

2022年01月21日

東急不動産株式会社

マンション販売のDXを推進する デジタルツインを活用したオンライン商談を開始

～デジタルモデルルームを3Dストリーミングサービスにて提供～

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：岡田 正志）は新築分譲マンション「BRANZ（ブランズ）」の販売で、高い精度でシミュレーションが行える「デジタルツイン」や「3Dストリーミングサービス」を活用し、販売中の物件のモデルルームをオンライン上で見学できるアプリケーションを開発・導入いたしましたのでお知らせいたします。オンラインセールス用に3Dストリーミングサービスを活用するという不動産業界では先進的な取組みを通して、お客様の利便性向上を図ります。

これまで、分譲マンションの販売では、モデルルームというリアルな場での物件見学が一般的でした。ただ、コロナ禍を契機に、オンライン上での商談が増加する中、「オンライン上で物件見学をしたい」というお客様の声が強まっております。デジタルツイン、および今回開発・導入する「3Dストリーミングサービスを利用したアプリケーション」を活用することで、お客様は場所を選ばずに、自宅などに居ながらにして、精緻に再現されたデジタルモデルルームを見学いただくことが可能になります。

今回ご提供するオンライン上の物件見学では、販売員がバーチャル空間にあるモデルルーム内をご案内できるほか、物件の昼夜の風景を比較して体験するなど、実際のモデルルーム見学では難しい体験もシミュレーションの1つとして可能になります。

本取組みは第一弾として、オンライン商談を開始している分譲マンション「[ブランズ文京本郷一丁目](#)」で導入し、お客様の声を踏まえて改良を進め、今後も分譲マンションの販売現場に積極的に導入する予定です。

■ 本取組みの背景

東急不動産ホールディングスでは2021年5月にホールディングスグループとしての長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を発表し、全社方針として「DX」を掲げております。その中で「BtoC 事業のデジタル変革」を重点戦略の1つと位置付けており、住宅事業ユニットとしても「お客様向け活動のデジタル化」に注力しております。

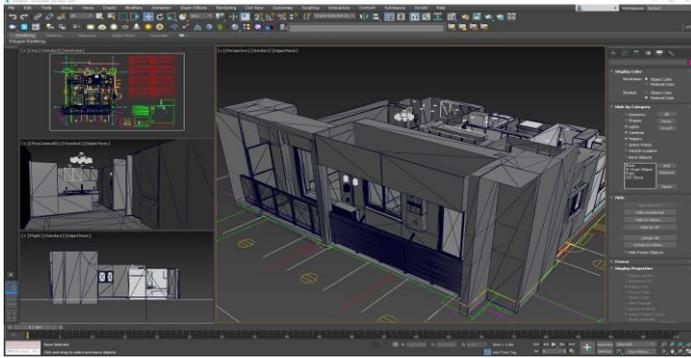
2020年から続く「コロナ禍」をきっかけに、これまでリアルで体験していた様々なことがデジタルに移行しておりますが、オンラインでの体験価値の向上はニーズが強いと考えており、今後も継続的に取り組んでまいります。

■ デジタルツインとは

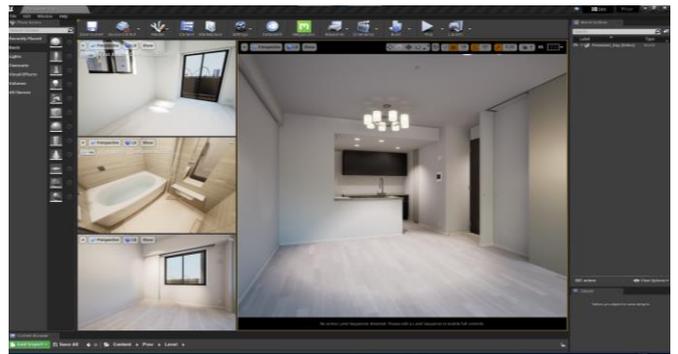
デジタルツインは仮想空間に現実空間の環境を再現し、高い精度のシミュレーションを行うことのできる技術として近年注目されているフレームワークです。現実世界の環境のコピー（ツイン）を仮想空間（デジタル）に作り上げるため、「デジタルツイン」と呼ばれます。質感など細部にこだわった精緻な再現が出来る点もデジタルツインの特徴の1つです。

これまでは主に自動車業界など製造業で活用されており、不動産業界ではなじみの薄い技術でしたが、欧米では先行して活用する不動産会社も出てきており、日本でも街づくりのシミュレーションに活用され始めています。

