

次世代住宅シンポジウム2025

テクノロジーの進展と次世代不動産

不動産テック協会 顧問、不動産・建設DX推進会議 事務局長
NTTデータ経営研究所 ビジネストランスフォーメーションユニット
川戸 温志

自己紹介 ー川戸温志ー

川戸 温志

Kawato, Atsushi

株式会社NTTデータ経営研究所 情報戦略事業本部
ビジネストランスフォーメーションユニット シニアマネージャー



- 大手システムインテグレータを経て、2008年より現職。経営学修士（専門職）
- IT業界の経験に裏打ちされたテック視点と、経営の視点の両面を併せ持つ
- 金融・通信・不動産・物流・小売・エネルギー・ホテル等幅広い業界が守備範囲
- 特に近年は、不動産・スマートシティ・小売・物流等のDXやTech系ビジネス、ビッグデータ、AI、ロボットなど最新の技術分野に関わる事業戦略立案、新規事業開発やアライアンス支援等に取り組む
- 不動産テック協会（The Real Estate Tech Association for Japan） 顧問
- 不動産DX推進会議 事務局長

“不動産”と“テック”の両面に加え、戦略的視座や他業界視点からコンサルティング

自己紹介 –コンサルティング案件例–

◆ 将来構想策定、事業戦略策定

- 不動産領域におけるデジタルイノベーションの推進支援
- 仲介テック領域の今後の方向性の検討支援
- オフィス事業のデジタル戦略立案、及びアクションプラン立案支援
- テクノロジーを活用した将来の不動産ビジネスの事業戦略立案支援
- 住宅領域におけるDX戦略立案支援

◆ 新規ビジネス開発、新規サービス開発

- 不動産テックの新規事業開発支援
- 不動産テックの有望領域選定・有望ビジネス選定支援
- 不動産データの利活用支援
- 不動産テックの新規ビジネスモデル具体化支援
- オフィス空間における新規事業開発支援
- 物流DX化と将来の物流ビジネスの検討支援

◆ 技術活用戦略、技術調査、PoC支援ほか

- 不動産領域のデジタルマーケティング実現に向けた支援
- デジタルビジネスの調査分析支援
- 不動産テックの業界調査分析支援
- 米国仲介領域の実態調査分析支援、仲介テックにおける業務支援ツール・システム調査支援
- 不動産データビジネスの調査分析支援
- 駐車場ビジネスにおけるAI活用支援
- 商業施設におけるデジタル活用検討
- 物流領域における最新DX化調査

自己紹介 ー不動産テック協会 / 不動産・建設DX推進会議ー

不動産テック協会 顧問



不動産DXに関わるスタートアップ・ベンチャー・大手事業会社130社以上が集まる不動産テック協会の顧問を務める

不動産・建設DX推進会議 事務局長

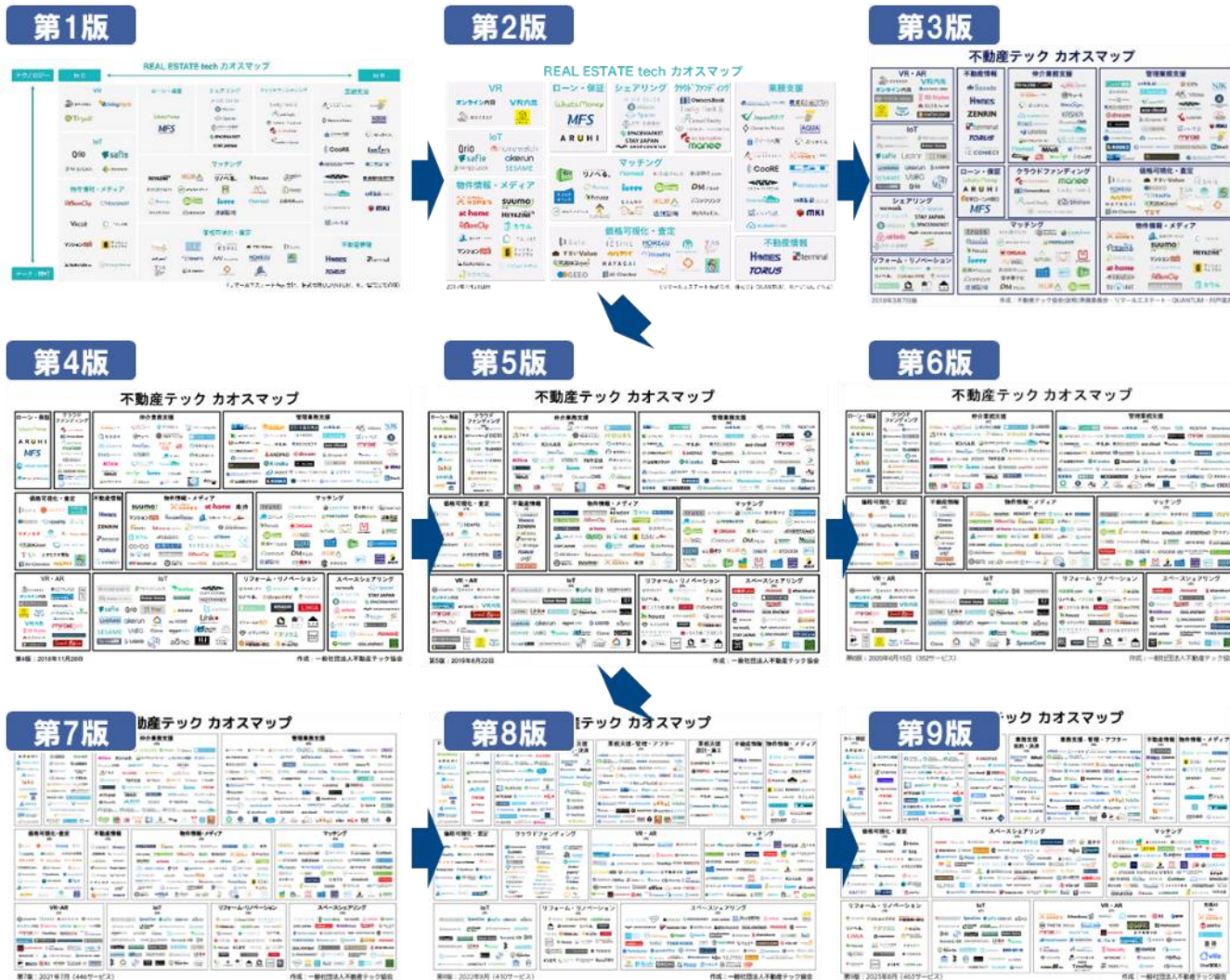


不動産デベ/ハウスメーカー/仲介会社/ゼネコンほか約40社の役員クラス・部長クラス約100名が参画する不動産DX推進会議を設立・運営

自己紹介 **—寄稿、講演・セミナー—** 登壇—



自己紹介 - 不動産テックカオスマップ -



第10版 不動産テック カオスマップ(第10版)

不動産データベース (30)
 業務支援集約 (13)
 業務支援-顧客対応 (45)
 業務支援-契約・決済 (35)
 業務支援-管理・アフター (80)

価格可視化・査定 (22)
 IoT (35)
 ローン・保証 (23)
 VR-AR (23)
 生成AI (13)

第10版：2024年8月(499) 不動産クラウドファンディング含む
 作成：一般社団法人不動産テック協会

第11版(最新) 不動産テック カオスマップ(第11版)

不動産データベース (30)
 業務支援集約 (13)
 業務支援-顧客対応 (45)
 業務支援-契約・決済 (35)
 業務支援-管理・アフター (80)

建設テック (21)
 スペースシェアリング (89)
 マッチング (47)

価格可視化・査定 (22)
 IoT (35)
 ローン・保証 (23)
 VR-AR (23)
 生成AI (13)

第11版：2025年8月(450サービス)※同一企業が同一カテゴリ内で複数のサービスを展開している場合は、代表的な1サービスののみ掲載
 作成：一般社団法人不動産テック協会



00

不動産テックカオスマップ 第11版

はじめに・・・

不動産テックカオスマップを作成にあたり
不動産テック協会のご担当の皆様には
心より感謝申し上げます。

各種確認作業や細かい作業など有難うございます。

不動産テックカオスマップ[®] 第11版

不動産テック カオスマップ(第11版)



528個のサービス
(前回 499個)

生成AIカテゴリ : 13個
(前回 6個)

第11版:2025年8月(450サービス)※同一企業が同一カテゴリ内で複数のサービスを展開している場合は、代表的なサービスのみを掲載

作成:一般社団法人不動産テック協会



01

生成AI

不動産×生成AI

国内

海外

生成AIの活用 –AIによるパース等ビジュアルの自動生成–

企画・プランニングの段階において、生成AIを活用することで、お客様のアンケート結果やコンセプト・写真などの抽象的なインプットから、お客様にあったパース図等のビジュアルを自動生成するサービスが登場している。

安心計画「My Home Robo」

建築ロボアドバイザーの「My Home Robo」は、お客様のライフスタイルに関するアンケート結果からAIが最適なプランを考え、高画質CGパースとVRをAIが自動作成。



【出所】 <https://prt看imes.jp/main/html/rd/p/000002317.000002296.html>

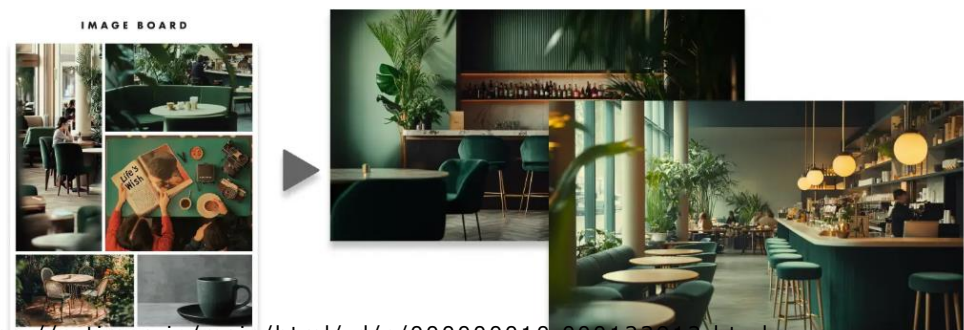
SAMURAI ARCHITECTS「VISIOAL」

「VISIOAL」は、コンセプト・イメージボード・敷地写真などの企画資料だけで、AIによって美しいビジュアルを制作するサービス。

1. 企画書や写真のみでもビジュアルを作成



2. 企画やブランドの意図を汲んだ建築や空間を立案



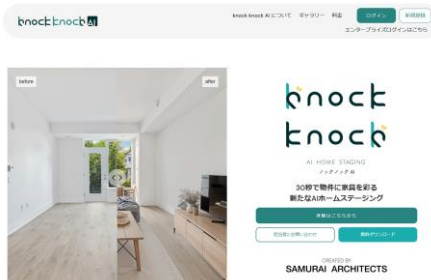
【出所】 <https://prt看imes.jp/main/html/rd/p/000000010.000123912.html>

