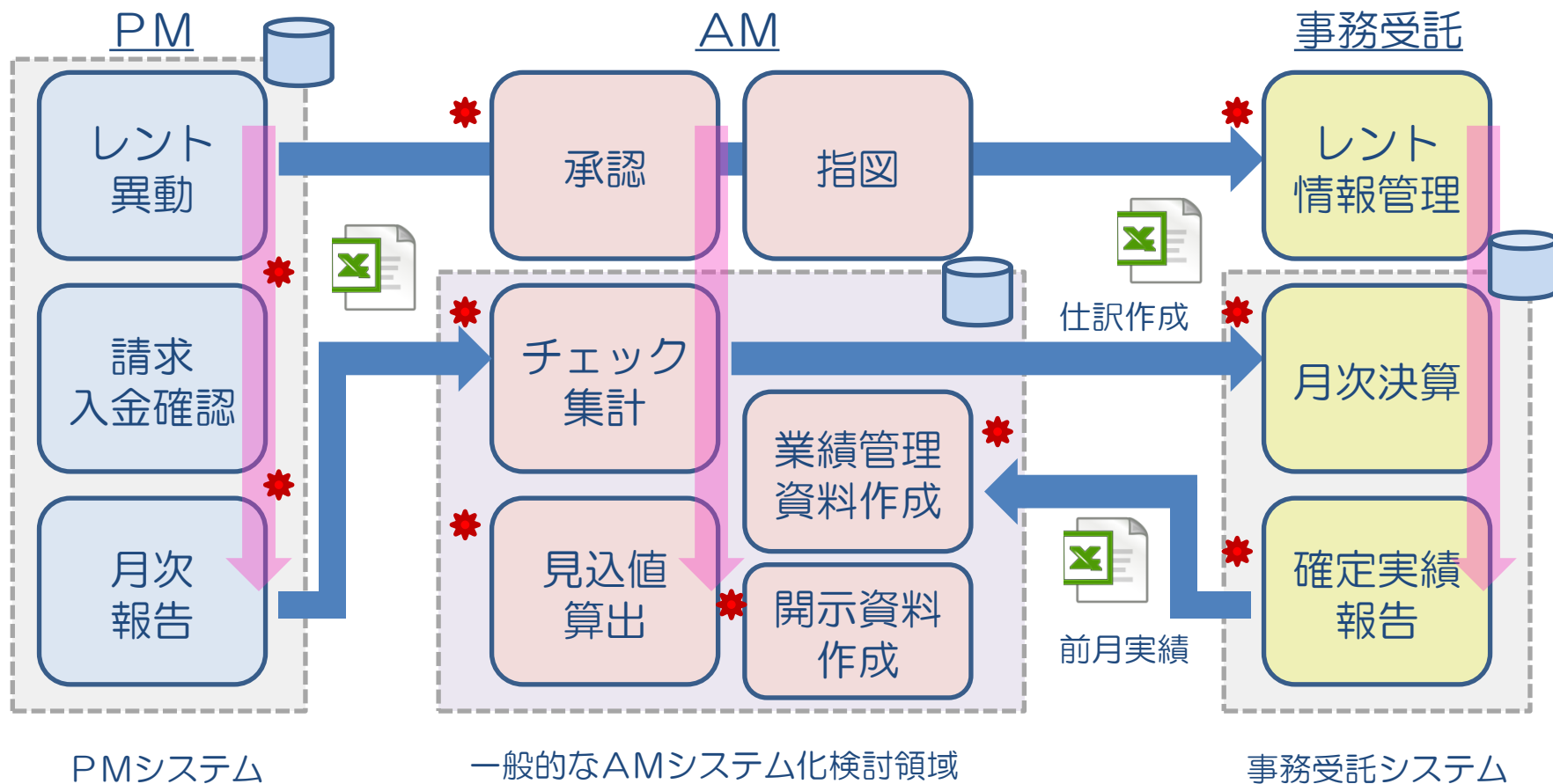
静的な資産 → オペレーション重視の施設組込み

グローバル

国内 → 海外資産の組込み、海外市場への上場



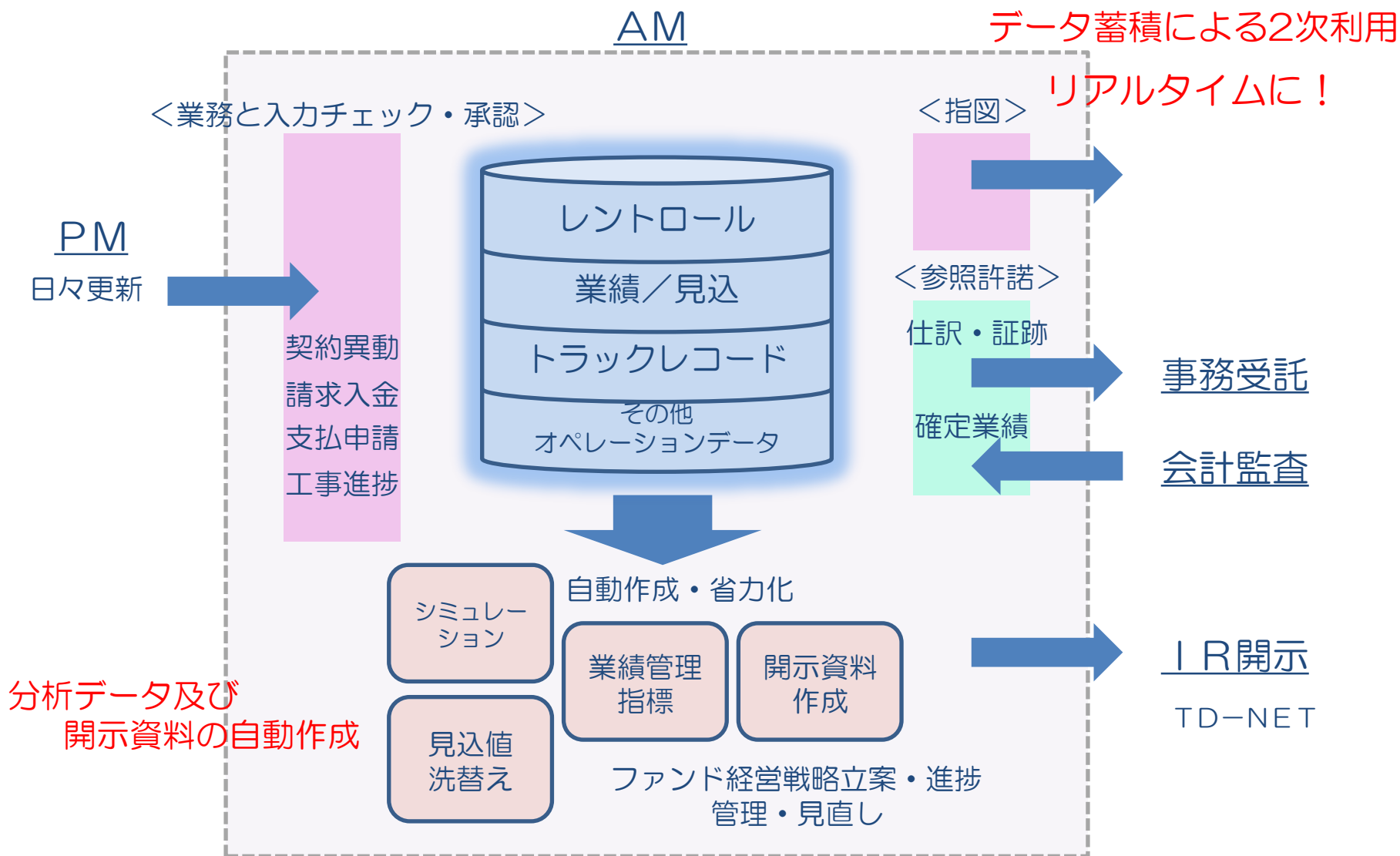
導入を計画したAMシステムによる業務フロー（例）



全体業務効率の向上／資産規模・関係者の増大への対応

* 印は、内部統制上重要なチェック項目

