

店舗への入店率を高めるビジュアル・マーチャンダイジングの実証を 三井ショッピングパーク ららぽーと TOKYO-BAY で開始

～AIカメラ等デジタル技術で、お客様に店舗の魅力がより伝わる商業施設の実現へ～

三井不動産株式会社(所在:東京都中央区、代表取締役社長:菰田正信、以下「三井不動産」)は、株式会社NTT データ(以下:NTT データ)と株式会社 TSI ホールディングス(以下:TSI ホールディングス)の協力のもと、AI等のデジタル技術を用いることで、商業施設にご来館されたお客さまが、施設内の各店舗に対し、より魅力を感じて立ち寄りたくなる環境の実現に向けた実証を、2022年10月15日より開始します。

本実証は、三井ショッピングパーク ららぽーと TOKYO-BAY(所在:千葉県船橋市、以下「ららぽーと TOKYO-BAY」)に出店中の、nano・universe ららぽーと TOKYO-BAY 店(TSI ホールディングス)において、AIカメラの設置等のデジタル技術を活用、またそのデータを解析することで、お客さまに興味を持っていただき店舗への入店率を高める VMD(ビジュアル・マーチャンダイジング)を検証するものです。

商業施設内の各店舗にとって、ご来館されたお客さまに興味を持っていただくためには、入口や通路に面した部分の外観およびレイアウトは重要な要素の一つです。本実証では、AIカメラや赤外線センサーを設置し、店頭で設置したディスプレイ/マネキン/デジタルサイネージといった VMD の要素やその組み合わせに対するお客さまの実際の反応を計測し、どのパターンが最もお客さまの反応が良いかを検証します。これにより、店舗を通りかかったお客さまに店舗の魅力がより伝わりやすく、新しい出会いが生まれやすくなる店舗設計に生かしていきます。商業施設を開発・運営するデベロッパーが出店中の店舗と協力し、AI等のデジタル技術を活用して店舗の VMD の最適化を図る取り組みは、国内初(当社調べ)*となります。

今後、本実証で得られた知見も踏まえ、ららぽーと TOKYO-BAY だけでなく、三井不動産が運営する全国の商業施設において、「Growing Together」という三井不動産の商業施設のコンセプトのもと、商業施設の新しいカタチの実現に向けて、出店店舗とも協力しながら、今後も様々な取り組みを進めてまいります。

*一般社団法人 日本ショッピングセンター協会 第一種正会員(デベロッパー)を対象に、当社が独自に調査(2022年10月14日時点)



nano・universe ららぽーと TOKYO-BAY 店



AIカメラ設置例

【本実証の取組の背景】

ららぽーとTOKYO-BAYには、ファミリー層をメインに、シニア・ヤング層まで幅広い世代のお客さまにお楽しみいただけるよう、ファッション、雑貨、飲食、エンターテインメント、サービスなど多彩な店舗に出店いただいております。また、ECをはじめとする昨今の消費行動のめまぐるしい変化において、リアル店舗における買い物の大きな魅力の一つである、新たな店舗や商品との出会いをご提供するためには、店舗の魅力を視覚的に伝えることは重要であり、そのために店頭 VMD を最大限活用することはリアル店舗の重要な課題の一つになっています。

三井不動産は、デジタルの力を活用した新たなリアルの場の環境商業施設ならびに店舗作りに挑戦し、知見を積み重ねてきました。今般、これらの知見を踏まえ、新たな取り組みに挑戦することといたしました。

【実証概要】

今回の実証では、店頭に AI カメラおよび赤外線センサーを設置し、ディスプレイ/マネキン/デジタルサイネージといった VMD において、複数のパターンを用意し、それぞれに対するお客さまの反応を検証することで、より多くのお客さまに店舗の魅力を伝えることができる VMD のあり方についての検証を行います。

1: 店頭に AI カメラや赤外線センサーを設置

2: VMD コンテンツの準備

ディスプレイ/マネキン/デジタルサイネージといった VMD を構成するコンテンツについて、複数のパターンを用意
(例) デジタルサイネージに放映する映像、マネキンに着せるコーディネート

