

「建築ボリューム検討アプリ」を開発

生成AI活用し「仕事の合間を縫って」

無償で公開、機能拡張も利用者次第

山田工務店(福岡市博多区)の山田邦彦社長はこのほど、「MetricX」建築ボリューム検討アプリを開発した。11月10日から公開し、同社の専用フォームから申請を送れば無償で利用することができる。建築・建設に興味のある学生から、中小の工務店の業務効率化など幅広い活用を想定する。山田社長は「機能の拡張や改善も利用者がオープンにできるようにしている。これをもとにより良いものにみんなで育ててほしい」と期待を表明した。

山田工務店
代表取締役社長
山田 邦彦氏なぜアプリを開発したか
背景に進め業務効率化

山田工務店は1980年(昭和55年)に創業者の山田栄吉氏が立ち上げ、2代目の山田英司氏がRC賃貸マンション事業を確立。山田邦彦社長は3代目となる。大学・大学院で建築学を学び、約15年前に家業である同社に転職。それ以来、建築設計をひとりで担ってきた。

家族経営など少人数で切り盛りする中小工務店にとって業務効率化は大きな課題となっている。「たとえばBIMについて米国では2000年代中盤から普及するが、国内の中小・零細においては少数にとどまっている」と山田社長は指摘する。「なぜ進まないの

か」という疑問から、数年前に熊本大学大学院の博士課程へ入学。中小・零細企業がBIMを活用しきれないという点の分析・調査をテーマに研究を進めていく。業界団体である全日本不動産協会福岡県本部理事・DX委員会委員長という立場から、BIMを含めたツールの積極的な活用を促す。

▲条件を設定することで、その土地に建てられる建物イメージをリアルタイムに3Dで確認できる

今回のアプリは「あくまで研究」とは別「とは別」とは言うものの、業務効率化の手助けとなるように開発を行っている。専門知識がなくても直感的に操作できることが特徴で、敷地の間口・奥行、建ぺい率、容積率、前面道路の幅員といった基本的な情報を入力すること、その土地に建築可能な建物の最大ボリュームが3Dモデルとして自動生成される。用途地域を選択することで一般的な道路

の傾斜や、敷地の形状の傾向を把握しやすくなり、「その敷地に建てられる建物ボリュームの限界が何によって決められているのかをわかりやすく検討できる」。アプリを使用した専門家からのコメントで、肯定的な評価を集める。「無償ではなく有償にする考えはないのか」という問いに対して、山田社長は「有償にすることは全く考えていない」と答える。その理由はアプリ開発の目的を聞くと、わかりやすい。

「私には研究者という顔もあるが、教育に役立ててほしいと思った。小学校の授業参観に行くと、将来の夢で『建築士』を挙げる子もいる。一方でこうきるよう、オープンソ

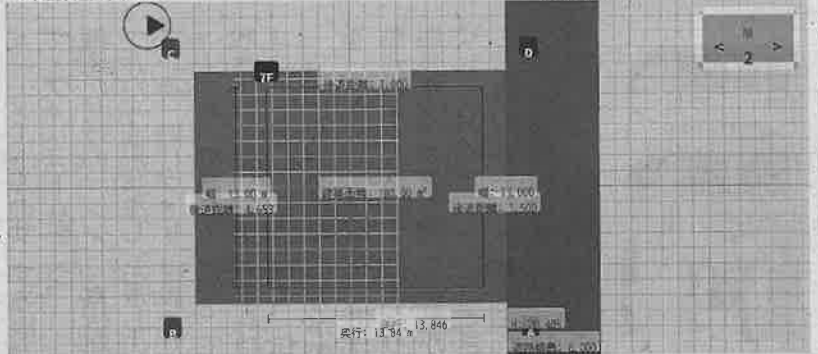
「今回のアプリは完全ではないと思う。たとえば二面道路対応や日影規制を組み合わせると、多くなってきた。多くの人が自由に使えるアプリもカスタマイズできるようにすることで、より使いやすい形にしていきたい」というのが、開発者としての思いです。

アプリの公開と同時に、取り扱い説明書をPDFで配布しはじめた。加えて、Google AIノート支援ツールである「Google NotebookLM」を活用。操作に困ったときに質問するチャットで質問すること、わかりやすく要約して伝えてくれる。さらに利用者が同じく悩むような改良にむけて議論することのできるフォーラムページも用意した。山田社長は「利用者がアプリを育ててほしい」と期待を示す。