データ一元化による省力化とリアルタイム化



3章 進化するソフトウェア @Property AMパッケージ

バージョンアップ

2016年3月、機能を大幅に拡張した新AMパッケージをリリースいたします



Contents

- a. 現行バージョン
- b. 基本構成
- c. クラウドサービス提供インフラ
- d. バージョンアップ機能の紹介

a. 現行バージョン

2007年提供開始

現行バージョンの概要

ファンド集計・運営データ見える化

ファンドや個々のアセットの特性、パフォーマンスのトレンドなどを@プロパティから自動集計し、分析します。IR情報や業績管理情報の作成が極めて効率的に行えます

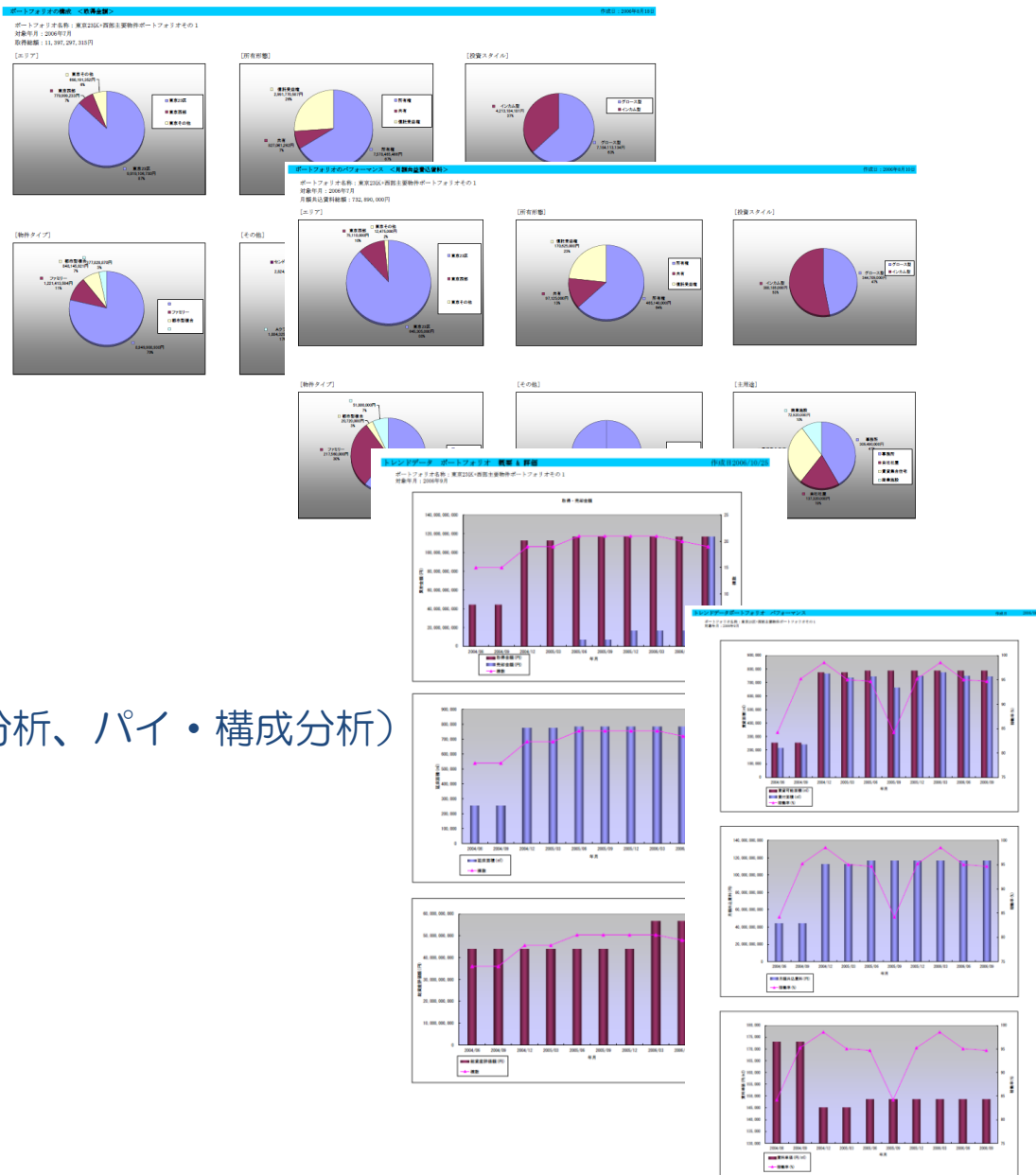
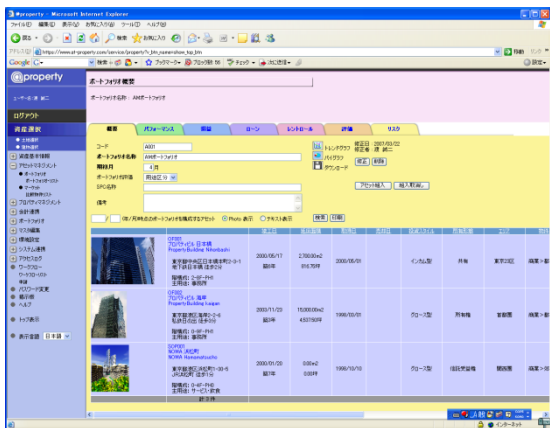
データ出力

