

不動産ファンド向け「オルタナティブデータ」として 不動産投資運用のための「人流データ分析」サービスを国内で初 めて開始

～不動産事業者向けサービスを手がける株式会社アクティブリテックと
不動産ファンド向けの人流データ分析サービスを共同で開発～

クロスロケーションズ株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：小尾一介。以下、当社）は、独自開発した位置情報ビッグデータ活用プラットフォーム「**Location AI Platform®**（以下、**LAP**）」を使用して、不動産関連事業者へのデジタルトランスフォーメーション（DX）支援サービスを手がける株式会社アクティブリテック（本社：東京都新宿区、代表取締役社長 前田 拓海。以下、アクティブリテック社）と共同開発した「不動産ファンド向け人流データ分析」のサービス提供を開始します。

※共同リリースのため、重複して配信される場合がございますが、あらかじめご了承ください。

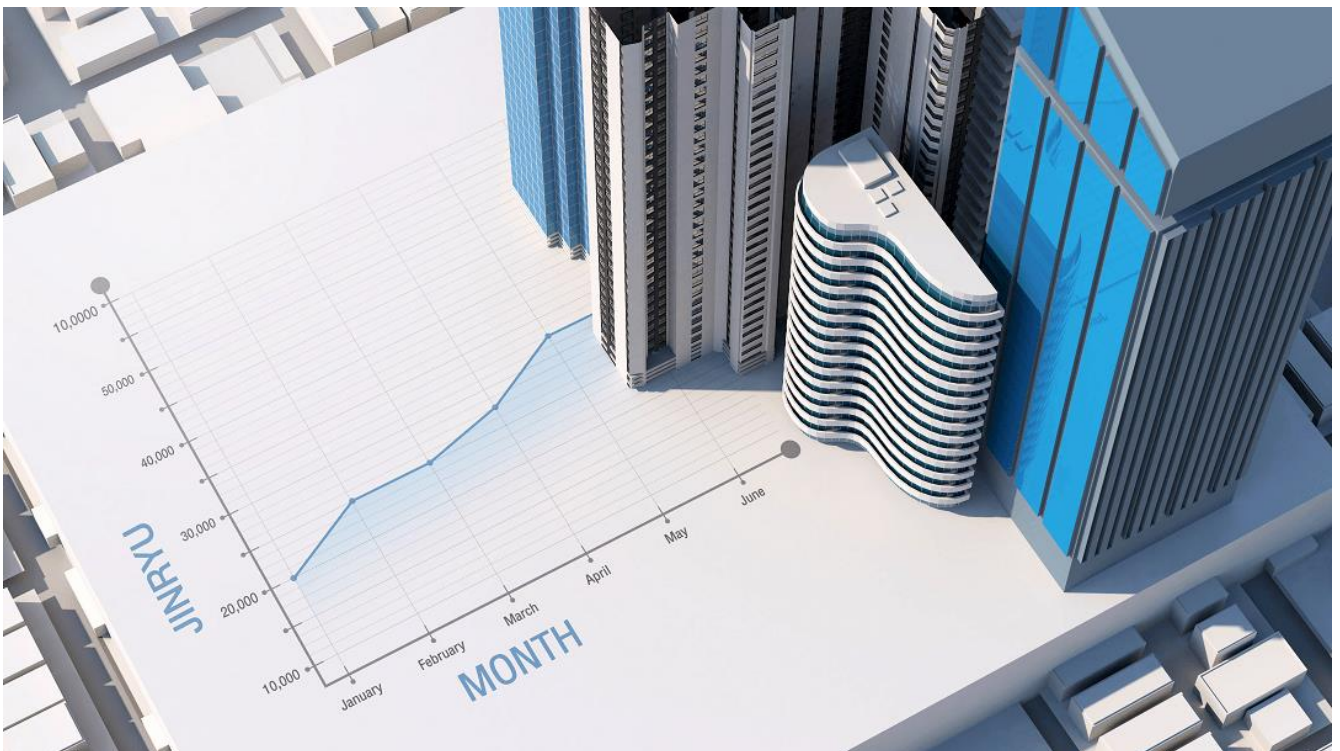


photo by freepik 「不動産および不動産投資の株価グラフ」のイメージを編集