生成AIの活用 - AIによるバーチャルステージング -

生成AIの登場により、AIによるバーチャルステージングのサービスは続々登場している。物件の写真さえあれば、あたかも本物のような家具等のインテリアを配置した画像や動画を生成される。

knock knock ai

AIでステージングできる日本発のサービス。部屋の種類とスタイルを指定したステージングが可能。



<https://www.knock-knock-ai.com/>

VirtualStaging.art

AIでステージングできるサービス。家具の除去も可能。同画像1枚700円で作成可能。

AIバーチャルホームステージングの例



<https://www.virtualstaging.art/ja>

リコー「AIステージング」

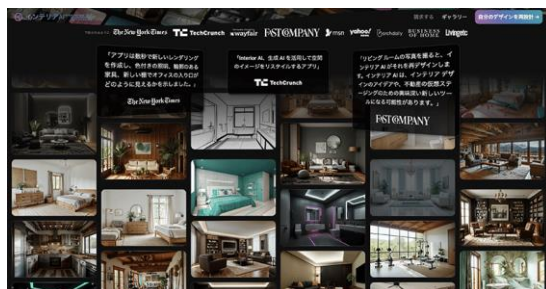
リコーのカメラで撮影した360度画像をアップロードすると、自動でCGを配置した画像を作成。



<https://www.ricoh360.com/ja/tours/features/virtual-staging/>

Interior AI

物件写真から、インテリアスタイルを変更できるサービス。有料でステージングAIを利用できる。



<https://interiorai.com/>

RoomGPT

AIによって室内のインテリアだけでなく、家の外観テイストも変更できる。



<https://www.roomsgpt.io/ja>

バーチャルインテリア

物件写真と間取り図を送ると3D・VRでステージングしてくれるサービス。



<https://virtualinterior.jp/>

生成AIの活用 –AIチャットサービス 1/3–

国内の生成AIの活用は、大企業がテック企業と共に、ChatGPTなど自然対話式のチャット系サービスへの活用が進む。背景にあるのは、ChatGPT等の利用の進展や人手不足・24時間対応へのニーズなどと推察。

野村不動産ソリューションズ×LIFULL「ノムコムAI アドバイザー」

野村不動産ソリューションズは、LIFULLと共同開発の生成AIを活用した対話型チャットサービス「ノムコム AI アドバイザー」をリリース。自然な対話形式で不動産売買の相談が可能となる。



東急リバブル「Tellus Talk (テラストーク)」

東急リバブルの「Tellus Talk」は、LLMとリバブル独自の知見やノウハウを掛け合わせることで、AIチャットが不動産に関するお困り事やお悩みに自動的に回答する。

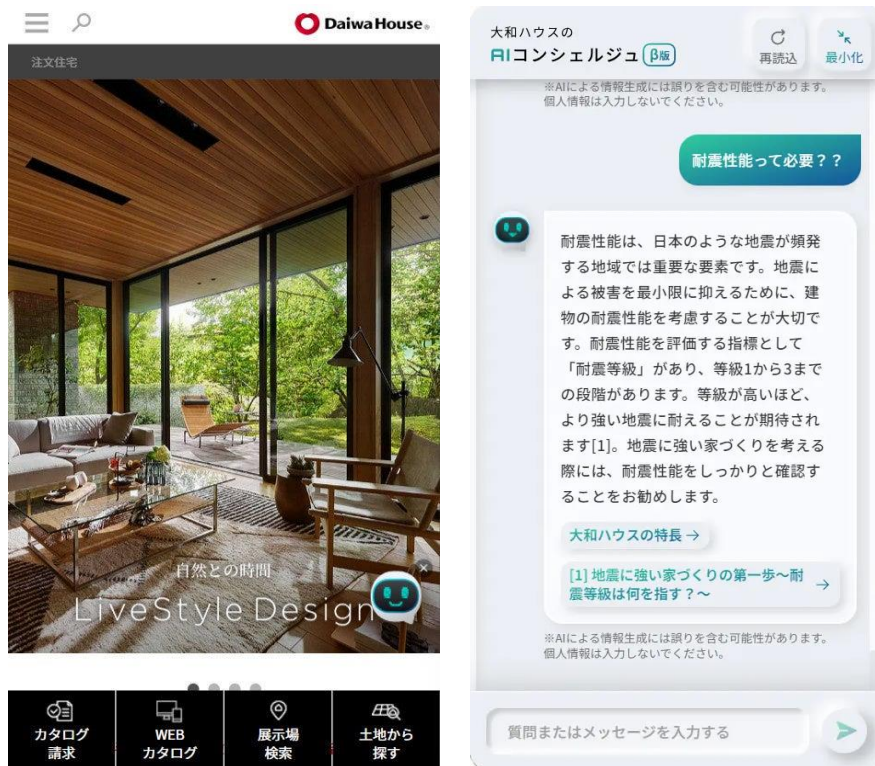


生成AIの活用 -AIチャットサービス 2/3-

大和ハウス、三菱地所、野村不動産ソリューションズ、東急不動産りバブル、積水ハウスなど各社は積極的にAIチャットサービスを展開。

大和ハウス 注文住宅AIチャットボット「Dコンシェ」

「Dコンシェ」は生成AIを使って、まるで専属の相談相手のように、注文住宅に関する質問に回答するチャットボット。



【出所】 <https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000002317.000002296.html>

三菱地所・ハウスネット×プライスバブル「住まいのAI査定サービス」

三菱地所の「住まいのAI査定サービス」は、生成AIにさまざまな内容を学習させることで、マンションなどの不動産査定金額の提示をはじめ、その他にも顧客の役立ち情報を提供。「まるで営業担当者と話している」ようなコミュニケーションを実現。



【出所】 https://www.mec.co.jp/news/detail/2024/02/22_240222_resiclub

生成AIの活用 -AIチャットサービス 3/3-

積水ハウスが提供する「SUMAI style chat」は、いつでも気軽にリアルな話を聞けるチャットサービス。24時間365日アクセス可能で、時間や場所を問わず気軽に利用でき、会社側も人的負荷を軽減できる。

積水ハウス「SUMAI style chat」

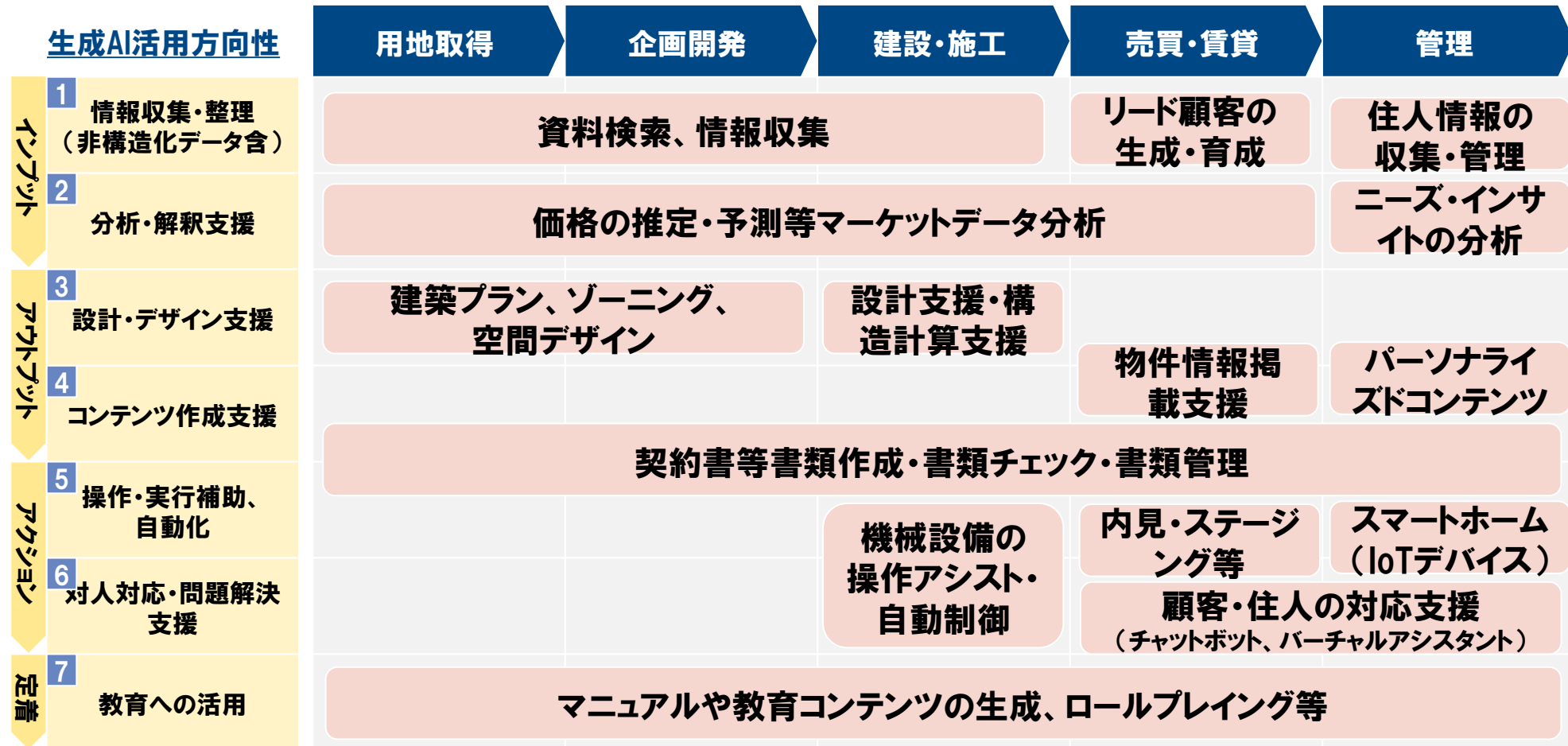


- 住宅購入における情報源は、住宅メーカーからの情報よりも第三者の口コミや情報を重視する傾向がある。
- こうしたニーズに応えるため、Instagramで住まいづくりの進め方やこだわりのインテリア、ライフスタイルを発信しているオーナーインフルエンサー協力のもと、彼らのInstagram投稿をAIで分析・学習させ、その傾向をもとに本人のように応答できるAIクローンを構築。
- 「AIクローン」から1名を選び、24時間365日、好きな時に質問・相談が可能。

【出所】 https://aismiley.co.jp/ai_news/chat-ai-clone-owner-service-start/

生成AIの活用 –不動産領域における生成AIの活用シーン–

国内・海外問わず、不動産領域においてもさまざまなシーンで生成AIの活用されている。特に「売買・賃貸」のシーンにおいて、利用が活発に行われている印象。



不動産×生成AI

国内

海外

生成AIの活用 -Poliark社：プロンプトのみで2D3D設計図を生成する「Kend」-

Poliark社の「Kend」は、対話型AIアシスタントにより、シンプルなテキスト入力だけで、ゼロから、あるいは2Dスケッチから3Dモデルを作成するサービス。



- デモでは、「ベッドルーム3部屋、バスルーム2つの平屋建ての家を設計してください」といったプロンプトを使い、約30秒で間取り図を作成
- そこから、ドラッグ操作でドアの配置や種類などを変更しながら、設計を反復的に修正
- さらに、プロンプトを出すことで、プライベートな裏庭や樹木の種類などを考慮した、現代建築様式の3Dモデルに間取り図を変換。

