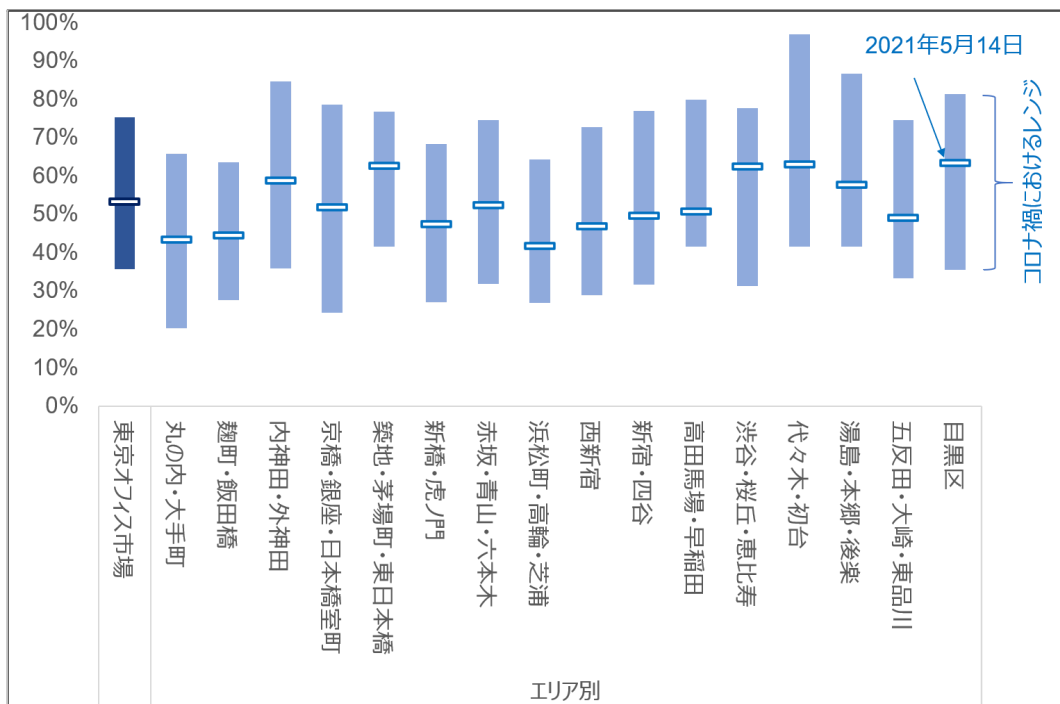


位置情報のAI解析データから「オフィス出社率指数」を ニッセイ基礎研究所と共同で開発

～オフィスワーカーの人流・動態の変化が市場に及ぼす影響を把握可能に～

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)と、株式会社ニッセイ基礎研究所(本社:東京都千代田区、代表取締役社長:手島恒明)は位置情報ビッグデータをAI解析した人流データを用いて、オフィスへの出社率を定量的に把握できる「オフィス出社率指数」を共同で開発し、ニッセイ基礎研究所のホームページにて発表いたしました。

オフィスの出社動向を新型コロナウイルス流行前と比較して指数化



図表1 東京オフィス市場におけるオフィス出社率指数

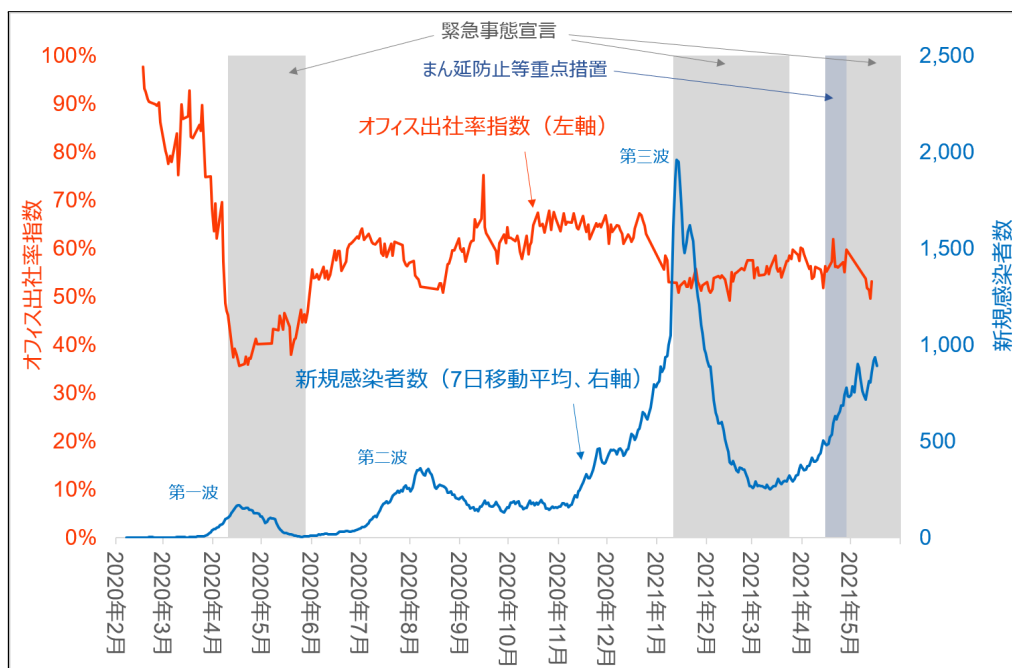
(注)コロナ禍におけるレンジは、2020年2月17日以降の最小値と、最小値をつけた後の最大値のレンジ。

