

2020年10月20日

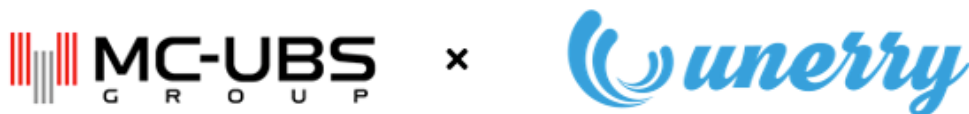
報道関係各位

日本リテールファンド投資法人
三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社
株式会社 unerry

三菱商事・ユービーエス・リアルティと unerry 商業施設運営の DX において連携

～「ラ・ポルト青山」等の商業施設で位置情報ビッグデータの本格活用を開始～

日本リテールファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、株式会社 unerry（以下「unerry」といいます。）と、小売及び商業施設運営のデジタルトランスフォーメーション（以下「DX」といいます）などにおいて、連携を実施することを発表いたします。



【三菱商事・ユービーエス・リアルティにおける連携の背景】

本資産運用会社は、次世代の商業施設運用に対する取り組みとして、IT 技術を駆使した集客力向上やテナント構成力の最適化などを図ってきました。その中で unerry と連携し、商業施設内の消費者のリアル行動をビーコン等で精緻に計測し、位置情報ビッグデータと組み合わせたマーケティング施策を実施しています。その一環として、本投資法人が所有する商業施設「ラ・ポルト青山」（東京都渋谷区神宮前）では、来店客の外出傾向を新型コロナウイルス流行前後で比較調査を行い、時代の潮流に対応した商業施設運用への対応に取り組んでいます。今後も本資産運用会社が運用する商業施設において unerry と連携し、DX を活用した施設運用を強化していきます。

【本連携における unerry の提供するサービスについて】

unerry は、日本最大級のリアル行動データプラットフォーム「Beacon Bank®」を運営し、「DX 推進・IoT サービスの開発」等を手掛けています。消費者のリアル行動を屋外は GPS、施設内はビーコンや独自の IoT センサーでシームレスにリアルタイムにとらえ AI で解釈できることが特徴です。

位置情報ビッグデータを活用したエリアや商業施設の人流分析と可視化、消費者行動特性の解析、集客・販促施策、商業施設アプリ活用の支援を行い、商業施設の DX を推進しています。

【ラ・ポルト青山における事例】

来たる11月4日、「ラ・ポルト青山」に多様な専門ジャンルの飲食店やシェフが集まり、デリバリーやイトイン・テイクアウト等にも柔軟な対応が可能なクラウドキッチン「@ Kitchen AOYAMA」が誕生します。本オープンに際し、本資産運用会社と unerry が共同で、表参道エリアおよびラ・ポルト青山来訪者の行動特徴を調査し、以下のような傾向を把握しました。調査結果から、「@ Kitchen AOYAMA」への期待は高く、消費者ニーズに合致したサービスを提供できるものと考えています。引き続きこのような調査を活用し、消費者ニーズを充足させるサービス提供ができるよう、施設運用を行っていきます。

(1) 表参道エリア訪問者は専門ジャンルのレストランに頻繁に足を運ぶ傾向があり、その中でも、ラ・ポルト青山来店客層は、男女問わず外食志向性が高く幅広い飲食店を利用しており、クイックな独食利用、ゆったりランチ、賑やかな食事会など、シーンによる柔軟な使い分けが推察される。