【出典】 <https://www.geoweeknews.com/news/poliark-introduces-new-generative-ai-based-design-platform>



https://www.youtube.com/watch?v=vTT_SDThRi8

生成AIの活用 –Virtual Staging AI社 「バーチャルステージング」–

Virtual Staging AI社は、生成AIを用いて空室の画像に数秒で家具を配置し、リアルな内装イメージを提供。Photoshopのような専門知識を必要とせず、誰でも簡単に操作できる。

Before



After



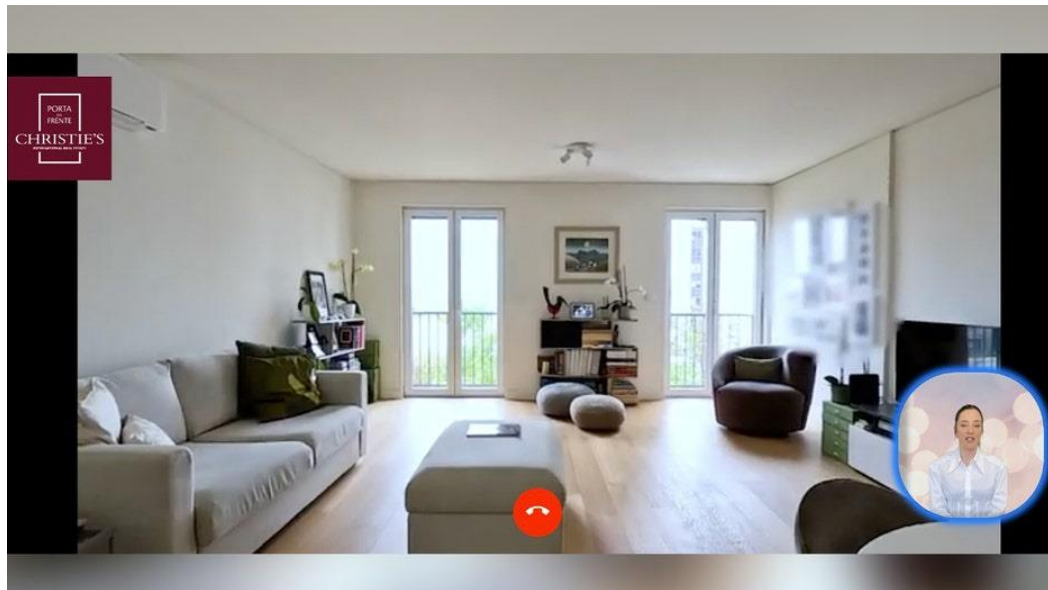
- 生成AIを用いて空室の画像に数秒で家具を配置したバーチャルステージング画像を作成
- 月額12ドルから利用可能で、月間4,500人以上の有料ユーザーを抱え、月50万件以上のレンダリングを生成している



- 部屋の3D構造を分析し、床、屋根、鏡、ドアの位置を把握し、不動産業者の好みに基づいて、最適な家具を選択、配置。

生成AIの活用 –「世界初、AI不動産エージェントで1億ドル達成」–

イスラエルのeSelf AI社が開発したAI不動産エージェントを導入した不動産仲介会社Porta da Frente Christie'sは、AI エージェントが生成したリードに基づいて1億ドル（約150億円）の売上を達成。生成AIを活用することで、顧客とのインタラクティブな対話を通じて、物件の提案から契約手続きまでをサポート。



AI エージェントによるPorta da Frente Christie's（ポルタ・ダ・フレンテ・クリスティ）のバーチャルツアーの様子

- AIエージェントと初めてやり取りするにあたって、お客様は希望する都市、予算、寝室数などの基本情報を尋ねられる。
- AIエージェントはそこから物件を検索し、購入希望者をバーチャルツアーに案内して、物件の詳細な情報を提供する。
- AIエージェントは、夜間スタッフの対応といった企業の負担を軽減するだけでなく、顧客の検索作業を大幅に軽減する。

生成AIの活用 —不動産事業者AIツール—

国内

海外

AI Lead Generation and Nurturing Tools



Best overall
Top Producer's Smart Targeting



Best for predictive analytics
Smartzip



Best CRM add-on for lead conversion
Fello



Best for AI-powered lead generation + nurturing
Ylopo's AI voice + text lead nurturing

AI Chatbots



Best for advanced AI website chat
Roof AI



Best for AI chat and voice
Structurely



Best free AI chatbot
Tidio

AI Marketing Tools



Best for realistic AI home staging
Virtual Staging AI



Best for AI image enhancement
Reimaginehome



Best for affordable AI home staging
Collov AI



Best for AI video creation from raw photos
LazyEditor



Best for AI design
Canva



Best for AI email marketing
Scout

AI-Enhanced CRMs



Best for AI chat and CRM
Lofty's AI Assistant



Best for AI chat and SEO
Real Geeks' Geek AI & SEO Fast Track

Property valuation and market analysis



Best for AI property valuation reports
HouseCanary



Best for market data
CoreLogic

Commercial real estate market trends



Best for commercial real estate data
Reonomy



Best for short-term rental data
AirDNA

AI Productivity for agents



Best overall AI productivity tool
Sidekick



Best for transaction management
ListedKit AI

—【出典】 <https://www.housingwire.com/articles/ai-tools-real-estate/>

生成AIの活用 ー海外におけるAIエージェントの活用シーンー

① パーソナライズ

AIエージェントは、購入者の好み、予算、過去の閲覧履歴、行動パターンを含む大規模なデータセットを分析し、正確でパーソナライズされた物件をレコメンドする。購入者の要件に合致する物件を見つけることで、顧客体験を向上させ、意思決定プロセスを迅速化。

② バーチャルツアー / バーチャルステージング

VRを用いて、購入希望者に物件の3Dツアーを体験させながら、物件の特徴、過去の価格データ、近隣地域の統計情報といったリアルタイム情報を提供。

③ 不動産マーケットの予測分析

予測分析ツールを備えたAIエージェントは、現在および過去のデータをリアルタイムで処理することで、市場動向や価格変動を予測し、投資のホットスポットを特定する。不動産会社はこの情報を活用し、物件の売買時期、新興市場の特定、配分に関するアドバイス等を提供。

④ 不動産価値の評価自動化・高度化

AIエージェントは、立地、物件規模、類似物件の売買状況、マーケットの状況といった多数の変数を高速に処理し、正確な評価額を生成。不動産評価の精度と一貫性を高め、貸し手、買い手、売り手に交渉のための信頼できるデータを提供することで、取引プロセスを迅速化。

⑤ 不動産管理の効率化

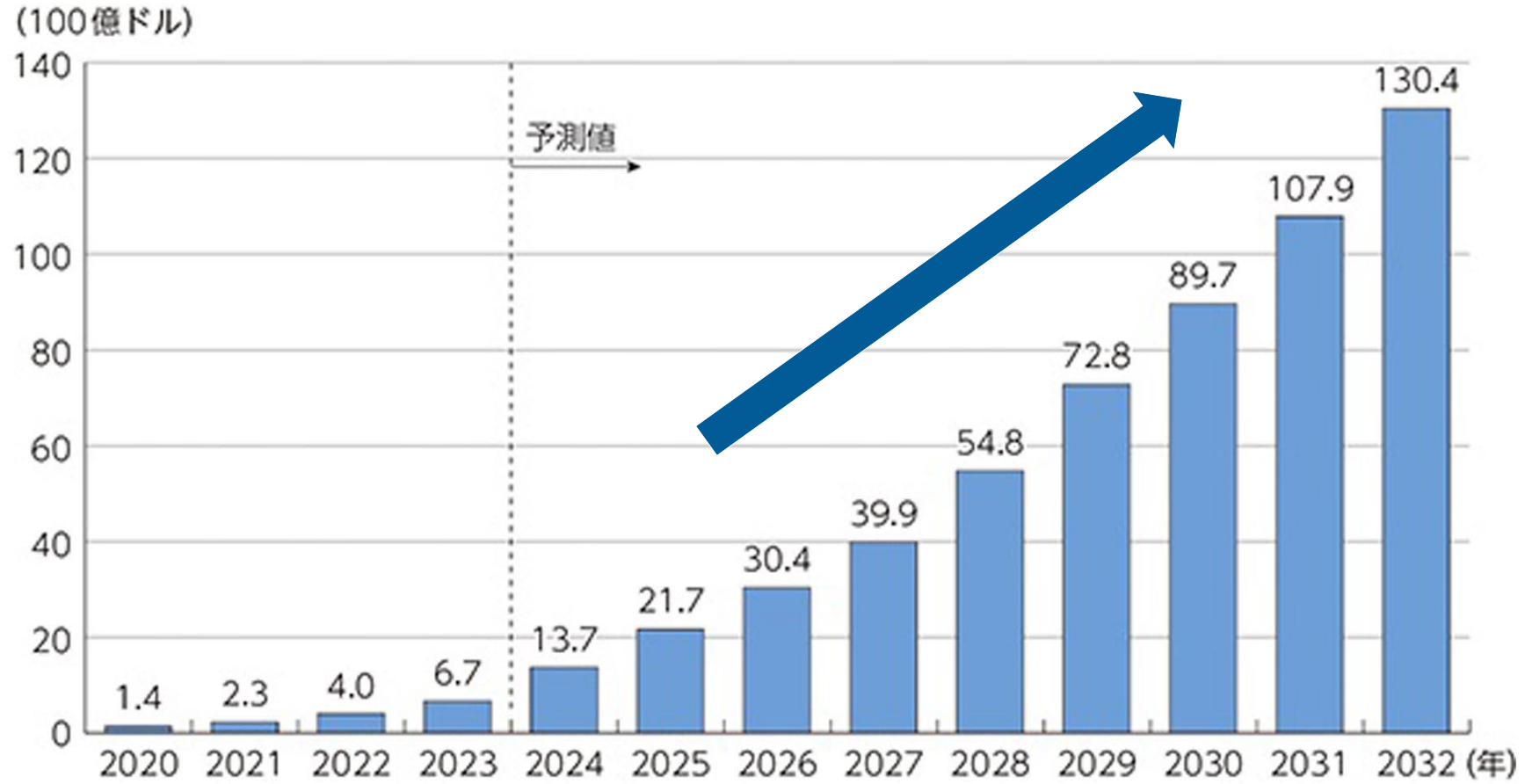
AIエージェントが不動産管理業務を担当することで、不動産管理の複雑さが軽減。AIエージェントは、家賃の徴収、メンテナンス依頼、入居者の審査といった業務を自動化することにより、不動産管理者はより重要な業務に集中できるようになる。