各種のデータをそのまま出力し、ユーザー様で導入されているシステムへの連動や独自の解析、資料作成に貢献します

- CSVデータ形式で8つのポートフォリオデータを一括出力します
 - a 概要、b パフォーマンス（賃料、入居率、平均賃料など）、
 - c 評価、d ローン、e 損益、f キャッシュフロー、g レントロール、
 - h リスク



視覚的な経営分析



分析グラフ（トレンド・推移分析、パイ・構成分析）
 アセットに対して、
 10種類のトレンド・グラフ
 24種類のパイ・グラフ

ファンド全体に対して、
 10種類のトレンド・グラフ
 90種類のパイ・グラフ

現行バージョンの課題 お客様のニーズ

- ✓ @プロパティを利用していないアセットがある
- ✓ ファンド共通経費、配当などを含めたファンド全体の実績の管理ができれば
- ✓ ファンド全体の予算を計画したい
- ✓ 複数の予算や見込みを利用して予算実績管理を行っている
- ✓ BS科目も含めて業績管理ができれば

新バージョンでは すべてに対応！

b. 基本構成

PMや業績データ取り込み

@プロパティを利用しない物件

Option Package

New !

財務会計

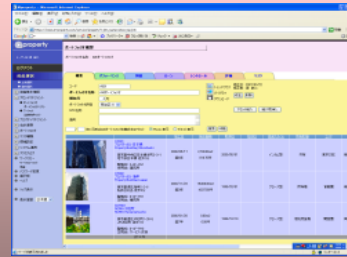
固定資産

ファンド内取引の仕訳出力
 ファンドの決算（財務三表）

New !

■ アセットマネジメント

- 契約異動、工事管理、支払など日々のマネジメント
- 月次業績管理資料の作成
- シミュレーション、見込みなど業績予測
- ファンド分析、開示資料などデータ管理