「ポチっとわーく」運用開始
明和地所(東京都渋谷区)は、開発を進めていたマンション管理向けのマッチングサービス「ポチっとわーく」を正式にリリースした。

「ポチっとわーく」は、管理員経験者や現役管理員の「この日も働ける」をマッチングする管理代行員募集サービス。急なマンション管理員の休務や短期欠員に対応できる「スポット勤務」の仕組みを構築し、マンション

▼建築基準法などの法規制にも対応し業務効率化から教育目的までの用途に対応



「今回のアプリは完全ではないと思う。たとえば二面道路対応や日影規制を組み合わせると、多くなってきた。多くの人が自由に使えるアプリもカスタマイズできるようにすることで、より使いやすい形にしていきたい」というのが、開発者としての思いです。

「今回のアプリは完全ではないと思う。たとえば二面道路対応や日影規制を組み合わせると、多くなってきた。多くの人が自由に使えるアプリもカスタマイズできるようにすることで、より使いやすい形にしていきたい」というのが、開発者としての思いです。

「今回のアプリは完全ではないと思う。たとえば二面道路対応や日影規制を組み合わせると、多くなってきた。多くの人が自由に使えるアプリもカスタマイズできるようにすることで、より使いやすい形にしていきたい」というのが、開発者としての思いです。

「今回のアプリは完全ではないと思う。たとえば二面道路対応や日影規制を組み合わせると、多くなってきた。多くの人が自由に使えるアプリもカスタマイズできるようにすることで、より使いやすい形にしていきたい」というのが、開発者としての思いです。

「今回のアプリは完全ではないと思う。たとえば二面道路対応や日影規制を組み合わせると、多くなってきた。多くの人が自由に使えるアプリもカスタマイズできるようにすることで、より使いやすい形にしていきたい」というのが、開発者としての思いです。

事業用家賃保証サービスに究極の商品が登場!!

テナント家賃保証Prime

Point 1

保証限度額は
あんしんの
48か月分

Point 2

賃借人さまの
破産・死亡でも
明渡まで保証

Point 3

賃借人さまの
同意がない
原状回復費用も保証USEN
TRUSTUNEXT
HOLDINGS株式会社USEN TRUST
〒141-0021 東京都品川区上大崎三丁目1番1号 目黒セントラルスクエア
https://usen-trust.co.jpテナント
家賃保証
Prime

詳しくは USEN 家賃保証

検索



2025
11.24 月4回
月曜日発行
第1416号

週刊 不動産経営

Real Estate Management News

発行所 (株)不動産経営ジャーナル
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEX 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料 33,000円(税込)

森トラスト、米マンハッタンの「35ハドソンヤード」を取得

「エクイノックス・ホテル」を含む30フロア

森トラスト(東京都港区)は18日、米
国子会社の森アメリカ社を通じて、米
・マンハッタンに所在する大規模複合ビ
ル「35ハドソンヤード」の区分所有権を
取得したと発表した。

「35ハドソンヤード」は、マンハッタンの大規模複合開発プロジェクト「ハドソンヤード」を構成するビル群の一つ。特徴としてはエクイノックス社(米国)が運営するウェルネス特化型ラグジュアリーライフスタイルホテル「エクイノックス・ホテル」が入居している。同ホテルは世界で唯一ハドソンヤードにのみ所在している。

物件概要は敷地面積4661㎡、延床面積10万1752㎡(取得対象4万5534㎡)、鉄筋コンクリート造地上72階建て。森トラストが取得したフロアは1〜30階で、オフィス、ホテル、リテール用途が含まれる。

15〜29階には前述の「エクイノックス・ホテル」が入居する。同ホテルは延床面積2万2060㎡、客室数212室のウェルネス特化型ラグジュアリーライフスタイルホテル。客室には天然素材だけで作られた寝具を導入し、睡眠科学者と共に開発された「スリープラボ」付きの客室では冷水・スチームシャワーやアロマなどで睡眠をサポート。ビルの下層階にはエクイノックス社が運営する5500㎡超のフィットネスエリアやスパがあり、滞在中はレッスンやセラピーが利用できる。

「ハドソンヤード」はニューヨーク・マンハッタンのミッドタウンウエスト地区西側に位置する、米国内最大



森トラストが取得した1〜30階はオフィス、ホテル、商業施設等で構成される

6 貸ビル街探訪 日本橋兜町・茅場町編
証券・金融だけでなく魅力
を備えた街づくりが進行。
注目の大規模再開発を控える
エリアの現況をリサーチ

10 話題の新施設
大手設計会社が共創の拠点を
整備。さまざまなステーク
ホルダーが集い社会課題
の解決に向け共創する舞台

12 リノベーション
中古マンションを新築グ
レードにリノベ。オーナー
負担ゼロの空き家再生術



落ち着いたエントランス



オフィスはフルセットアップ



屋上にはテラスを用意

中規模オフィス「スイテ田町」着工

阪急阪神不動産のオフィスシリーズ第4号物件

阪急阪神不動産(大
阪市北区)は19日、東
京都港区芝浦で、東
急不動産(東京)
ビル「SUITE(ス
イテ)田町」の新築工
事に着工したと発表し
た。竣工は2027年
春の予定。