【出典】 <https://www.raiaai.com/blogs/revolutionizing-real-estate-top-5-ai-agent-applications-40baf>

マクロの視点より生成AIをみると・・・

生成AI ー情報通信白書2024：世界の生成AI市場規模の推移ー

情報通信白書2024によると、世界の生成AI市場は2023年が670億ドル。2032年には1兆3000億ドルを突破すると予測されている。



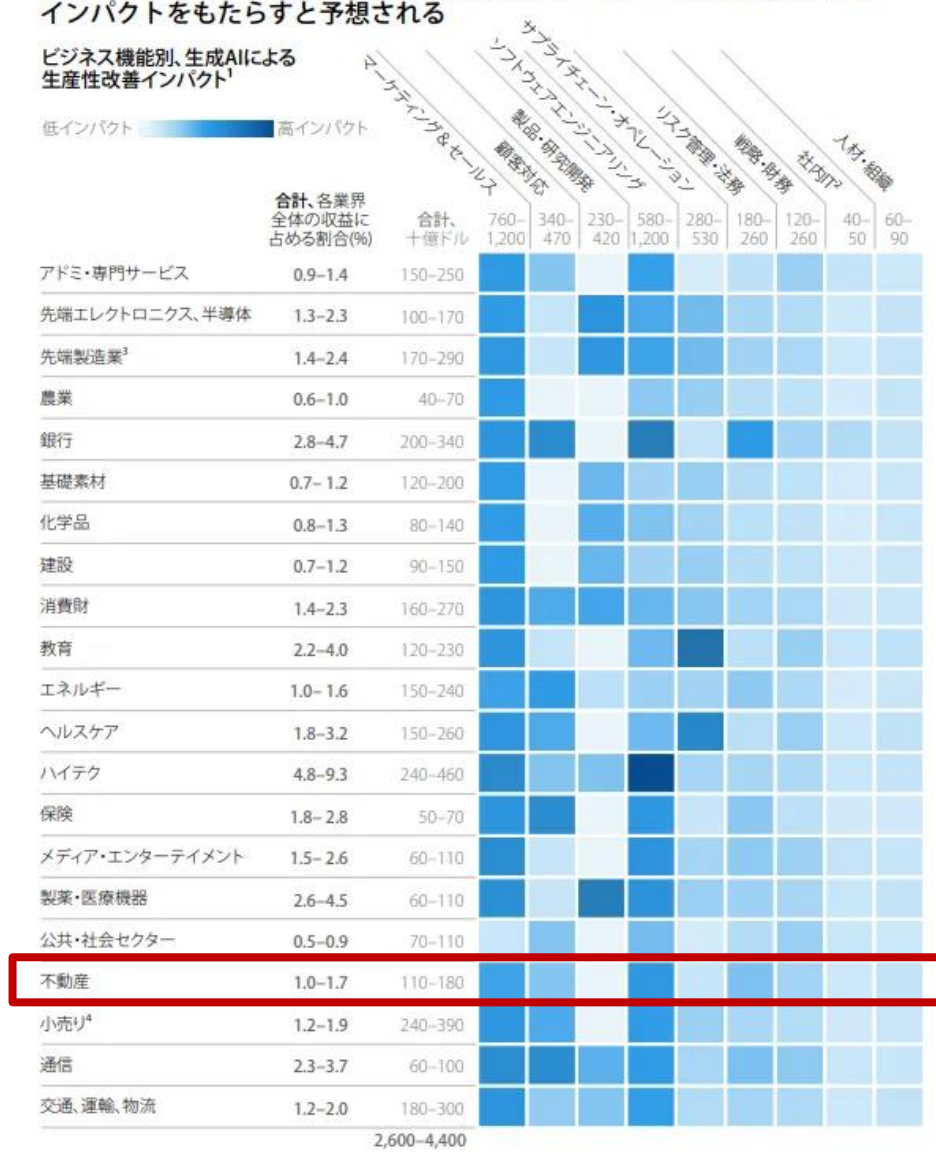
【出典】 <https://www.tsuhannews.jp/shopblogs/detail/73495>

生成AI –マッキンゼーのレポート：生成AIと相性の良い業種・職種–

生成AIのユースケースは、産業界全体にわたって各ビジネス機能に様々なインパクトをもたらすと予想される

ビジネス機能別、生成AIによる生産性改善インパクト¹

低インパクト 高インパクト



マッキンゼーのレポートによると、生成AIと相性が良い業種・職種をみるとことができる。

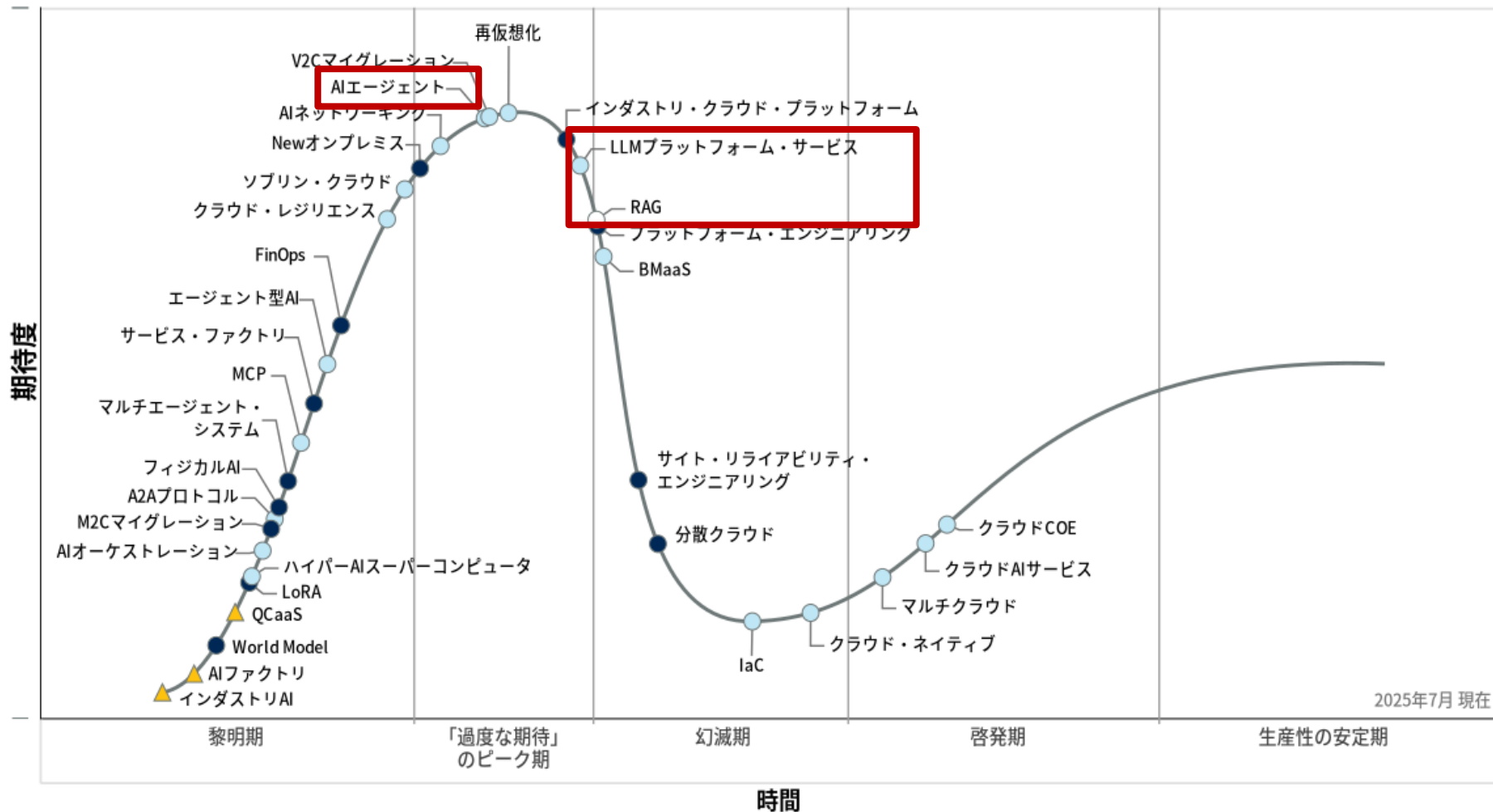
不動産は、業界全体の1.0～1.7%にあたる**1,100～1,800億ドル（16兆円～27兆円）**のインパクトをもたらすと予想されている。

「マーケティング & セールス」や「ソフトウェアエンジニアリング」の職種へインパクトが大きい。

【出典】 https://www.mckinsey.com/jp/~media/mckinsey/locations/asia/japan/our%20insights/the_economic_potential_of_generative_ai_the_next_productivity_frontier_colormama_4k.pdf

生成AI ー日本におけるクラウドとAIのハイプサイクル2025ー

日本におけるクラウドとAIのハイプ・サイクル：2025年



主流の採用までに要する年数: ○ 2年未満 ● 2~5年 ● 5~10年 ▲ 10年以上 ⊗ 安定期に達する前に陳腐化

RAGやLLMプラットフォームサービスは、早くも幻滅気へ差し掛かっている。

AIエージェントは過度な期待のピーク期。

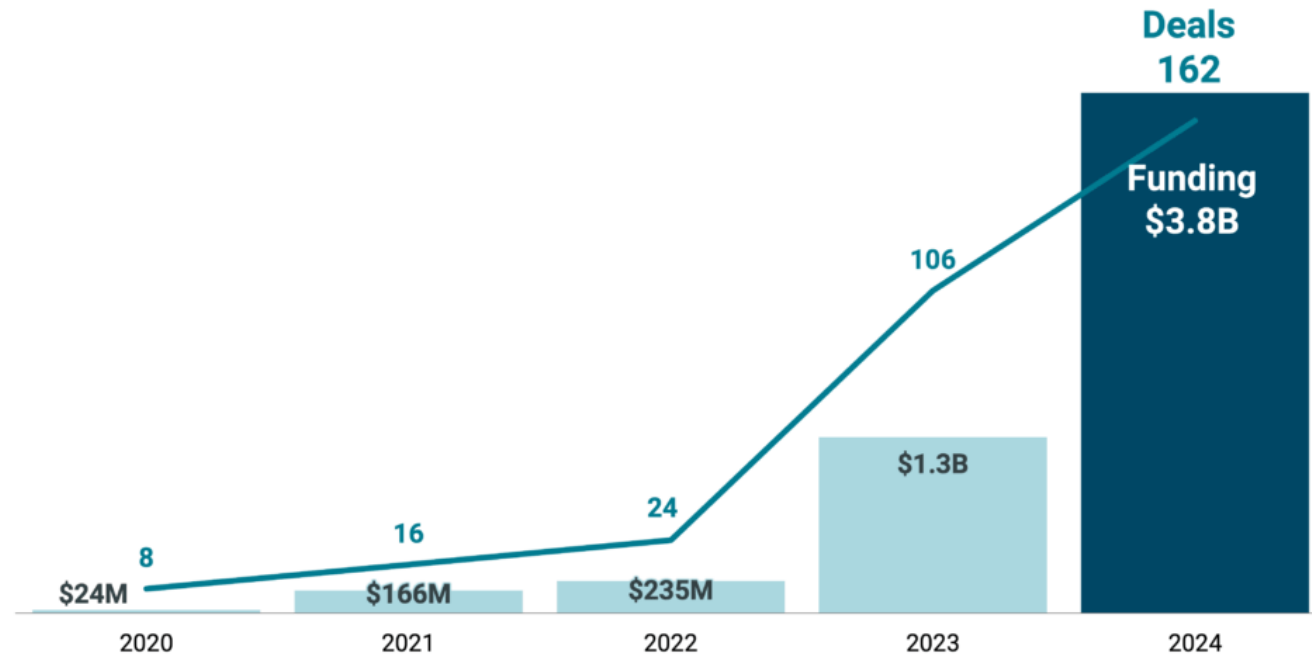
【出典】 <https://www.gartner.co.jp/ja/newsroom/press-releases/pr-20250805-cloudai-hc>