@Property Base Package

ポートフォリオ総合分析

プロパティ
 マネジメント

資産基本情報

ビルマネジメント

Option Package

▼ 商業施設

▼ バンキング自動消し込み

▼ BILレポート

▼ セキュリティ強化関連

▼ LCCシミュレーション

▼ BA/BMS連携

c. クラウドサービス提供インフラ

本当のクラウドサービスとして提供することで、さまざまなメリットが生まれます



メリット 1 高い信頼性・事業継続

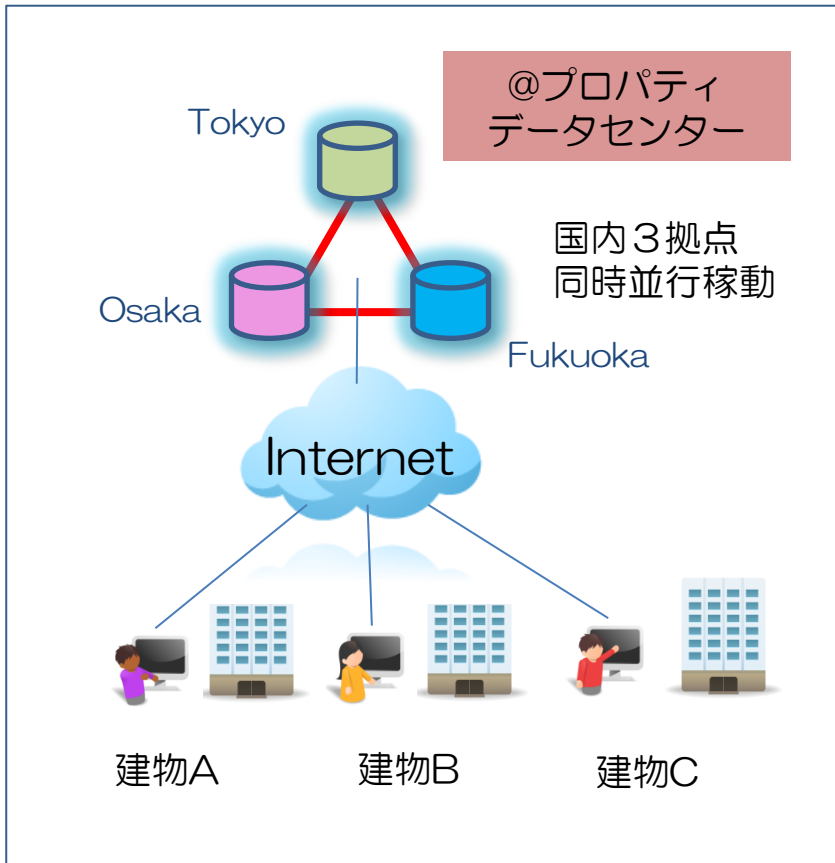
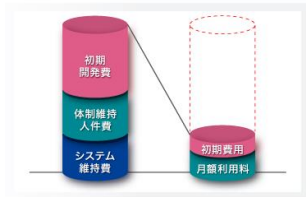
万全のセキュリティ対策と3つのデータセンターにより高い信頼性を実現しています
ISO27001 認証取得
FISC安全対策基準準拠