<デジタルツインによるデジタルモデルルームの構築過程>



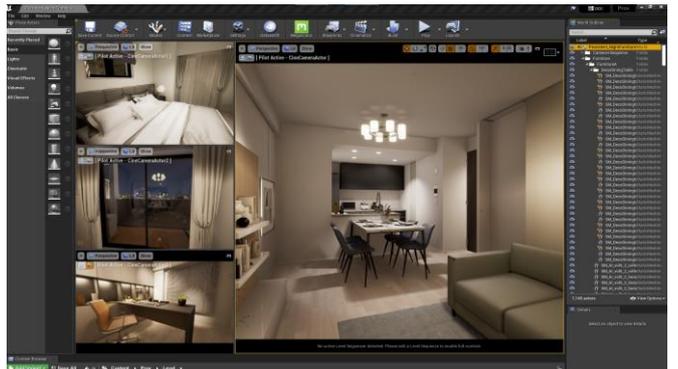
第1段階：モデリング



第2段階：質感調整



第3段階：家具配置



第4段階：ライティング調整



完成：リビング（日中/家具あり）



完成：リビング（日中/家具なし）



完成：リビング（夜間/家具あり）



完成：リビング（夜間/家具なし）

■ 3D ストリーミングサービスを利用したアプリケーションの開発

今回当社は、オンライン商談時に、お客様に実際のモデルルーム見学と比較してストレスのない体験価値を提供するため、インタラクティブなモデルルーム体験が可能なアプリケーションの開発を行いました。3D ストリーミングサービスを用いて精緻なビジュアル上のシミュレーションが可能なアプリケーションとなっています。

3D ストリーミングサービスとは、オンライン上に高精度に構築されたバーチャル空間でのスムーズな移動（操作）をリアルタイムに再現するサービスです。高性能のパソコンを手元に用意することなく、販売員がお客様の要望に合わせて、バーチャル空間を案内することが可能です。

これにより、図面や写真、動画だけでは伝わりにくかった、部屋の間取りや体感的な広さ、あらゆる角度から見る室内空間のイメージ、家具や建具の位置や高さ、時間帯（昼夜）による室内空間や眺望の違いなど、リアル空間では再現できない購入意思決定に必要な情報を提供いたします。国内の不動産業界において、オンライン商談における3D ストリーミングサービスの活用は先進的な取組みとなります。

今回、開発したアプリケーションの機能は、以下の4点です。

- ①ウォークスルー機能（部屋の中を自由に歩き回ることができます）
- ②昼夜切替機能（日中だけでなく、夜間のイメージも確認することができます）
- ③家具の表示/非表示の切替機能（家具が置かれていない状態の部屋の確認ができます）
- ④視点の高さ調節機能

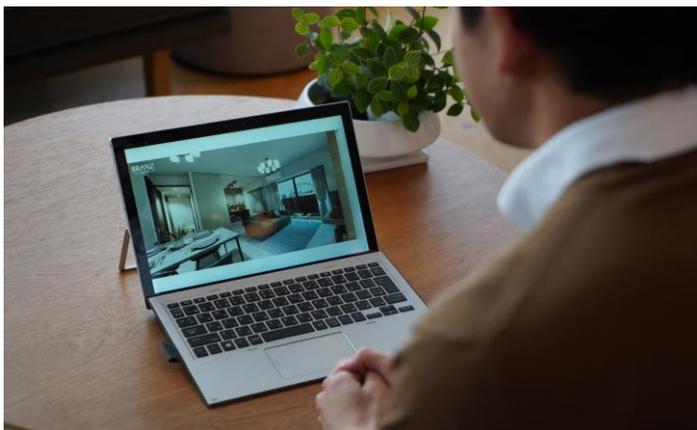
今後は、お客様からのご意見・ご要望を踏まえながら、機能拡張やデジタルツイン適用範囲の拡張などの展開を順次検討してまいります。

< ブランズ文京本郷一丁目 デジタルツインで構築した室内の案内動画 >

https://youtu.be/JUc_A1Mvm2s

※実際の商談では、販売員がアプリケーションを操作し、その様子をお客様にご覧いただきます。

< 商談時のイメージ >



商談イメージ（お客様目線）

< ブランズ文京本郷一丁目 > 物件 HP : <https://sumai.tokyu-land.co.jp/branz/hongo1/>

所在：東京都文京区本郷一丁目 126-26、73（地番）

交通：都営三田線・大江戸線「春日」駅 から徒歩4分、都営大江戸線・東京メトロ丸ノ内線「本郷三丁目」駅徒歩6分、都営三田線「水道橋」駅徒歩6分 他

総戸数：45戸(事業協力者住戸2戸含む)

■ 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」の取り組みテーマとSDGsの取り組み

東急不動産ホールディングスグループは、2021年5月に長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を発表しました。「WE ARE GREEN」をスローガンに、誰もが自分らしく、いきいきと輝ける未来を実現します。価値を創造し続ける企業グループをめざして、重視する社会課題から抽出した6つのテーマに取り組み、SDGsの達成に貢献していきます。

本リリースにおける取り組みテーマ（マテリアリティ）

ウェルビーイングな街と暮らしをつくる

サステナブルな環境をつくる

デジタル時代の価値をつくる

貢献するSDGs



東急不動産ホールディングスグループ「GROUP VISION 2030」について
<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/group-vision-2030/>