生成AI –AIエージェントへの投資–

CBINSIGHTSによるAIエージェントへの投資規模は、2023年は13億ドル（日本円で約2,000億円）、2024年で38億ドル（約5,700億円）。

AI agents have entered the conversation

Disclosed equity deals and funding to AI agent startups



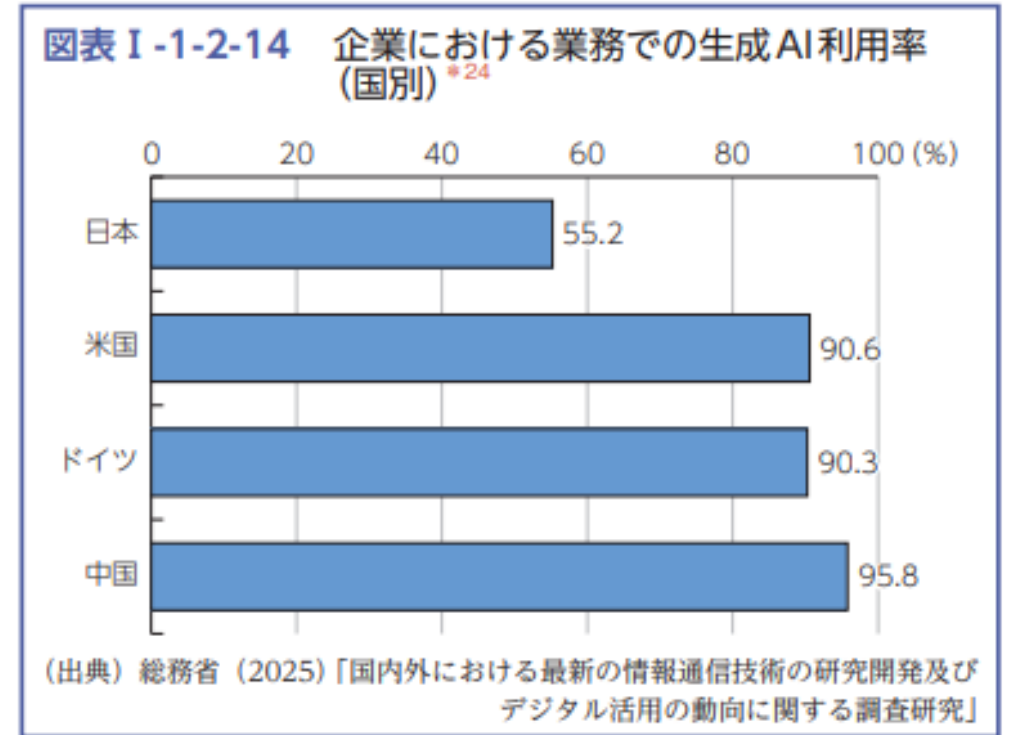
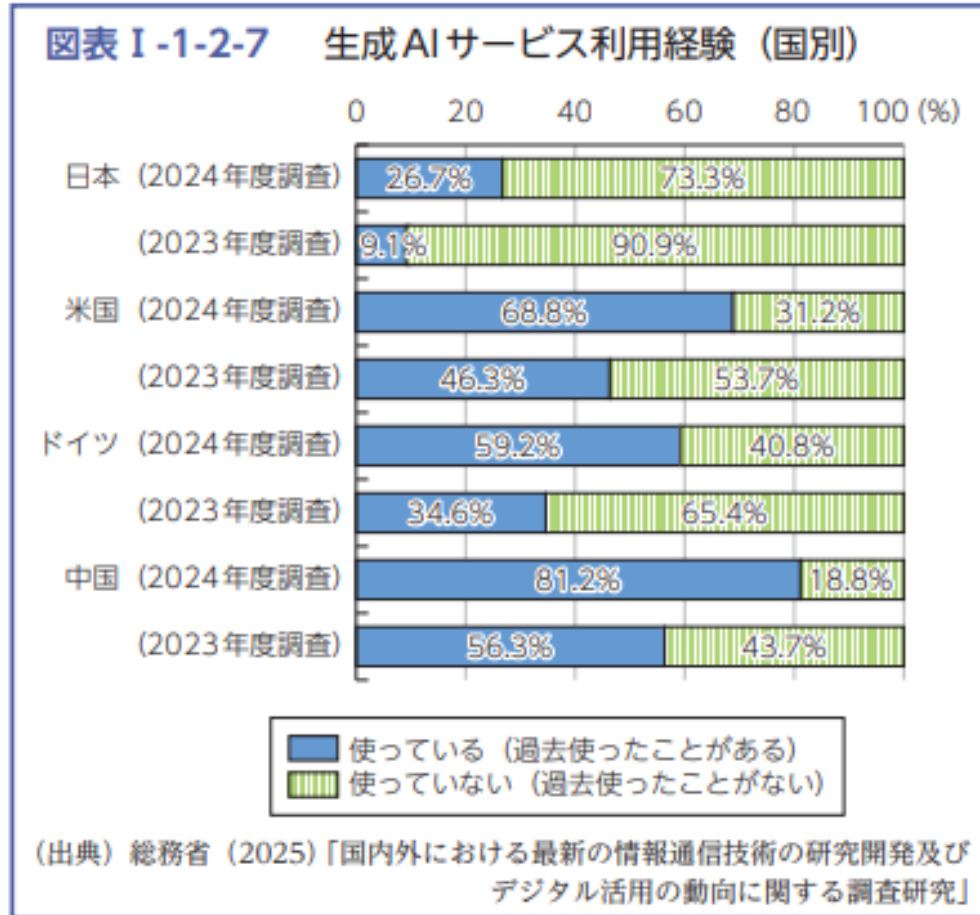
Source: CB Insights financing data (as of 2/27/2025). For the purposes of a funding analysis, excludes LLM developers and companies where agents are not their primary product offering (e.g., Replit, Intercom, etc.). Includes agentic applications and agent-specific infrastructure.

CBINSIGHTS

【出典】 <https://www.cbinsights.com/research/ai-agent-trends-to-watch-2025/>

生成AI ー情報通信白書2025：生成AI利用率ー

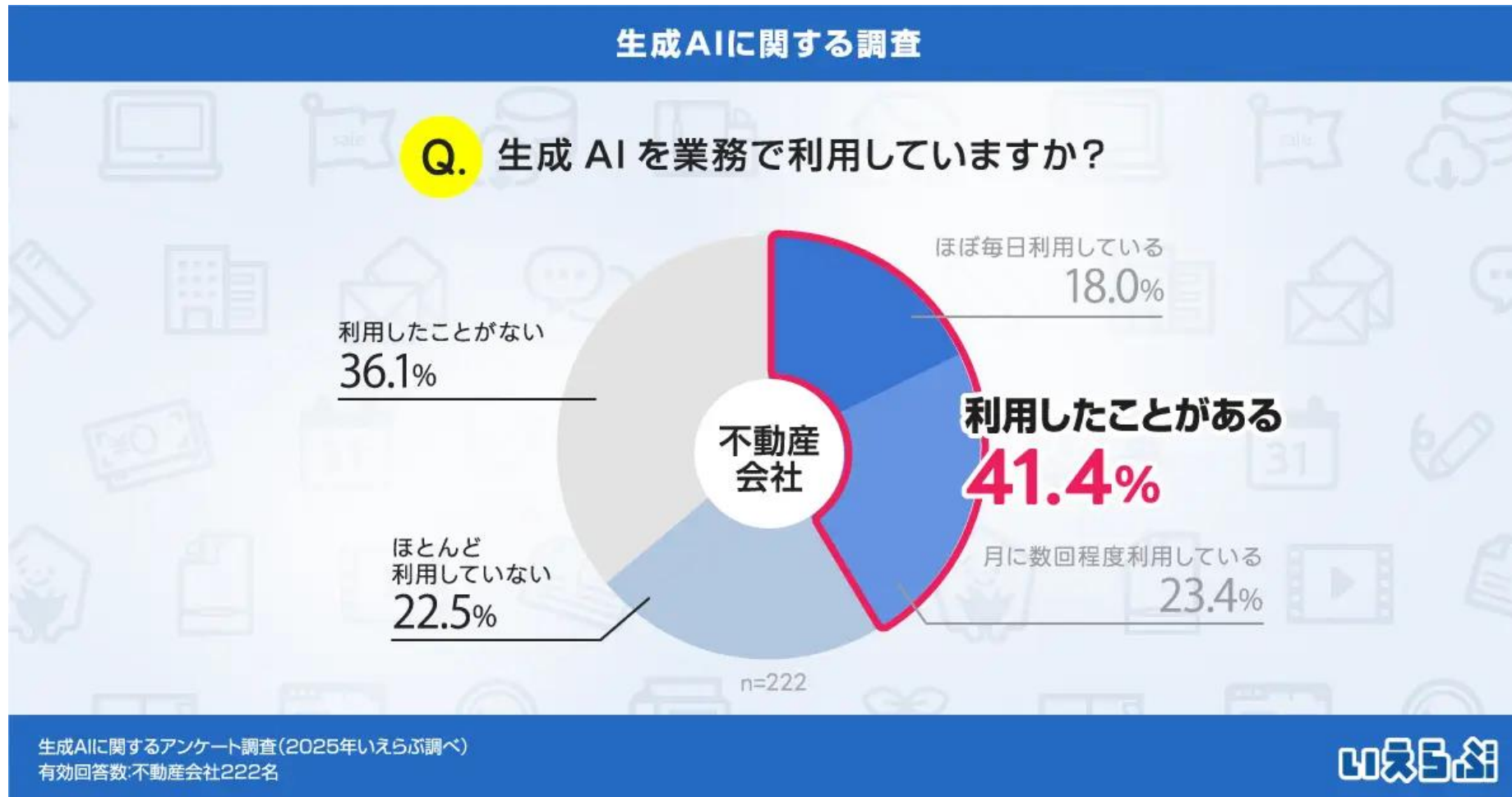
生成AIを使う個人は日本は26.7%にとどまり、中国81.2%、米国68.8%、ドイツ59.2%との差は大きい。企業利用でも日本は55.2%だったが、中国95.8%、米国90.6%、ドイツ90.3%はいずれも9割を超えた。