メリット 2 進化するクラウドサービス

お客様業務ノウハウやニーズの集積、法令・ガイドラインの変更への対応、IT技術の進歩に追随しより進んだサービスに進化します

メリット 3 圧倒的な低コスト



データセンターなど設備、ソフトウェア開発、システム運用を共同利用することでコストメリットが生まれます



プライベート・クラウドなどでは上記のようなメリットが生まれません

d. バージョンアップ機能の紹介

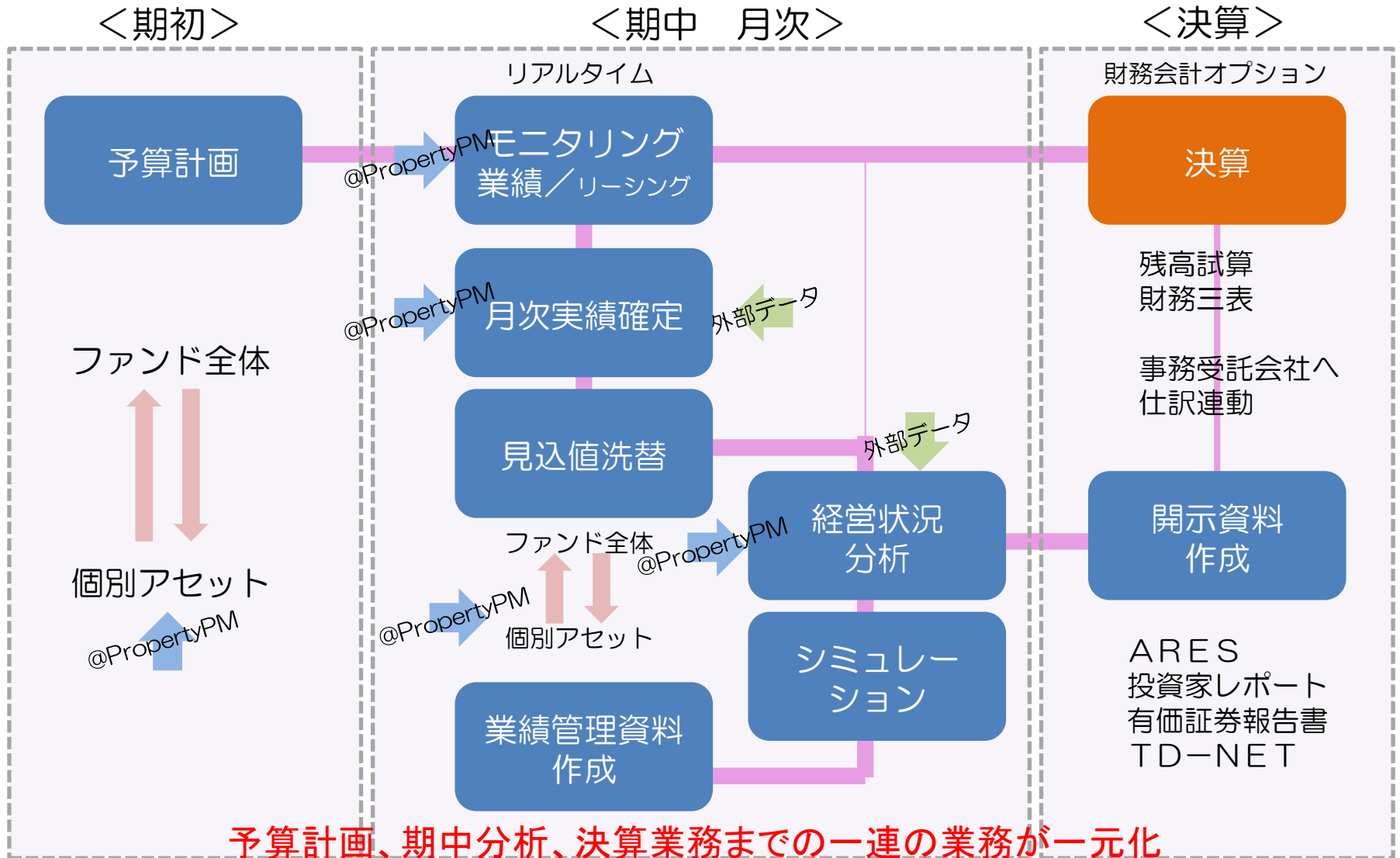
追加・改修するメニューとその概要

メニュー名称	バージョンアップ概要
ファンド情報	
ファンド概要	マネジメント・コックピットを追加
データ分析	12タイプのレポート追加
 New! 業績予測・実績管理	
月次確定状況一覧	アセットの月次作業状況を一元管理
予算計画	複数予算の効率的な作成支援
損益／CF予測	複数の見込値を効率的に算出
損益／CF予算実績対比	月次の業績管理のための予実対比表の自動作成
 New! シミュレーション	各種イベント発生を想定し業績や影響を予想
 New! 外部データ取込み	@P以外で管理されたアセットデータの取込み

追加・改修するメニューとその概要（つづき）

	メニュー名称	バージョンアップ概要
★ New !	リーシング状況	
	リーシング状況	異動を集計し、3期分の業績影響を表示
	異動一覧	異動契約の詳細を一覧表示
	交渉中異動一覧	交渉中の契約をPMでソートし、一覧表示
★ New !	共通予算管理	
	損益／CF	ファンド共通経費などの予算実績<単月>
	着地見込 損益／CF	ファンド共通経費などの予算実績<通期>
★ New !	共通支払	
	支払計画	ファンド共通経費などの支払計画
	支払承認／実行／指図	ファンド共通経費などの支払ワークフロー
★ New !	財務会計	オプション・パッケージ<財務会計>
	合計残高試算表	
	決算処理	
	財務三表	

