

2026 年 7 月 31 日

名鉄都市開発株式会社

名鉄ビルサービス株式会社

アイテック阪急阪神株式会社

次世代スマートビルの実現に向けたビル OS の共同研究・検証の実施について

名鉄都市開発株式会社（本社：名古屋市中村区、代表取締役社長：日比野 博、以下「名鉄都市開発」）、名鉄ビルサービス株式会社（本社：名古屋市西区、代表取締役社長：堀田 大祐、以下「名鉄ビルサービス」）及びアイテック阪急阪神株式会社（本社：大阪市福島区、代表取締役社長：水本 好信、以下「アイテック阪急阪神」）の3社は、名鉄都市開発が開発し、名鉄ビルサービスが本社として入居する kinobi Meieki^{※1}において、アイテック阪急阪神が提供するビル OS^{※2}プラットフォームを活用して、施設の利便向上並びに施設運営及び建物管理の効率化を目的とした共同研究・検証（以下、「本取組み」）を実施します。

※1 kinobi Meieki は、名鉄都市開発初の木造オフィスビル、かつ、名鉄グループ全体での脱炭素社会の実現に大きく貢献する環境配慮型不動産です。

（詳細：https://www.m-cd.co.jp/information/pdf/260630_release.pdf）

※2 建物内のアセットを抽象化されたデジタルアセット（デジタルツイン）として扱うことで、データ標準化を行うとともに、ビル設備と多様なサービスを連携させ、アプリケーションの開発を加速させるデータ連携基盤

（出典：IPA 独立行政法人 情報処理推進機構 スマートビルガイドライン）

■背景・概要

現在、ビルの開発・運営を取り巻く環境は、人手不足や資材高騰による管理費の増加、環境負荷低減、利用者の利便性向上など、複雑かつ多様な課題に直面しています。

これらに迅速かつ柔軟に対応するには、施設のハードウェアとソフトウェアを高度に連携させ、運営やサービスへ、シームレスに反映させることが重要です。

本取組みでは、名鉄都市開発の開発物件であり、名鉄ビルサービスがテナント兼管理者として入居する kinobi Meieki を実証フィールドに、アイテック阪急阪神の技術・開発サポートを掛け合わせることで、開発者、利用者及び管理者の視点からソリューションの有効性を検証します。ここで得られたデータを、次世代のビル開発・運営体制の構築及びビル OS の開発へと直結させてまいります。

■本取組みの内容

本取組みでは、これまで空調・照明・セキュリティなどの各設備で独立して運用され、複雑化していたシステムをビル OS によって繋げることで連携を図ります。カメラやセンサーなどの各種機器を、ビル OS を介して連携させ、データの横断的な活用に関する実証実験を行います。

主に以下のような取組みの検証を進めてまいります。

- ✓ **省エネルギー化と快適性の両立** 機器やセンサーの連携により、無駄な電力消費を抑えつつ、施設利用者の利便性と快適性を高める空間づくりを検証します。
- ✓ **ビル管理の効率化とデータ分析の高度化** 館内の各設備システムを統合的に制御・管理し、収集したデータを横断的に分析・活用することで、ビル管理業務の効率化を推進します。
- ✓ **新サービス・ロボット導入によるコスト削減** ロボット機器の導入・連携をはじめ、新たなサービスや設備システムを柔軟かつ迅速に組み込める拡張性の高い環境を整備し、運営コストの最適化を図ります。

将来的には、本取組みで得られた知見をもとに更なる機能拡張を進め、データの横断的な連携・活用の検証も進めてまいります。

■各社の役割

会社名	役割
名鉄都市開発	実証フィールドとして施設及び施設データを提供し、検証結果に基づき、環境負荷の低減、施設運営の効率化、利用者の快適性の向上に関する検証を行います。これにより、省エネルギー施策や設備の更新・運用における効率的なデータを収集し、環境負荷及び運用コストの低減、利用者満足度の向上に繋がる施策を立案し、今後の開発物件への展開戦略の検討を行います。
名鉄ビルサービス	ビル管理会社として、これまで培った豊富なビル管理の知見・ノウハウを活用し、ビル管理業務の効率化や省エネルギー・省コスト化に資する運用面の検証を行うことにより、ビル管理業務の高度化と運用負荷の軽減を目指します。
アイテック阪急阪神	システムインテグレータとして、ビル OS のプラットフォーム環境を提供し、導入時の初期投資及び運用コストの検証を行うとともに、情報セキュリティ対策の検討や運用上の課題抽出にも取り組むことで、安全・安心なシステム運用に向けた具体的な施策を検討します。

本取組みは、単なる技術の検証にとどまらず、3社がそれぞれの強みを結集することで、ビル管理の未来像を具体化し、スマートビルの普及促進と不動産価値の向上に資することを目指します。

また、本取組みを通じて、複雑化するビル管理の課題を解決することに加えて、拡張性の高いビル OS の標準化やデータを高度に活用した新たなサービスの創出を加速させることで、持続可能で快適な都市空間の実現に貢献します。

■会社概要

商 号： 名鉄都市開発株式会社

本社所在地： 名古屋市中村区名駅四丁目8番18号 名古屋三井ビルディング北館

代 表 者： 代表取締役社長 日比野 博

設 立： 1959年12月

事 業 内 容： 土地建物の売買・賃貸借・管理・仲介・コンサルティング・
評価及び鑑定並びに住宅地の経営、建築の設計・監理

U R L： <https://www.m-cd.co.jp/>

商 号： 名鉄ビルサービス株式会社

本社所在地： 名古屋市西区牛島町9番9号 kinobi Meieki

代 表 者： 代表取締役社長 堀田 大祐

設 立： 1976年1月

事 業 内 容： 建物及び建物に付随する設備の管理並びに保全・保安・環境衛生等の諸管理業務、
建物に付随する清掃・消毒・その他のサービス業務、
建築工事及び建物に付随する設備工事の設計・施工・請負等の業務、
警備業法に基づく警備業

U R L： <https://www.m-bs.co.jp/>

商 号： アイテック阪急阪神株式会社

本社所在地： 大阪市福島区海老江1丁目1番31号 阪神野田センタービル

代 表 者： 代表取締役社長 水本 好信

設 立： 1987年7月

事 業 内 容： 交通システム、エンタープライズソリューション、
インターネットソリューション、医療・ヘルスケアシステム、
スマートビルシステム、地域BWA・あんしんサービス、
ネットワークインフラソリューション、システム開発受託・コールセンター

U R L： <https://itec.hankyu-hanshin.co.jp/>

以 上