【出典】 <https://www.soumu.go.jp/johotsusintokei/whitepaper/ja/r07/pdf/n1120000.pdf>

生成AI ーいえらぶグループ：「生成AIに関するアンケート調査」ー

いえらぶグループの調査によると、不動産会社222社に「生成AIを業務で利用していますか？」と質問したところ、「利用したことがある」という回答は41.4%、「利用していない」という回答は58.6%という結果。



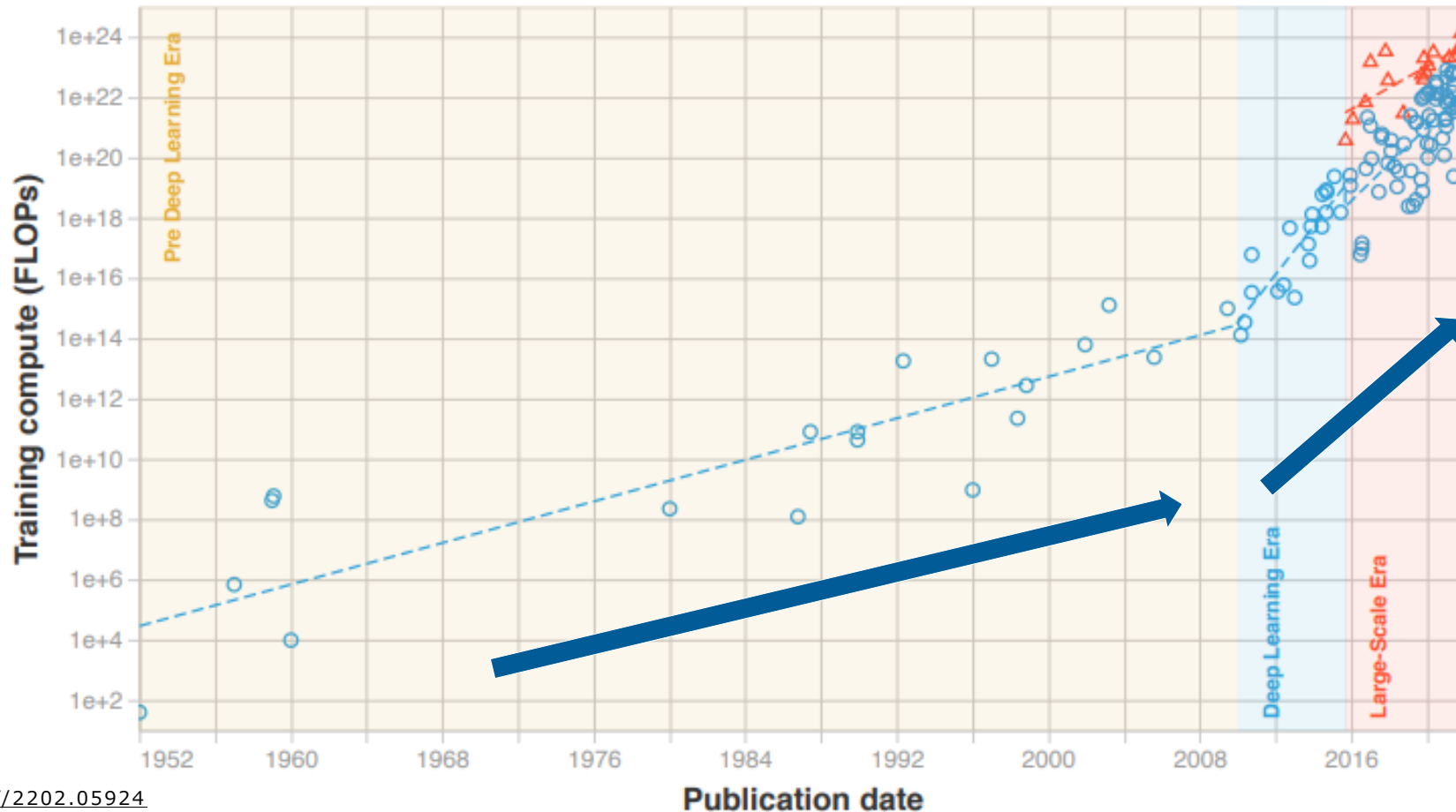
【出典】 <https://prtmes.jp/main/html/rd/p/000000607.000008550.html>

生成AI –ムーアの法則を超えるAIの成長–

収集可能なデータ量とAIの計算量の関係性でみたとき、2010年頃のDeep Learningの登場、そして2016年頃のMMLの登場により、成長の傾きが変化してきている。ムーアの法則に基づくひと昔は30年で100万倍の桁の成長であるのに対して、最近15年では1億倍にも膨らんでいる。

Training compute (FLOPs) of milestone Machine Learning systems over time

n = 121



【出典】 <https://arxiv.org/pdf/2202.05924>

まとめ

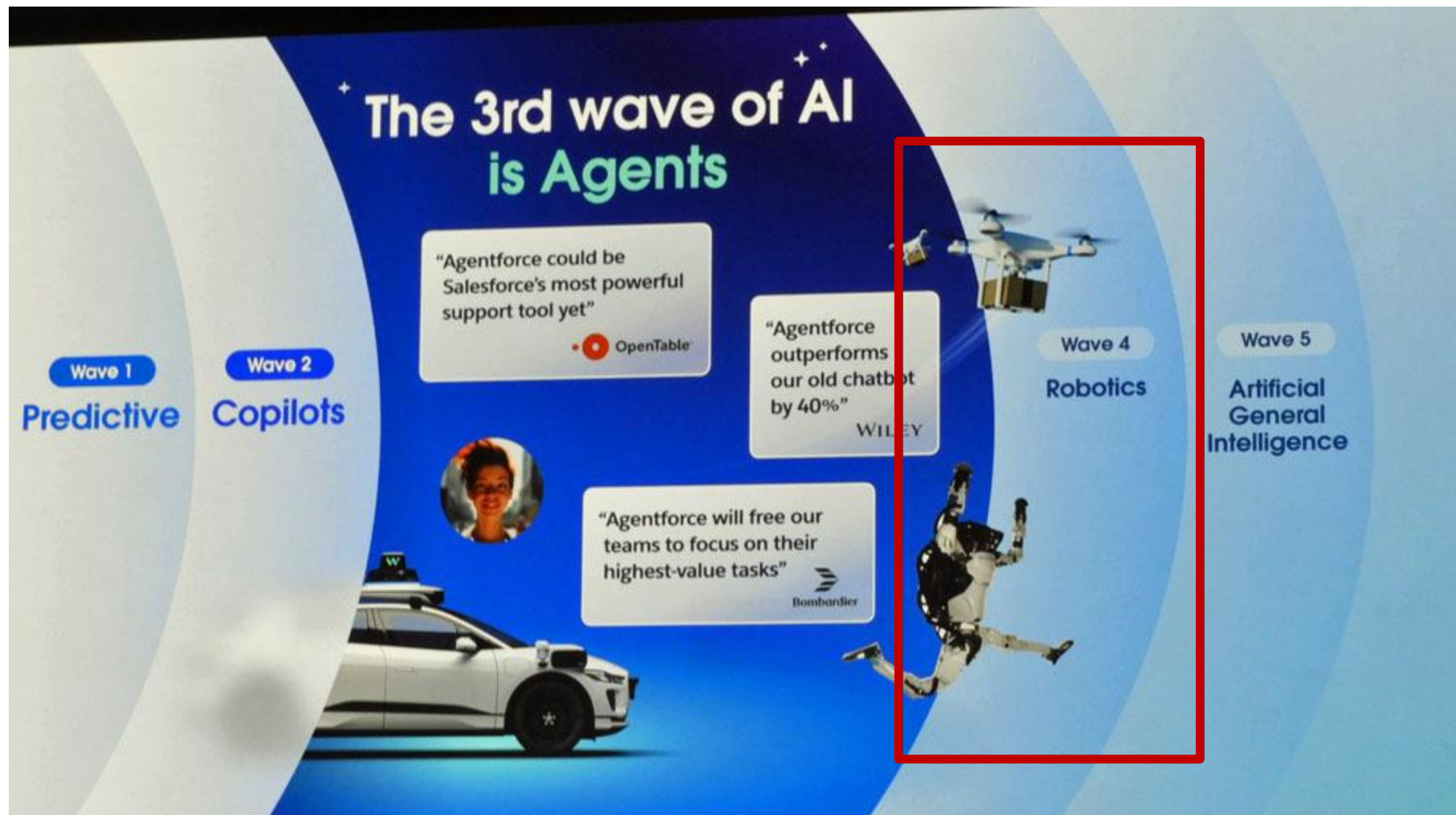
- ✓ 国内外にて、不動産領域の様々なシーンで生成AIの活用されている。建築プラン・空間デザインやバーチャルステージング等の画像生成シーン、リード獲得や価格の推定・予測等マーケットデータ分析、契約書等書類作成・書類チェックやAIチャットなど「売買・賃貸」において、利用が活発
- ✓ 生成AIの市場規模は急拡大している。なかでも、AIEージェントが注目を浴びており、AIEージェントへの投資も膨らんでいる
- ✓ 日本は米国や中国などに比べ、生成AIの利用率が低い
- ✓ AIの成長率は、最近15年では1億倍にも膨らんでおり、うかうかしていると日本は完全に取り残されてしまう恐れがある