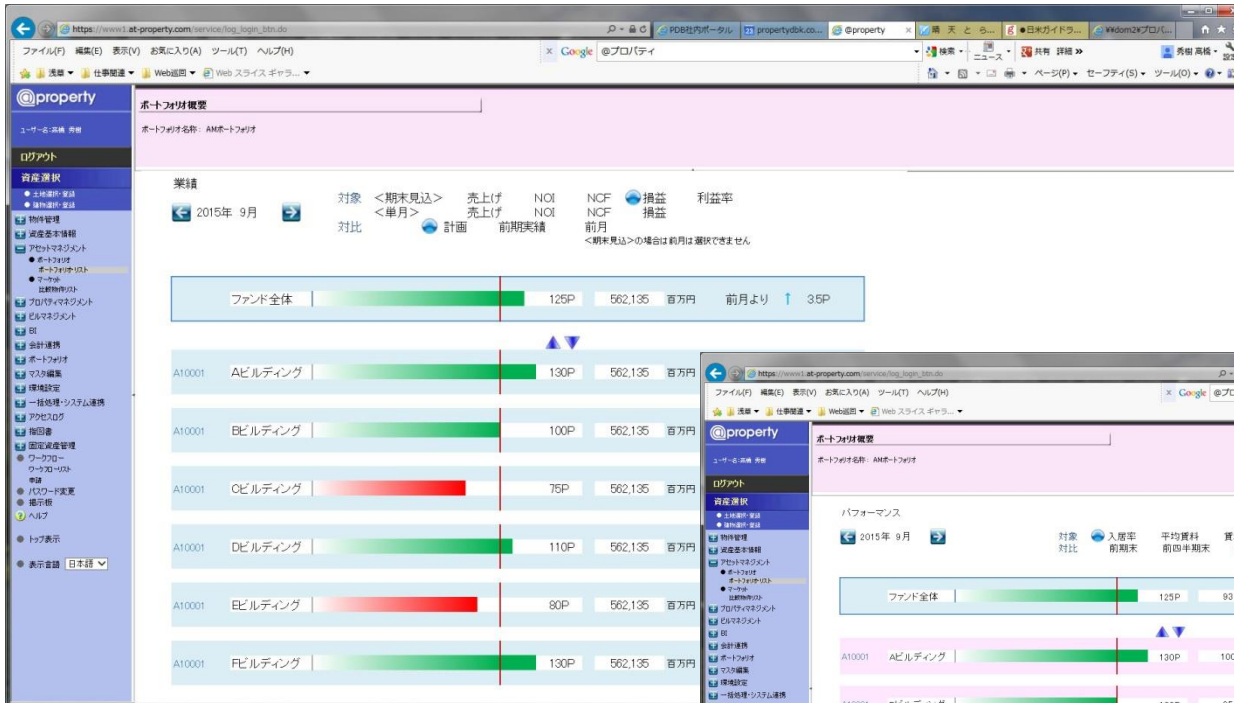
業務フロー例



予算計画、期中分析、決算業務までの一連の業務が一元化

マネジメント・コックピット

ファンド、各アセットの状況を視覚的に確認



<業績に関するモニタリング>

前年、前期、計画などと比較



<レント状況に関するモニタリング>

2つのシミュレーション

イベント・シミュレーション

アセットの取得・売却、取得予定アセットの収益・費用、
新規エクイティの発行、デッド借入れ・償還、修繕計画

アウトプット

損益見込み、CF見込み、LTVを含む償還表、
NAV・NAV倍率、採算割れしない売却時期・売却金額

レントロール・シミュレーション

A 平均賃料×入居率 B 個別賃貸契約の異動
の2つで収益シミュレーションし、結果を予算や見込値
へ連動

データ分析

データ分析に新たに追加されるレポートは12。
 そのうち、3つは以下のARES準拠レポートとなっています

- (1) 運用実績の推移
- (2) 出資・分配金の状況
 - 出資の異動・残高等の推移
 - 出資のNAVの推移
 - 収益率等の実績・推移
 - 分配金の状況
- (3) ファンドの収支概況
 - 損益計算書・貸借対照表の概況・推移
 - A. 損益計算書
 - B. 貸借対照表
 - キャッシュフローの推移
 - 借入金・社債等の状況

予算計画

複数の予算計画を作成、管理可能
ファンド、個別アセットとも

さまざまな計画方式を提供、組合わせて利用も可能

- 実績＋見込みベース
- 過年度予算ベース
- アセット予算集計ベース
- 収益予測ベース
- レントシミュレーション反映
- 外部作成予算データ取込み
- 上記の組合せ



見込み算出

複数の見込値を作成、管理可能
ファンド、個別アセットとも

さまざまな計画方式を提供、見込値算出の自動化機能を搭載

- 収益科目は、・・・レントロールによる予測
- 費用、資本的支出は、・・・科目ごとにロジック設定
 - 前年実績×入居率×係数
 - 前月実績×入居率×係数
 - 指定月数分の移動平均
 - 未消化予算を翌月に繰越し
- レント・シミュレーション反映
- 外部データの取込み
- 手動による調整



*実績と任意の予算計画、見込値を組合わせて月次予算実績管理資料
を作成できます

連携機能の紹介

- 工事管理（PM）
- 固定資産管理オプション
- 商業施設オプション
- 多通貨オプション
- 事業継続オプション
- セキュリティ強化関連オプション
- エネルギー管理（BM）