立地は東京都港区芝
浦五丁目。地下鉄「三
田」駅から徒歩2分、
JR「田町」駅から徒歩
4分、国道1号に面した
上13階建ての中規模
オフィスビル。外観は
ラシカルでありなが
ら、モダンさも感じ
られるデザインとし
て、建物3つの道路
に面し、それぞれ接
道設計・デザイン監
修はコクヨが手掛け
る。オフィス家具や什
器の導入なども担当す
る。

同ビルではコクヨ
(大阪市東成区)とタ
イアップし、全ての
オフィスフロアにフル
セットアップオフィス
仕様の採用を予定。フ
ルセットアップオフィ
スの一部は「Your
Space」として、3
パターンから選択可
能なプランを用意。内
装やフルセットアップ
オフィスの企画・基本
設計・デザイン監修は
コクヨが手掛けるほ
か、オフィス家具や什
器の導入なども担当す
る。

同ビルではコクヨ
(大阪市東成区)とタ
イアップし、全ての
オフィスフロアにフル
セットアップオフィス
仕様の採用を予定。フ
ルセットアップオフィ
スの一部は「Your
Space」として、3
パターンから選択可
能なプランを用意。内
装やフルセットアップ
オフィスの企画・基本
設計・デザイン監修は
コクヨが手掛けるほ
か、オフィス家具や什
器の導入なども担当す
る。

同ビルではコクヨ
(大阪市東成区)とタ
イアップし、全ての
オフィスフロアにフル
セットアップオフィス
仕様の採用を予定。フ
ルセットアップオフィ
スの一部は「Your
Space」として、3
パターンから選択可
能なプランを用意。内
装やフルセットアップ
オフィスの企画・基本
設計・デザイン監修は
コクヨが手掛けるほ
か、オフィス家具や什
器の導入なども担当す
る。



開発コンセプトは「多面性の合流点」

東急不動産(東京都
渋谷区)は7日、20
26年3月期における
第二四半期の決算報
告を行った。

第二四半期の業績は
売上5913億で対前
期17.5%増、営業利
益は785億で対前
期55.3%増、経常利
益は696億で対前
期2.2%増、親会社株
主の帰属する中間純
利益は522億で対前
期8%増と大幅な増
益を達成。売上各利
益とも第二四半期と
して過去最高の業績
となった。



ホテルエントランス

東急不動産 26年3月期第二四半期決算を報告

東急不動産(東京都
渋谷区)は7日、20
26年3月期における
第二四半期の決算報
告を行った。

第二四半期の業績は
売上5913億で対前
期17.5%増、営業利
益は785億で対前
期55.3%増、経常利
益は696億で対前
期2.2%増、親会社株
主の帰属する中間純
利益は522億で対前
期8%増と大幅な増
益を達成。売上各利
益とも第二四半期と
して過去最高の業績
となった。

増益を最も牽引した
都市開発事業は売上
138億、営業利益4
29億で増収増益。同
セグメントはオフィス
・商業施設事業と住宅
事業で構成され、賃貸
オフィスは広域渋谷圏
を中心とした稼働の良
化等が反映されたほ
か、投資家向け売却な
どの増加により商
業施設ともに増収増
益。住宅事業には住宅
その他の投資家向け売
却などの増加、住宅分
譲も高額物件中心の計
画による増収増益とな
り、セグメント全体
でも増収増益を達成し
た。

執行役員 コーポレ
イトコミュニケーション
部統括部長の中野由
美氏はオフィスの進捗
について「空室率は9
月末で0.6%と引き
続き極めて低い水準を
維持しております。オ
フィスマーケットは当
社が多くアセットを保
有しております渋谷エ
リアを中心に好調に推
移しております。今後
も賃料の上昇に期待
ができるものと見てお
ります」と解説した。

ビジネスシーンの明日を変えていく

私たちはビル経営とソリューションサービスを通じて、
お客様の企業価値の向上とビル価値の最大化に貢献します。

三井不動産ビルマネジメント
MITSUI FUDOSAN BUILDING MANAGEMENT

本社: 東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号 三井二号館

お問合せ先 受託事業推進本部 受託営業部

Tel: 03-6214-1408 Email: eigo@mfbm.co.jp HP: https://www.mfbm.co.jp