02

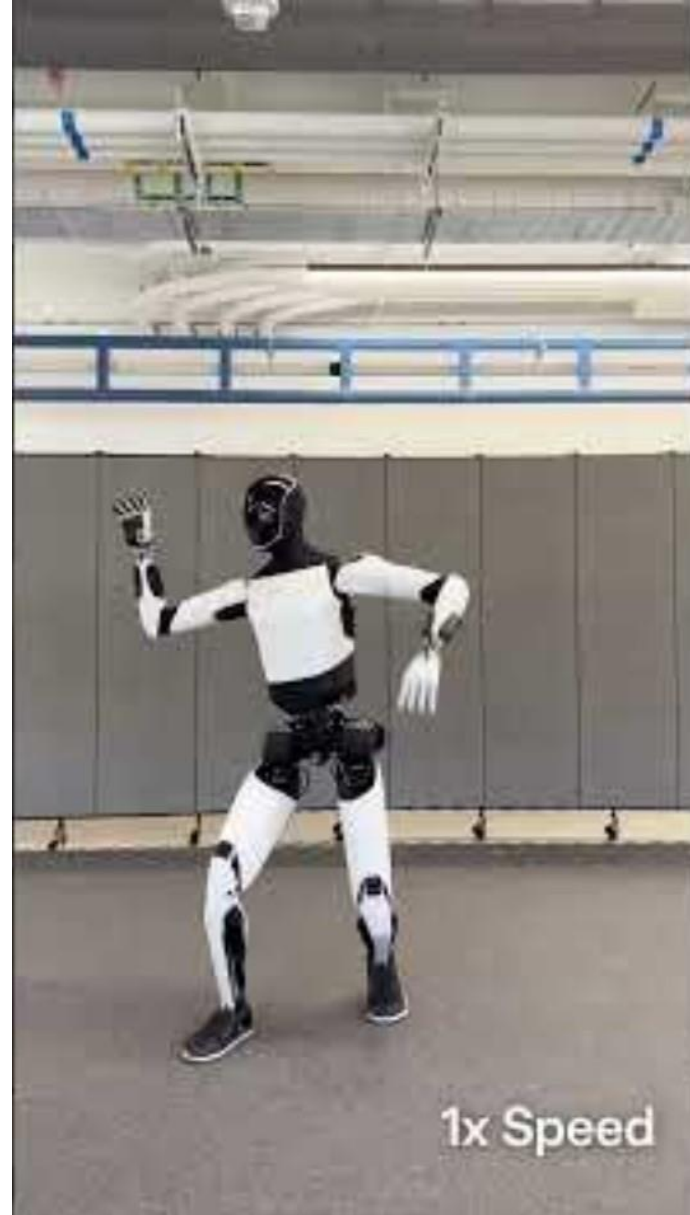
ヒト型ロボット

次世代の波 -Salesforce : AI変革の波-



【出典】 <https://news.mynavi.jp/techplus/article/20240919-3027994/>

ヒト型ロボット ー米国 テスラ社 : Optimus (オプティマス) ー



<https://www.youtube.com/shorts/rcmS4NOrG4k?feature=share>

ヒト型ロボット –Figure社：家庭用ヒューマノイドロボット–



<https://www.youtube.com/watch?v=Z3yQHYNXPws>

ヒト型ロボット –Figure社：家庭用ヒューマノイドロボット–



<https://youtu.be/HOoRnv3IA0k?list=RDHOoRnv3IA0k>

ヒト型ロボットが家庭に普及する日もそう遠くない！？

そのときのあるべき住宅の姿とは？

ヒト型ロボット前提の住宅 –全自動調理ロボット、アーム型ロボット–

将来、調理や食器洗い、配膳などをロボットが中心に行うようになった場合、従来のような人間を前提としたキッチンの姿ではなく、こうしたロボットを前提としたキッチンの姿となるものと想定される。

Moley Robotics : 全自動調理ロボット



<https://foodtech-japan.com/2023/12/18/moley-robotics-2/>

トヨタ研究所 (TRI) : アーム型ロボット



<https://gigazine.net/news/20201002-toyota-ceiling-mounted-home-robot/>

ヒト型ロボット前提の住宅 –マンション館内配送サービス–

現在、ロボットによるマンション館内の配送サービスの実証実験も進む。将来、タワマンのような大規模マンションではロボットによる配送が当たり前となり、そうしたロボット前提のエレベーター連携や通路となる可能性もある。

三井不動産



野村不動産



日鉄興和不動産



ロボットポーターサービス利用イメージ



ラクススキーによる配送指示イメージ



スマートフォンでのアプリ操作イメージ

【出所】 <https://www.mitsuidodosan.co.jp/corporate/news/2025/0707/>

【出所】 <https://prtimes.jp/main/html/rd/p/000000526.000025694.html>
<https://www.youtube.com/watch?v=XsRpvWHIVw0>

【出所】 https://www.nikken.co.jp/ja/news/press_release/pj4urv0000065vo-att/20231012.pdf
<https://sumai.nskre.co.jp/lab/article-027.html>

オフィス×ロボット

オフィス×ロボット –三菱地所：次世代型施設運営モデル–

三菱地所は2023年、AIテクノロジーを活用したロボットフードデリバリーなど、より付加価値の高い次世代型施設運営モデルをさらに深化・拡大することを発表。



複数フロアに複数のロボットが商品を配達するロボットフードデリバリーサービス



配達ロボット (NEC ネットズエスアイ)



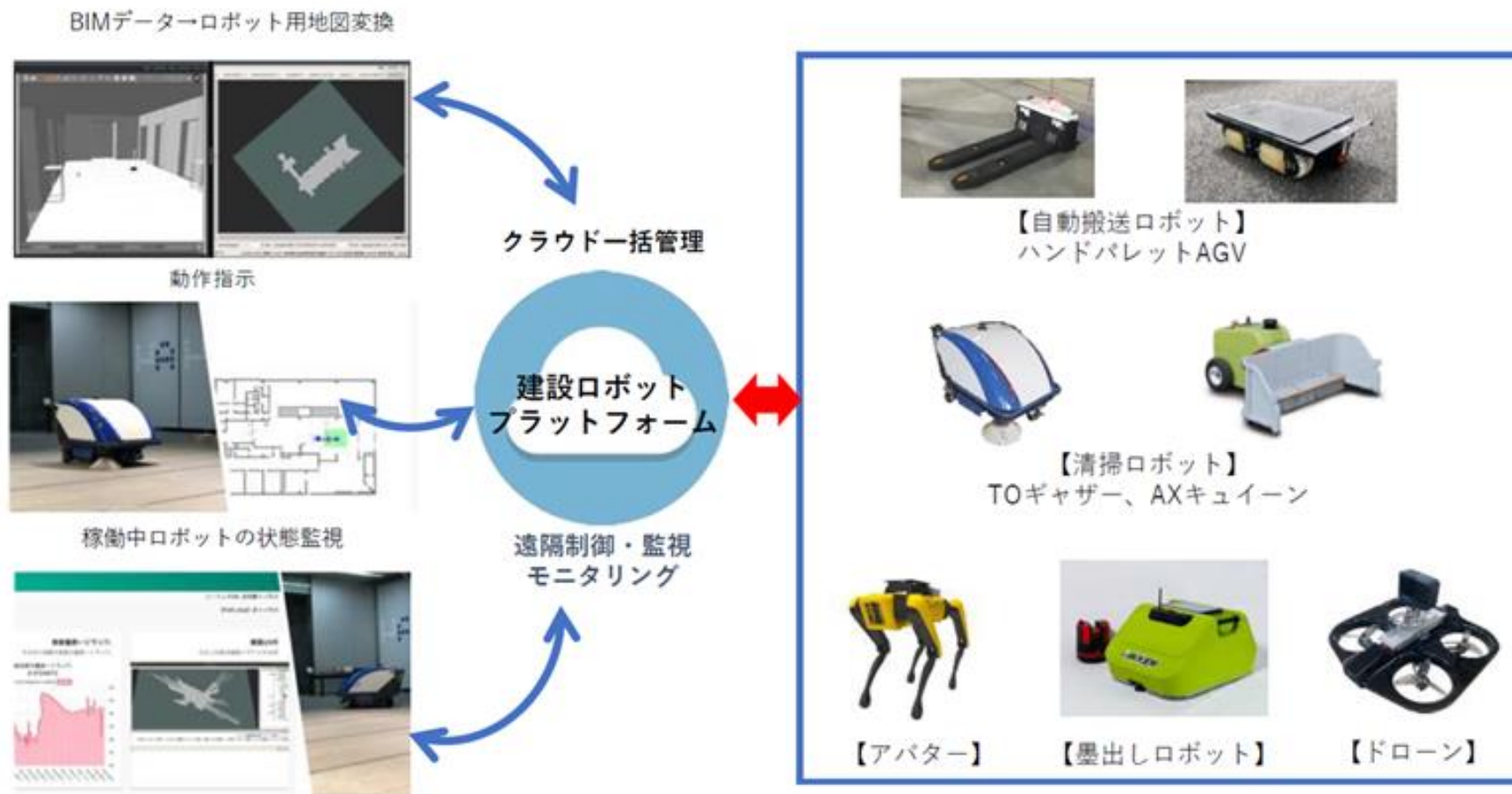
AI・ロボット・IoT等でより人や企業、モノやサービスがつながり新しい価値を生み出す次世代型施設運営管理モデルを推進

【出典】<https://www.ryutsuu.biz/it/p041175.html>

オフィス×ロボット ー竹中工務店：ロボットプラットフォームー

竹中工務店は、ロボット用MAPをBIMから作成し、複数のロボットを監視・遠隔制御するロボットプラットフォームを推進。

複数のロボットを監視・遠隔制御、ロボット用MAPをBIMから作成



【出典】竹中工務店 不動産建設DX会議講演資料より

オフィス×ロボット ー竹中工務店：清掃ロボットのワークオーダーシステムー

竹中工務店は、建物情報とロボットを利用した効率的な清掃業務を行うことができるワークオーダーシステムを構築。遠隔から、ロボットへの作業指示は勿論、清掃ロボットのエレベーター連携なども可能に。