(出所)クロスロケーションズ・ニッセイ基礎研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

オフィススペースの市場動向を把握する新しい指標

人々のオフィスへの出社の状態は従来のアンケートやタイムカードなどでは包括的に把握することが困難でした。そこでクロスロケーションズの位置情報ビッグデータ解析による人流データを活用して、オフィスの出勤率をインデックス化したものを新たに開発いたしました。

この指標は新型コロナウイルスが流行する前に比べて、オフィスの出勤率がどのくらい減少しているのか、あるいは回復しているのか、様々なデータを収集、加工して、出来るだけ偏りを修正して実態を見える化することに成功しています。また、2020年2月以降の「オフィス出勤率」と新型コロナウイルスの新規感染者数との推移を見比べた考察では、政府の対策に合わせて企業やオフィスワーカーが働き方を柔軟に変化させ、ウィズコロナの新しいワークスタイルを作り上げていることが指摘されています。



図表2 オフィス出勤率指数(東京)と新規感染者数(東京都)の推移

(注)2021年5月14日時点

(出所)東洋経済オンライン「新型コロナウイルス国内感染の状況」、クロスロケーションズ・ニッセイ基礎研究所のデータをもとにニッセイ基礎研究所作成

オルタナティブデータとして不動産市場での活用に期待

今回の「オフィス出勤率指数」の登場により、ハードデータが存在しない領域において、位置情報ビッグデータを定量化できることが分かりました。また、データのノイズやバイアスを出来るだけ軽減した指数となったことで、エリアごとの出勤率の違いにそのエリアの特徴が現れており、不動産取引における新たな基準として活用されることが期待されています。例えば、オフィスの空室率との関係や企業の経済活動の動向との比較をすることで、賃貸オフィス市

場そのものの展望するだけでなく、REITや実物不動産投資に役立てたり、あるいはフィンテックやプロップテック企業による分析、発見に役立てられることが想定されています。

クロスロケーションズは「ロケーションテック」のリーディングカンパニーとして今後もニッセイ基礎研究所と共同で「オフィス出社率指数」の変化をモニタリングし、動向を発表して行く予定です。

7月7日(水)オンラインでセミナー開催

今回の分析とレポートを執筆したニッセイ基礎研究所の佐久間誠氏を招いてセミナーを開催いたします。

「オフィス市場の動向を人流データで読み解く

～コロナによる影響はマーケットにどのようなインパクトを与えたか

オフィス出社率指数による市場環境分析セミナー～(仮)」

日時:2021年7月7日(水) 15:00- オンライン(Zoom)セミナー

お申し込み: <https://www.x-locations.com/seminar/20210707/>

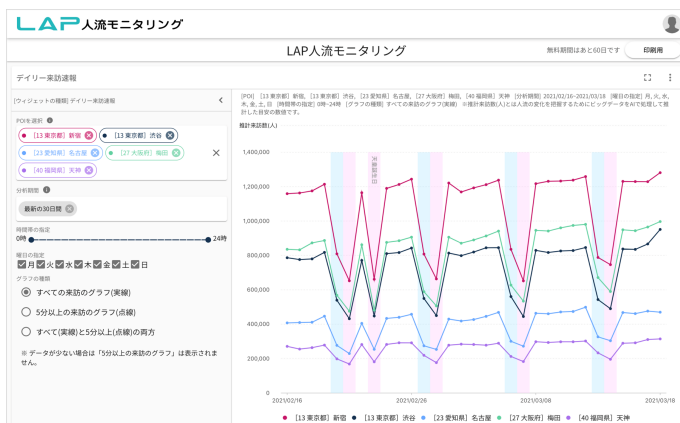


ニッセイ基礎研究所
金融研究部不動産投資チーム
准主任研究員
佐久間誠 氏

「LAP人流モニタリング」無料モニター募集中

<https://www.x-locations.com/lap/lap-monitoring/>

Location AI Platform[®]のさまざまな機能のうち、日別、時間別の推計来訪速報の機能を手軽に使えるWebアプリケーションで現在機能限定の無料版を公開中です。簡単な登録で、誰でも手軽に自分が関心のある場所の人流変化を確認できます。



<機能と特徴>

- 気になるエリアの人流変化を確認できる

約70万の登録エリアから分析したいエリア(店舗・施設・駅など)を5地点を自由に登録、各地の人流変化の比較や曜日による違いなどを確認できるので、混雑情報や人出スポット比較データをマーケティングレポートやご当地情報として利用できます。

- 年・月・日別の変化を比較できる

2019年12月1日より昨日までの間の5期間を自由に設定して昨年、昨年、昨週、昨日の差を比較できるので、年度、月日の違いによる需要予測や季節比較データとして地域・土地・建物の活用度変化などを把握できます。

- 未公開の推計来訪人数データが閲覧・利用できる

当社Webサイトで一般公開している「全国業種業態・主要都市人流グラフ」では表示していない「推計による来訪人数」のデータも確認できます。この「推計人数」はデータをCSVでダウンロードしてたのアプリケーションやシステムで活用することが可能です。

参考

ニッセイ基礎研究所レポートページ

<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=67877?site=nli>

■ Location EngineTM と Location AI Platform[®] とは

Location EngineTM は、クロスロケーションズが独自に開発している、匿名位置情報ビッグデータと大量のPOI情報を結びつけてAIにより様々な解析を行うシステムです。Location EngineTM をクラウド経由で利用して分析実行・視覚化・データ活用を行う Location AI Platform[®] の基盤システムです。

Location AI Platform[®] は販売促進・マーケティング・需要予測などで活用できるプラットフォーム製品で、流通・小売、外食、不動産、金融などの様々な業種・業界を代表する企業で活用されています。

Location EngineTM

LAP
Location AI Platform[®]

■ 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。

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

URL: <https://www.x-locations.com/>



【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