1. 共同開発の背景

スマートフォンの位置情報データの分析により得られる「人流データ」は、コロナ禍における都市や施設の人出の変化をいち早く把握する方法として利用されるようになりましたが、この「実世界の人の動きの見える化」が可能な「人流データ」の活用は幅広い分野で広がっています。

不動産ファンドの事業においても投資対象となるホテル、商業施設、オフィスビルなどの対象物件および周辺環境の人流を把握することは対象物件の利用度合いや将来の利用を予測する方法として有効であり、物件の不動産価値を測る基礎的なデータとなります。

この「人流データ」を投資判断のために利用することは「オルタナティブデータ」として REIT（不動産投資信託）をはじめ、株式投資、ファンド運営などの金融・投資の事業分野で活発化しており、オルタナティブデータの利用が先行する米国では 2,000 億以上の市場へ急成長しています。

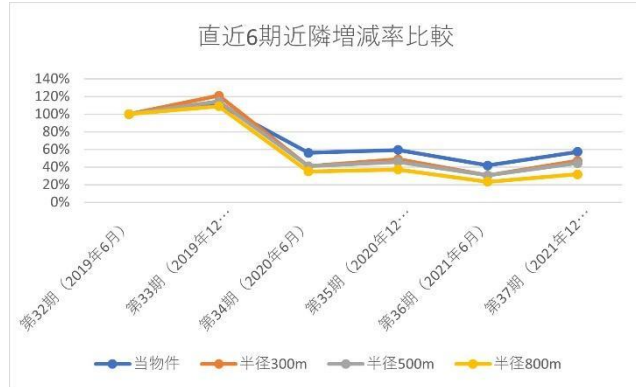
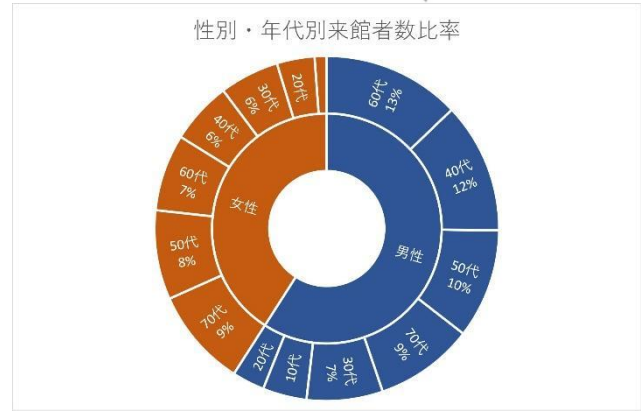
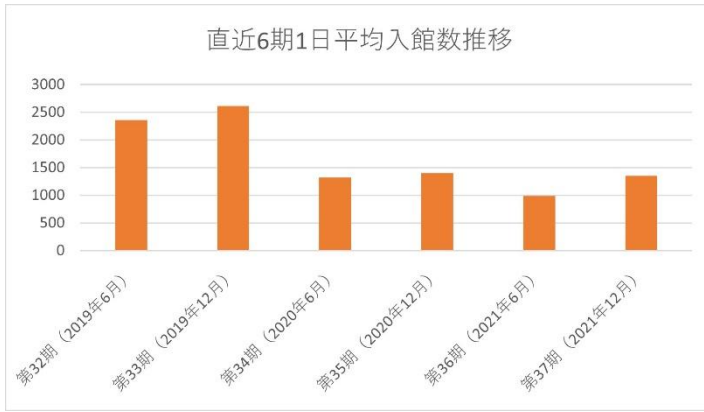
2. 共同開発の内容