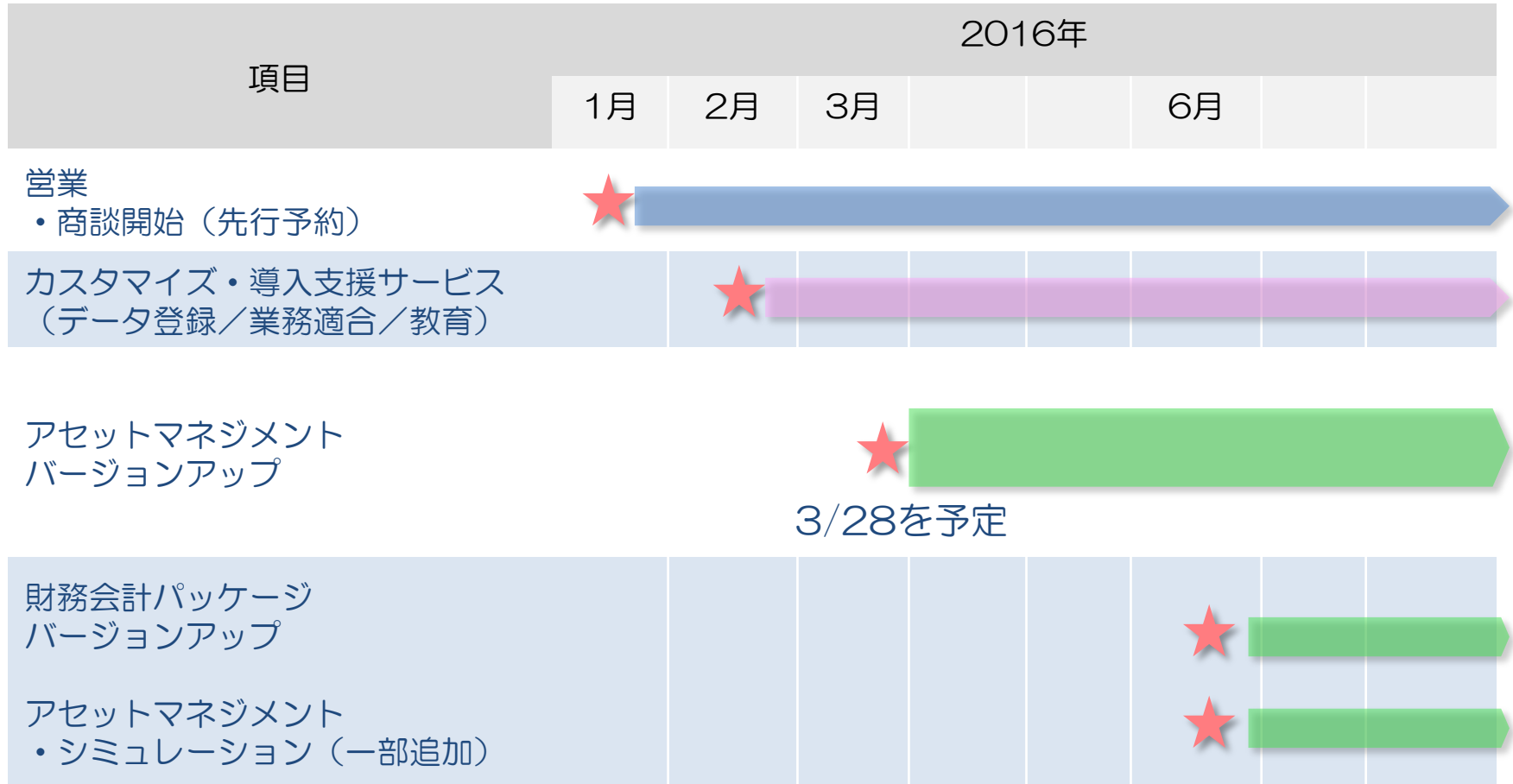


各種オプションサービスとの組み合わせにより、お客様のご要望に応じたサポートを実現します。

4章 リリース予定および 導入支援スケジュール

@Property AMパッケージ

リリーススケジュール



プロパティデータバンクのビジョン・ミッション

Mission

新しい知識社会の創造

Vision

知識の集約により

顧客の業務に革命を

顧客の資産に価値向上を