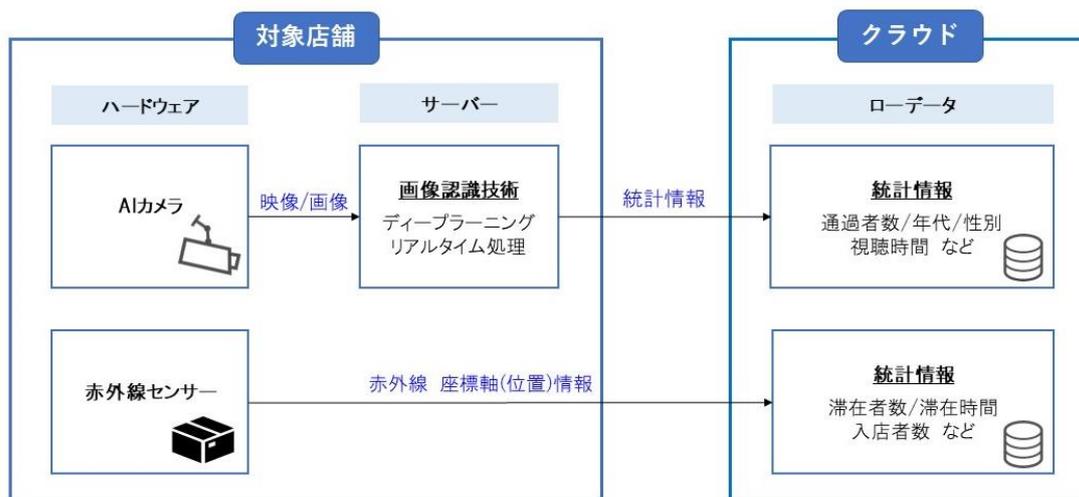
3: 各 VMD のパターンに対するお客さまの反応計測

AI カメラや赤外線センサーで取得したデータを基に、お客さまの実際の視線や行動から反応を推定する。

(例) 赤外線センサーでお客さまの位置情報を取得し、VMD のパターンごとに滞在時間や入店者数を比較する

4: 計測結果の分析と結果に基づく改善

反応が良かった VMD のパターンから、お客さまの良い反応を得られるために有効な要素や重要なポイントを整理



本実証実験イメージ

実施期間(予定)

・2022年10月15日(土)～11月28日(月)

実施場所

・三井ショッピングパークららぽーとTOKYO-BAY 「nano・universeららぽーとTOKYO-BAY店」

カメラ画像データの扱いについて

本実証では、お客さまの年代・性別等の推定および視線や反応の把握のためにのみ、カメラ画像を活用します。撮影した画像データは、コンピュータだけが読める形式でデータ化され、解析後ただちに自動的に破棄されます。実証参加企業である三井不動産、NTTデータ、TSIホールディングスが確認出来るのは集計された数値データのみであり、撮影した画像データを直接確認することは一切ありません。

【今後について】

三井不動産は、本実証で得た知見も踏まえ、更なる VMD の改善に向けて取り組むとともに、今度もデジタルの力を活用し、来場されるお客さまおよび出店いただいているテナントさまにとってより魅力に溢れた商業施設の実現に努めてまいります。

■協力会社一覧

- ・株式会社 NTT データ
- ・株式会社 TSI ホールディングス
- ・株式会社 日立製作所
- ・AWL 株式会社
- ・ブリッジクルー株式会社

「三井不動産 9BOX 感染対策基準」について

三井不動産グループでは、安心して当社グループの施設をご利用いただくために、医学的・工学的知見に基づくわかりやすい感染対策が必須と考え、グループ共通の「三井不動産9BOX 感染対策基準」を策定し、施設ごとの新型コロナウイルス感染対策を徹底しております。当社グループはオフィスビル、商業、ホテル、リゾート、ロジスティクス、住宅等、多様な施設を展開しており、当社グループだけでなく社会全体で共有しやすい項目として提示することで、社会共通の課題解決に貢献したいと考えています。

三井不動産 感染対策基準



当社グループは引き続き、安心・安全な街づくりを通して持続可能な社会の実現に取り組んでまいります。
(参考リリース) https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1001_01/

新型コロナウイルス感染拡大防止に向けた取り組みについて

三井不動産グループが運営する商業施設では、新型コロナウイルス感染拡大防止のため下記をはじめとした様々な取り組みを実施しております。

■施設の取り組み



■お客さまへのお願い



※ 政府や都道府県の方針により
取り組み内容が変更になる場合がございます。



三井不動産グループのSDGsへの貢献について https://www.mitsufudosan.co.jp/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境(E)・社会(S)・ガバナンス(G)を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。また、2021 年 11 月には「脱炭素社会の実現」、「ダイバーシティ&インクルージョン推進」に関し、下記の通りグループ指針を策定しました。今後も、当社グループは街づくりを通じた社会課題の解決に向けて取り組んでまいります。

<参考>

・「脱炭素社会実現に向けグループ行動計画を策定」

<https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1124/>

・「ダイバーシティ&インクルージョン推進宣言および取り組み方針を策定」

https://www.mitsufudosan.co.jp/corporate/news/2021/1129_02/

*なお、本リリースの取り組みは、SDGs(持続可能な開発目標)における 2 つの目標に貢献しています。

目標 9	産業と技術革新の基盤をつくろう
目標 11	住み続けられるまちづくりを