建物情報とロボットを利用した効率的な清掃業務構築：ワークオーダーシステムの開発



ヒトへの作業指示

竹中工務店×電通総研による実証実験

清掃ロボットへの作業指示



清掃ロボットへ指示



清掃ロボットのエレベーター連携



清掃場所での清掃開始

【出典】竹中工務店 不動産建設DX会議講演資料より

オフィス×ロボット ー竹中工務店：目指す姿ー

竹中工務店は、ヒトとロボットが共存し、誰もが取り残されない社会を目指している。



【出典】竹中工務店 不動産建設DX会議講演資料より

オフィス×ロボット –三菱地所設計：『Seamless Mobility System』–

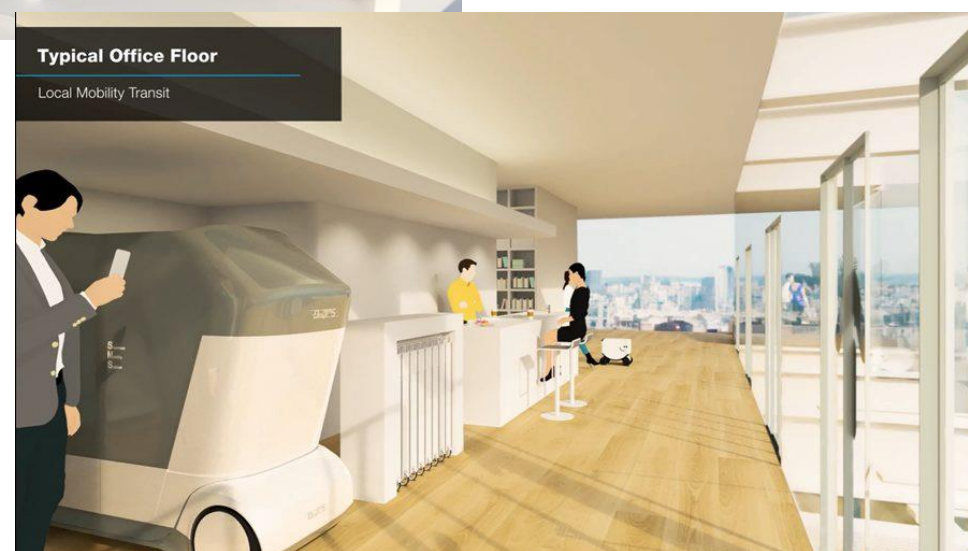
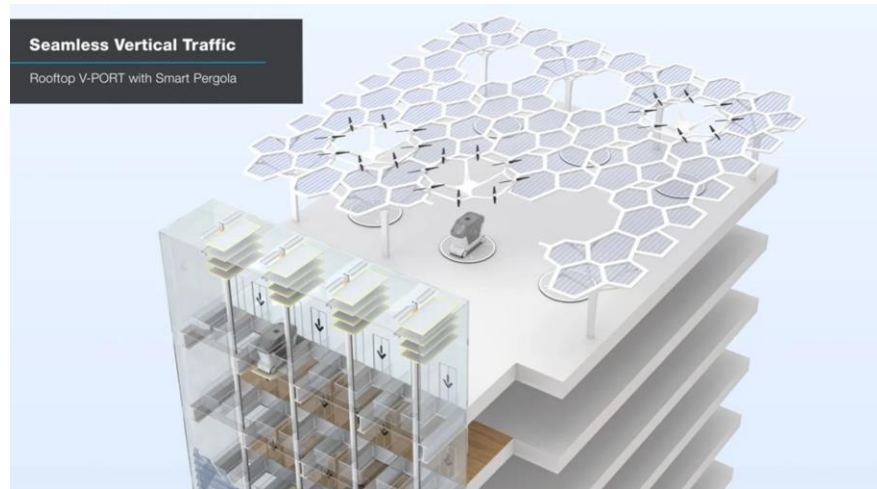
三菱地所設計は、2025年3月、フランス・カンヌにて開催された世界最大規模の不動産見本市「MIPIM 2025」にて、建物の内外を問わずに人の移動をシームレスなものとする新時代のモビリティ『SMS：Seamless Mobility System』に関する一連の構想を発表。



<https://youtu.be/yPr5yFIyKNY>

オフィス×ロボット ー三菱地所設計：『Seamless Mobility System』ー

空のモビリティは、地上や上空から各階へと直接アクセスできるようになる。小型搬送ロボットなどポートが共存する「モビリティハブ空間」が現れ、ワーカーの働き方・オフィスでの過ごし方の変化にもつながる。



【出典】 <https://chizaizukan.com/news/1j7nmcwPLLfbEboZDqBRBO/>

オフィス×ロボット ーデベによる空飛ぶクルマの推進ー

人を、想う力。街を、想う力。



報道関係各位



2025年6月4日

三菱地所株式会社

東京都「空飛ぶクルマを活用したサービスのビジネスモデル構築に関するプロジェクト」に採択～空飛ぶクルマと Vertiport Automation System を活用した運用実証を実施～

三菱地所株式会社は、兼松株式会社、株式会社 SkyDrive と連携し、東京都の「空飛ぶクルマを活用したサービスのビジネスモデル構築に関するプロジェクト」^{※1}（以下、「本プロジェクト」）公募に対し提案し、この度採択されました。2025年度下期に都内で、空飛ぶクルマ実機と Vertiport Automation System^{※2} を備えたターミナル付のポートを活用した運航実証及び離着陸場オペレーションの検証を通じて、運用上の課題の洗い出しや技術的な検証を行います。試験飛行には、2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）でも飛行する株式会社 SkyDrive の SD-05 型機の使用を予定しています。

空飛ぶクルマは、都市部での渋滞解消、交通空白地域への移動手段の提供、災害時での利用など、様々な社会課題解決に加え、移動時間の短縮、プライベートで特別な体験など、新たな価値提供が期待されています。

三菱地所株式会社は、2022年度に「都内における空飛ぶクルマを活用したサービスの社会実装を目指すプロジェクト」^{※3} に採択されて以降、都内における空飛ぶクルマを活用したサービスの早期事業化を目指し、都内での様々なビジネスモデルを検討してまいりました。2023年度には「都心ビル屋上と臨海部を繋ぐヘリコプターによる運航実証」を実施。搭乗時の顧客体験上の課題抽出や適性価格調査を通じた事業性検証、都心部において空飛ぶクルマを運航した際のオペレーション確認、音や風の周辺環境への影響などの技術的検証を、ヘリコプターを用いて行いました。

今回採択された本プロジェクトは、空飛ぶクルマの実機とターミナルを備えたポートを一体的に運用し、「飛行前の準備」から「出発」「巡航」「着陸」「運航終了」までの一連の流れを実際に行うことで、運用上の課題を明らかにすることを目的とした実証です。当社は引き続き東京都における空飛ぶクルマの実装に向け、当社が持つアセットの将来的活用も視野に入れた検討を進め、東京都・日本の社会課題解決や、新たな価値創造に貢献してまいります。



▲2023年度に行った実証の様子（新丸ビル屋上）



▲使用予定の機体 SD-05 型（eSkyDrive）



報道関係者各位



2025年6月17日

三井不動産株式会社

空のモビリティの社会実装に向け 三井不動産グループの幅広いアセットを活用した パーティポート^{※1}の開発および運営事業立ち上げに着手

本リリースのポイント

- ・築地地区まちづくり事業や三重県・伊勢志摩地区をはじめ、具体プロジェクトでの空のモビリティ用離着陸場であるパーティポート開発、ならびに運営事業の立ち上げに着手。今後、幅広いアセットでの実装を検討。
- ・トヨタ自動車株式会社、朝日航洋株式会社^{※2}、ANA ホールディングス株式会社と連携し、空のモビリティ産業の創造・発展を加速。

三井不動産株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長 植田俊、以下「三井不動産」）は、空のモビリティ産業の創造・発展及び日本の国際競争力強化に向けて、空のモビリティ用離着陸場であるパーティポートの開発・運営事業の立ち上げに着手いたします。社会実装に向けては、トヨタ自動車株式会社、朝日航洋株式会社、ANA ホールディングス株式会社をはじめとした、様々な重要ステークホルダー、政府・地方自治体等と連携してまいります。

空のモビリティは「電動」「低騒音」「垂直離着陸」等の特徴を持ち、新たな空の移動手段として、都市部に入り込み、移動時間の短縮や、新たな体験創出等の価値を生み出すことが期待されるモビリティです。空のモビリティの安全性及び環境適合性の認証プロセスが進捗し、機体開発が量産化フェーズに近づく中で、実装に向けた重要なアクションのひとつがインフラである「パーティポートの整備」です。

三井不動産は、2024年4月に策定したグループ長期経営方針「& INNOVATION2030」において、「産業デベロッパーとして社会の付加価値の創出に貢献」することを「ありがたい姿」として掲げています。築地地区まちづくり事業や三重県・伊勢志摩地区での具体プロジェクトを皮切りに、国内外の三井不動産が開発・運営するアセットや今後の開発プロジェクト等におけるパーティポートの整備を進めるとともに、離着陸管理等の新たな運営管理業務を担う体制づくりも検証を通じ具体化することで、開発から運営までの一体的な事業の構築を加速させ、日本における空のモビリティ産業の創造に貢献していきます。

※1 垂直を意味する「Vertical」と空港「Airport」の二語を合わせてできた単語であり垂直離着陸可能な航空機が離着陸する飛行場。

※2 2025年7月1日より、エアロヨグ株式会社に社名変更



「築地地区まちづくり事業」空のモビリティパーティポート イメージパース

※2024年4月時点の完成予想イメージであり、今後変更の可能性がございます

令和7年3月31日

空飛ぶクルマ用浮体式ポートを核とした、 陸海空のマルチモーダル MaaS 実現に向けたシステムの構築及び運行実証 （代表事業者：野村不動産株式会社）

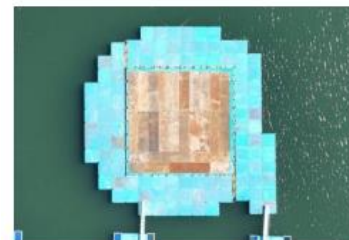
1. 実施内容

空飛ぶクルマの早期普及を目指し、多拠点化が可能な空飛ぶクルマ用の浮体式ポートの構築・検証を行うとともに、自律ロボットや自律航行船なども含めた多様な次世代モビリティの社会実装を念頭に置いた、陸・海・空での MaaS 実現に向けたシステムの構築及び運行実証（以下、本事業）に取り組んでおります。2025年2月には、本事業の一環として実証実験を行いました。

今回の実証実験では、次のような取組みを行うことで、次世代モビリティの社会実装に向けた課題抽出を行いました。

- ・海の森水上競技場へ設置した樹脂製の浮体式ポートへのヘリコプターによる世界初の離着陸実証
- ・空飛ぶクルマから他モードのモビリティにもシームレスに接続可能なターミナル施設的设计やオペレーション等の分析
- ・自律航行小型船舶による東京港初となる運航実証
- ・自律ロボットによる運行実証
- ・陸海空それぞれの次世代モビリティをシームレスに接続させるシステム構築

本事業の実証期間は、令和5年度から令和7年度までの3か年となりますので、今回の実証で得られた結果を基に、来年度についても社会実装に向けた検討を進めて参ります。



【設置された浮体式ポート】



【ヘリコプターによる浮体式ポート着陸時の様子】

【出典】 <https://www.mitsui-fudosan.co.jp/corporate/news/2025/0617/>
https://www.mec.co.jp/news/mec250604_sorakuru/mec250604_sorakuru_1.pdf

© 2025 NTT DATA INSTITUTE OF MANAGEMENT CONSULTING, Inc.

【出典】 https://www.tokyobayesg.metro.tokyo.lg.jp/priorityprojects/r5project_nomura_20250331.pdf

まとめ

- ✓ **将来、ヒト型ロボットが家庭に普及する可能性がある**
- ✓ **オフィスでは既にロボットが活用されはじめている**
- ✓ **オフィスでは、ロボットを前提とした次世代オフィスの構想が考えられている**
- ✓ **住宅においても、ロボットを前提とした家について考えはじめる時期に来ているのではないか**

ご清聴ありがとうございました

■ 川戸 温志 (Atsushi Kawato)

《所属》

株式会社 NTTデータ経営研究所 (略称：経営研)
ビジネストラנסフォーメーションユニット

《御連絡先》

kawatoa@nttdata-strategy.com

《専門領域》

X-Techビジネス、デジタルビジネスの新規事業支援 (特に不動産テックに強み)
IT/AI/ロボット等テクノロジーやデジタルを軸とした事業戦略立案支援
テクノロジーやデジタルを軸とした将来ビジネス構想支援
アライアンス支援、有望企業選定支援
AI・ロボット等の先進テクノロジー活用によるPoC支援 など



The image features a low-angle, wide shot of a modern city skyline under a clear blue sky. Two prominent skyscrapers with white facades and dark window bands are the central focus. Other buildings of varying heights and architectural styles are visible in the background and foreground. The overall scene is brightly lit, suggesting a clear day. The text 'NTT DATA' is superimposed in the center of the image.

NTT DATA