

不動産市場：機会と課題

テクノロジーは、人々の仕事、生活、遊び、教育、といった日常の営みのあらゆる場面で、密接に関わっています。しかし、建物の中には年数が経ったものもあり、その環境はライフスタイルの変化に応じた進化を遂げてはいません。また、グローバル化や、環境に対する社会的責任、全世界の人口増加といった社会の変化に応じるため、建物の変革を求める声が高まっています。

市場ニーズの変化とともに、建物も適応して変化する必要があります。不動産事業者には、テクノロジーを活用して将来の空間を変革させていくことが求められています。そして、付加価値を高め、収益を創出するサービスを提供するためには、建物の企画段階からテクノロジーを含めた計画が必要になります。

不動産とは：すべての産業のためのソリューション

シスコ コネクテッド リアルエステート ソリューションは、ネットワークをプラットフォームとして位置付けるフレームワークです。この「プラットフォームとしてのネットワーク」というコンセプトは、最終的に不動産業の変革を促進します。シスコ コネクテッド リアルエステートは、施工設計、建設、不動産開発のステークホルダーだけではなく、完成した環境の利用者とテナントにもメリットをもたらします。ネットワークはインテリジェントなビル インフラストラクチャとなり、開発プロジェクトにおける変革の基盤となって、教育、金融サービス、医療、商業不動産、ホスピタリティ、企業不動産などのサービスに付加価値を与えます。このインテリジェントなビル インフラストラクチャによって、サービスやプロセスの改善、そして運営における費用対効果の向上という、建物を利用する側にとっても提供する側にとっても、これまでにない機会が生まれます。

コネクテッド リアルエステートのフレームワークを基準に、シスコは商業不動産市場のステークホルダーの要望を満たす新しい事業ライン、Cisco TREC (Tourism, Real Estate and Construction) を開始しました。Cisco TREC は、経済上の利得を目的として不動産を開発/運営する個人および企業に、付加価値を提供します。Cisco TREC を通してコネクテッド リアルエステートの原則を当てはめることで収益を増加させ、コストを削減し、結果として収益性が改善すれば、不動産投資価値も向上します。商業不動産市場にコネクテッド リアルエステートのフレームワークを応用して得られた教訓を活かして、シスコはさらに、不動産に関係するすべてのステークホルダーのニーズに応えています。

シスコ コネクテッド リアルエステートによって、所有者と運営者は次のことができるようになります。

提供：

- ・新しいサービス：新たな収益機会を創出し、有料または無料のサービスによってテナントおよびステークホルダーを集めて満足度を高めます。また不動産を差別化し、競争力も高めます。

統合：

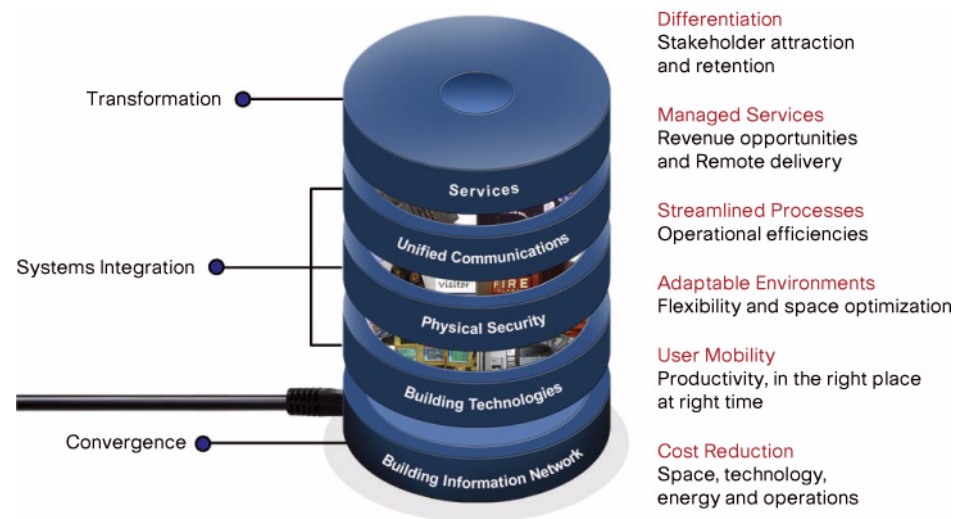
- ・コミュニケーション システム：IP テレフォニー、ビデオ会議、リッチ メディア、コラボレーション、および生産性向上のためのツールを Cisco IP ネットワークに統合します。
- ・セキュリティ：ビデオ サーベイランス、アクセス コントロール、訪問者管理、防災などの機能を集約したセキュリティ アプリケーションを Cisco IP インフラストラクチャ上で実行します。
- ・ビル テクノロジー：HVAC、照明、輸送、およびエネルギー管理の監視と管理を Cisco IP ネットワーク上で行います。

実現：

- ・ビル情報ネットワーク：あらゆるコミュニケーション システム、ビル システム、およびパーソナル デバイスの通信に Cisco IP ネットワーク基盤を使用することで、運営効率を大きく向上させるとともに運営費用を削減します。

