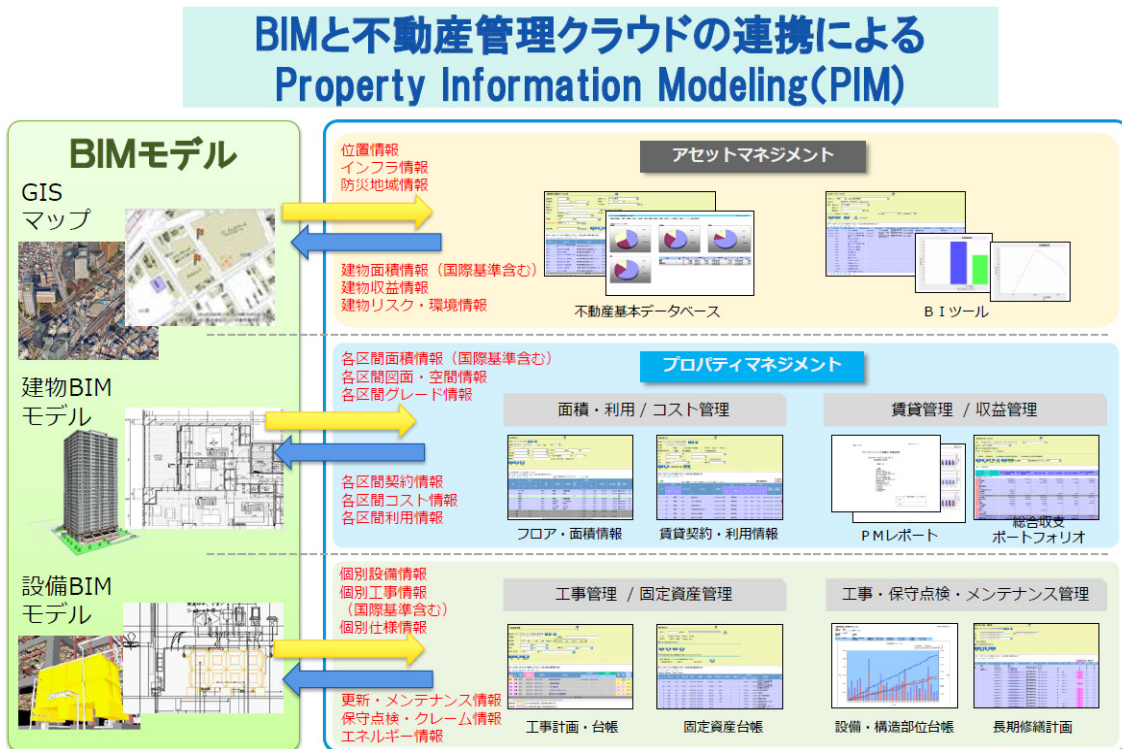


## 【参考資料】

### (1) オートデスクと PDB の資産管理・施設管理(PIM)サービスのイメージ図



- ・ BIM データに含まれる建物の構造・設備・内外装などの物理的な 3D 情報に加え、プロパティマネジメントやファシリティマネジメントなどの業務で蓄積された面積、契約・権利、空間利用、収益、コスト、保守点検履歴、維持保全履歴、エネルギーなどの情報を統合し、総合的な資産管理情報を 3D 情報で構築する。
- ・ 不動産の資産・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、管理業務の効率化と不動産価値の向上を狙う。

### (2) 不動産オーナー側の PIM の導入効果

- ① 建物の改修計画にあたり、テナントに対して改修後のイメージを 3D で分かりやすく提示・訴求することで、賃料交渉の説得材料にしたり、スペースの稼働率を上げることができます。また、エネルギー効率を向上させて投資効率と収益性を高めることも可能になります。
- ② 設備情報が一元管理されるため、予防保全の徹底と最適化が容易になります。例えば、リスクベース保守管理(RBM)(注 3)の考え方を設備機器の保守管理に導入することで、設備の保守コストの大幅な削減が見込めます。

- ③ 資産評価にあたって、国内法規に基づく面積計算に加えて IPMS(国際不動産測定基準)(注 4)に基づいた計算も自動で行えます。国際基準に基づく資産評価が可能になることで、REIT など国内外の投資を呼び込み、資産価値を大きく向上させることが期待できます。

注 3: リスクを基準に、検査・補修・改造・更新などのメンテナンスの重要度、緊急度を評価し、優先順位を付けて行う方法。国内においても保守コスト 50%以上削減の事例が報告されている。

注 4: 各国の不動産関係団体によって策定されたオフィス面積の算定基準。国際間で透明性のある不動産評価が可能になり、国際間での不動産投資が促進されている。