当社の開発した「位置情報ビッグデータ解析エンジン」" Location Engine™"と分析・視覚化プラットフォームである LAP は、100 メートル単位での大雑把な範囲ではなく、個別物件単位（ビルや施設単位）での「人流データ」を推計・把握できることから、不動産投資運用において有用となる投資先物件単位での人流を把握することが可能となっています。

今回の共同開発は、アクティブリテック社の持っている不動産ファンド業界における知見や不動産業界向けサービスのノウハウと当社のシステム、技術を組み合わせることによって、不動産ファンドのニーズに合致したデータの分析サービスを提供するものです。本サービスは本年 4 月よりアクティブリテック社経由で日本の不動産ファンドをメインターゲットとしたセールス活動を開始し、物件取得検討時のデューデリジェンスおよび保有物件でのモニタリング等での利用を想定し、2022 年度で年間 50 物件の利用を目標としています。

3. 人流データ分析サービスの概要

本サービスは、対象となる建物・敷地単位での人流や周辺環境の人流およびその属性情報を統計分析し、レポート形式でご報告するサービスとなっております。コロナ禍以前からの時系列推移、来館者の詳細分析（年代・男女比率、曜日・時間帯別比率、推定居住地マップなど）、競合物件や周辺ランドマーク施設・最寄り駅等の周辺との増減傾向の比較分析等を行います。



注) REIT (リート) とは、「Real Estate Investment Trust」の頭文字をとった略称で、「不動産投資信託」のことを指します。REIT は、投資家から集めた資金をもとに、オフィスビルや商業施設、マンションなど不動産を購入・運用し、そこから得られる賃貸料収入や不動産の譲渡益を投資家へ分配します。

◆オルタナティブデータについて

オルタナティブデータとは、銀行、金融サービス、保険 (BFSI) 業界や投資家が投資判断のために必要なインサイトをj得る為jに使用されている非伝統的なデータであり、また、経済統計や財務情報などの伝統的なデータ以外の情報源から生成されるデータの総称を言います。

◆人流データについて

人流データとは、特定の場所、時間に滞在している人の動きや流れ (流動人口) を把握できるデータを指します。特定場所に滞在している推計人数、性別、年齢、そして、どの場所 (推定居住地) から来訪しているかを把握することで商圈分析、出店計画、観光、金融、不動産投資、交通、防災等、様々な分野の課題解決に活用されています。また、人流データの元になるデータは、スマートフォンアプリから取得した GPS、Wi-Fi、基地局などの位置情報を秘匿化・統計加工した位置情報です。

【本サービスに関するお申し込みはこちら】

<https://location.active-rt.com/>

【クロスロケーションズ株式会社について】

「多種多様な位置情報や空間情報を意味のある形で結合・解析・視覚化し、誰でも活用できるようにすること」をミッションとしています。位置情報ビッグデータをAIが解析・視覚化する独自技術である「Location Engine™」の開発と、それをビジネスに生かすプラットフォームである「Location AI Platform®」の開発・提供により、「ロケーションテック」を推進しています。

社名：クロスロケーションズ株式会社

URL：<https://www.x-locations.com>

代表者：代表取締役 小尾 一介

所在地：〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南 1-2-9 小林ビル 6F

事業内容：位置情報ビッグデータ解析エンジン「Location Engine™」の開発と、
ビジネス活用クラウド型プラットフォーム「Location AI Platform®」の開発・提供

【株式会社アクティブリテックについて】

社名：株式会社アクティブリテック

URL：<https://active-rt.com>

代表者：前田 拓海

本社所在地：東京都新宿区西新宿 6-20-7 3912 号

設立：2021年11月

事業内容：WEBシステム・アプリケーションの開発、3D CG パースの制作、不動産向けAR・VRコンテンツの制作、プロジェクト
マッピング、経営・ITコンサルティングなど

**【本件に関するお問い合わせ先】**

TEL 03-5734-1666, Email pr@x-locations.com

クロスロケーションズ株式会社 広報担当