シスコ コネクテッド リアルエステート ソリューション

図1 シスコ コネクテッド リアルエステートによる価値の創出



情報ユーティリティ

シスコ コネクテッド リアルエステートは、統合型 IP ネットワークをすべての建物の基本構造に組み込みます。このネットワークがプラットフォームとなり、不動産に関するほかの要件、たとえばビジネス プロセスから、収益を創出する入居者向けサービスや建物/ビジネス ユー



シスコ コネクテッド リアルエステート

価値を高め、コストを削減し、差別化を可能にします。

ティリティにいたるまで、すべてをサポートします。このシスコ ネットワークは「情報ユーティリティ」として、給排水、配管、配線と同じく不可欠です。このアプローチによって作られるプラットフォームには、次のような機能があります。

労働者の生産性を高めるツール

- ・高速インターネット：建物敷地内のどこでもネットワークへのアクセス可能
- ・IP テレフォニー：状況に応じて選べるコミュニケーション デバイス
- ・VPN サービス：遠隔勤務をサポートし、業務のセキュリティを確保
- ・ワイヤレス サービス：モバイルの活用
- ・訪問者管理：受付業務の中央管理化にも対応可能
- ・音声/ビデオ会議：シスコ テレプレゼンスを利用
- ・インタラクティブ メディア：相互作用の効果を高める
- ・デジタル サイネージ：新規サービスのプロモーションや広告に利用

ビル機能の統合

- ・照明の自動化：エネルギーを節約し、コストを削減
- ・エレベーター：監視と制御の中央集約化
- ・HVAC のコントロール：全体最適と、パーソナライズされたサービスも可能
- ・エネルギー管理：エネルギー節約と環境持続性
- ・駐車場
- ・施設管理

安全管理

- ・防災：危険をおよぼす可能性のある状況を特定
- ・ビデオ サーベイランス：システム連携によるセキュリティ強化
- ・セキュリティ：許可のない使用法および利用者を防ぐ
- ・建物へのアクセス：アクセス違反のトラッキング

このほかにも、シスコのネットワークをプラットフォームとして利用することで、潜在的な価値が無限に広がります。ビル、コミュニティ、あるいは地域全体の利用者にかスタマイズされた新しいサービスの提供が可能になります。

シスコ コネクテッド リアルエステートの利点

種類の異なるさまざまなシステムを単一のビル情報ネットワーク上で統合する、シスコのコネクテッド リアルエステート ソリューションの効果はすでに実証されており、組織の変革、ビジネス プロセスの改善、および不動産価値の向上を可能にします。オフィス ビルや住宅の開発など、それぞれの市場に効果を発揮するシスコ コネクテッド リアルエステート フレームワークは、将来の成功へのロードマップであり、そのためのツールを揃えています。

シスコ コネクテッド リアルエステートが作り出す価値と利点は、ビジネスおよび不動産サプライ チェーンに属するステークホルダーの誰もが実感できるものです。シスコのコネクテッド リアルエステートによってITと不動産が一体となり、設計、建設、引き渡し、使用、運営など、不動産ライフサイクルのステップのそれぞれにテクノロジーが組み込まれます。その結果

実現する革新的なサービスによって、完成した環境でのユーザ エクスペリエンスと生産性は向上し、収益を創出するビジネス モデルが作られます。また、テクノロジーを効果的に適用することで、建物の運用管理にもメリットをもたらします。所有者、運営者、あるいは入居者のニーズが変化しても、シスコ コネクテッド リアルエステートならばそのニーズを満たすように柔軟に対応することができ、不動産事業者の目標達成に貢献します。

シスコは、次の3つの領域において、不動産業のステークホルダーおよび建物利用者のニーズと課題に対応できることが、コネクテッド リアルエステートの成功と考えています。

活動の質を高める

- ・利用者と訪問者が満足する空間体験
- ・優秀な人材からの高い支持
- ・人々を鼓舞し、快適で、生産性を高め、エンターテインメント性のある、エキサイティングな環境創造
- ・サービスによる差別化の強化

資産の有効活用

- ・空間利用を最適化
- ・エネルギー消費を削減し、自然エネルギーを有効利用
- ・生産性を向上
- ・設備資産の有効活用
- ・機能、環境性能の向上

新たな収益機会を作り出す

- ・新しいサービスにより新たな収益を創出
- ・「面積が広い不動産」と標準的なサービスへの依存から脱出
- ・成長のための新しいビジネス モデルを実現
- ・三等地から一等地を作り出す
- ・「場所、場所、場所」のパラダイムを「場所、ネットワーク、機会」のパラダイムに変える
- ・運営から入居にいたるまで、あらゆる側面に影響をおよぼす戦略的コア ユーティリティとしてのテクノロジーに投資

シスコが選ばれる理由

ビジネス ネットワーキングにおける世界的リーダーであるシスコには、次のような特長があります。

- ・建物のあらゆるニーズに対応する包括的なネットワーキング ソリューション
- ・製品やサービスの導入と管理を担当する、業界トップクラスのパートナーとリセラー
- ・セキュリティと適応性に優れたオープンスタンダードのアーキテクチャ：今日のニーズと将来のサービスへ柔軟に対応でき、ネットワークへの投資を保護
- ・不動産業界への長期的なコミットメント
- ・不動産業向けネットワーク ソリューション導入のための実証済みベスト プラクティス：不動産業のお客様および業界グループとの緊密な実務を通じた豊富な経験