＜ラ・ポルト青山来店客層・表参道エリア来訪者の外食傾向（対象期間：2019/11/19～2020/1/31）＞

※ 数値は外食傾向 INDEX。60 以上は、他者と比べ強い傾向にあることを示す。

大カテゴリ	小カテゴリ	ラ・ポルト青山		表参道エリア	
		男性	女性	男性	女性
カフェ、スイーツ	カフェ	62.0	64.3	58.8	61.7
	洋菓子、ケーキ	59.5	62.3	56.5	59.1
	和菓子、甘味処	56.7	59.6	54.6	57.3
専門レストラン	イタリア料理	61.7	64.8	57.7	61.1
	フランス料理	61.1	65.5	55.2	59.3
	アジア料理	60.0	64.2	54.7	58.9
	中華料理	61.9	64.6	58.0	61.5
	エスニック料理	59.5	64.0	55.8	59.9
	割烹・懐石	59.1	62.1	55.3	58.5
	鍋、しゃぶしゃぶ、おでん	57.6	61.3	54.0	57.7
	握り寿司	56.5	60.1	54.1	57.4
	うなぎ	52.4	52.6	50.5	50.9
	焼肉、鉄板焼	55.8	60.5	52.8	56.2
	ステーキ、ハンバーグ	58.5	62.6	54.6	58.0
	お好み焼き	50.9	52.4	50.0	51.1
	とんかつ	54.9	57.2	54.0	56.2
	焼き鳥	56.3	59.5	53.7	57.1
	居酒屋	59.2	61.3	57.3	59.8
	バー	61.2	65.0	56.6	60.8
	パブ・クラブ	53.6	58.0	51.8	55.3
カジュアルレストラン	ファストフード	58.0	60.6	55.8	58.3
	ファミリーレストラン	56.3	59.2	54.8	57.6

(2) 新型コロナ感染拡大の影響が大きい期間を対象に改めて調査を実施。リモートワークなどのライフスタイル変化により、表参道エリア来訪者は、より多様なジャンルのレストランの利用を行う変化がみられた。ラ・ポルト青山来訪者においては、引き続き外食志向性が高い傾向にある。

<ラ・ポルト青山来店客層・表参道エリア来訪者の外食傾向（対象期間：2020/2/1～2020/7/31）>

※ 数値は外食傾向 INDEX。60 以上は、他者と比べ強い傾向にあることを示す。

大カテゴリ	小カテゴリ	ラ・ポルト青山		表参道エリア	
		男性	女性	男性	女性
カフェ、スイーツ	カフェ	61.7	64.1	61.1	64.2
	洋菓子、ケーキ	59.4	62.1	58.2	61.7
	和菓子、甘味処	56.7	59.7	55.3	59.4
専門レストラン	イタリア料理	61.6	64.5	60.9	64.5
	フランス料理	60.1	64.6	60.1	64.6
	アジア料理	59.3	63.7	58.5	63.4
	中華料理	60.9	63.9	60.8	64.2
	エスニック料理	60.5	63.3	59.1	63.6
	割烹・懐石	58.0	61.4	57.2	61.2
	鍋、しゃぶしゃぶ、おでん	56.5	61.2	56.1	60.9
	握り寿司	56.4	59.2	55.0	59.3
	うなぎ	53.8	53.8	52.6	53.1
	焼肉、鉄板焼	55.4	59.7	54.8	59.5
	ステーキ、ハンバーグ	57.8	62.1	56.8	61.8
	お好み焼き	49.2	53.4	49.0	52.0
	とんかつ	54.8	57.9	54.5	57.5
	焼き鳥	55.3	59.5	54.9	59.0
	居酒屋	58.2	60.8	58.3	60.9
	バー	61.3	64.1	60.3	64.4
	パブ・クラブ	53.6	58.2	53.3	58.2
カジュアルレストラン	ファストフード	57.8	61.0	57.1	60.6
	ファミリーレストラン	56.5	59.7	55.7	59.4

<事業者概要>

事業者	日本リテールファンド投資法人 (https://www.jrf-reit.com)
保有資産	保有資産は日本全国に 102 物件、資産総額約 8,888 億円 (2020 年 8 月末時点)。 主要物件：GYRE、ラ・ポルト青山、川崎ルフロン、MARINE & WALK YOKOHAMA、mozo ワンダーシティなど都市型商業施設から、ターミナル駅前立地の商業施設まで幅広く保有。
資産運用会社名	三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社 (https://www.mc-ubs.com)
概要	上記投資法人より運用業務を受託する資産運用会社。日本有数の総合商社である三菱商事株式会社と世界最大級の金融グループである UBS アセットマネジメント A.G.が、2000 年に合弁により設立。

<株式会社 unerry 会社概要>

会社名	株式会社 unerry (https://www.unerry.co.jp/)
所在地	東京都千代田区丸の内 3-2-3 丸の内二重橋ビル 21 階
代表取締役	代表取締役社長 内山英俊
概要	消費者のリアル行動を捉え、科学し、事業化している。日本最大級のリアル行動データプラットフォーム「Beacon Bank (https://www.beaconbank.jp/)」を運営し、①「来店効果計測付き集客広告」、「店頭販促のデジタル化」「新たな店頭体験の創出」といった流通・小売業向け販促サービスの提供②既存にあるモノを IoT 化することによる新サービス開発③スマートシティ、MaaS に向けた人流解析およびレコメンドエンジンの開発」を行っている。