報道関係者各位

2026 年 11 月 4 日
日鉄興和不動産株式会社
株式会社アジラ
株式会社 JDSC

日鉄興和不動産・アジラ・JDSC、オフィスビルの省エネに向け 人流データを活用した空調最適化の実証実験を実施

～快適性を維持したまま、空調の消費エネルギーの最大 54%削減効果を確認、2027 年 4 月のサービス提供を目指す～

日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長 三輪 正浩、以下「日鉄興和不動産」）、株式会社アジラ（本社：東京都町田市、代表取締役 CEO 尾上 剛、以下「アジラ」）、株式会社 JDSC（本社：東京都文京区、代表取締役：加藤 エルテス 聡志／佐藤 飛鳥、以下「JDSC」）の 3 社は、共同で人流データを活用した空調最適化の実証実験を「赤坂インターシティ AIR」にて実施し、快適性を維持したまま空調の消費エネルギーを最大 54%削減できることが立証されたことをお知らせします。また、同ビルではすでにビルエネルギーマネジメントシステム（BEMS）によるエネルギー使用量の可視化と効率化を進めており、人流データの活用によってさらなる削減余地があることが示されました。
本成果をもとに、日鉄興和不動産とアジラはスマートビルソリューションの共同開発を進め、2027 年 4 月のサービス提供を目指します。



■取り組みの背景

日鉄興和不動産とアジラは 2026 年 7 月、AI・人流データを活用した施設運営の高度化および新たな不動産サービスの創出に向け、資本業務提携を締結しました。両社は、人流データによる施設運営の効率化から、保有物件での実証、さらには新たな不動産サービスの共同創出まで、段階的に検討を進めています。

両社が共同検討の第一弾として取り組むのが、エネルギーマネジメントの領域における人流データの活用です。脱炭素の要請や電力コストの高止まりを背景に、施設運営における電力消費の最適化が重要な課題となっています。なかでも空調は建物全体の電力消費の大きな割合を占めており、実際の施設利用状況に応じた効率的な運転を実現させるためには、施設内の人の動きを捉える人流データが重要になります。

両社は資本業務提携に先立ち、2024 年 10 月より「赤坂インターシティ AIR」において AI 警備システム「AI Security asilla」の実証を開始し、2025 年 5 月からは人流データ活用プラットフォーム「asilla BIZ」の運用を開始するなど、段階的に連携を広げてきました。2025 年 12 月に開始した今回の取り組みでは、日鉄興和不動産が物件と施設運営の知見を提供し、アジラが行動認識 AI による人流データの取得・解析を担い、2024 年 12 月より技術提供を行っている JDSC は、実証の設計・実行とデータ分析にもとづくコンサルティングを担当しています。3 社それぞれの知見・技術を生かし、人流データを活用したエネルギーマネジメントの高度化に向けた検証を進めていきます。

■赤坂インターシティ AIR での実証実験

3 社は 2025 年 12 月より「赤坂インターシティ AIR」（東京都港区）において、人流データにもとづく空調運用の実証実験を実施しております。



赤坂インターシティ AIR における検証・実施方法（冬季実証の例）※夏季・中間期の実証においても同様の手順で実施しています。

実施期間	冬季実証：2025 年 12 月 20 日～2026 年 2 月 28 日 夏季実証：2026 年 7 月 4 日～2026 年 9 月 3 日 中間期実証：2026 年 10 月 10 日～11 月 27 日
実施場所	赤坂インターシティ AIR 低層階共用部 3 フロア
目的	人流データを活用した空調運用による消費エネルギーの削減効果と、快適性への影響の検証
検証方法	・「asilla BIZ」でビルの防犯カメラなどから取得した情報を元にエリア別・時間帯別の人流量・混雑度を計測 ・人の利用が少ないエリアと時間帯を抽出 ・エリアごとに人流量・混雑度の閾値と温度の調整幅を設定 ・設定した基準にもとづいて空調を運用し、調整幅を変えながら複数パターンを検証



実証実験を実施した
赤坂インターシティ AIR

検証の結果、対象フロアにおける空調の消費エネルギーを平均 27%削減できることを確認しました（3 社調べ）。削減率は在館者の少ない休日で 42%、平日で 17%となり、人の動きに応じて空調を制御することで、運転が消費エネルギーの低減につながることが分かりました。
また、エリアや時間帯によっては 50%を超える削減効果も得られています。

なお、夏季に実施した実証では、最大 54%の削減を確認しています※1。冬季・夏季の実証結果をあわせると、対象とした共用部 3 フロアで年間約 1,200 万円の削減効果が見込まれます。※2 全フロアへ対象を広げることで、さらなる削減効果が期待されます。

併せて実施したアンケートおよび定期巡回評価では、空調を緩和した期間と通常期間とで快適性の評価に差は見られませんでした。これにより、快適性を維持しながら、空調エネルギーを削減できることを確認しています。

※1　2026 年 7 月 4 日～2026 年 9 月 3 日に赤坂インターシティ AIR 低層階共用部 3 フロアで行った夏季実証の結果。人流データにもとづく空調運用を行ったエリア・時間帯の空調消費エネルギーを、通常運用時と比べた最大

値。3社調べ。

※2　冬季・夏季の実証結果をもとに、電力単価を前提として年間に換算した試算値

■今後の展開

3社は今後、「品川インターシティ」（東京都港区）をはじめとする他物件へと検証を広げます。日鉄興和不動産とアジラはその成果をもとに開発を進め、2027年4月のサービス提供を目指します。JDSCは引き続き、実証の設計とデータ分析の面から本取り組みを支援します。

将来的には、蓄積したデータにもとづく最適設定の提示や、ビル管理システムとの連携による自動制御へと発展させる計画です。3社は警備・防災・エリアマネジメントを含めた施設全体の最適化へと対象を広げ、データ活用型のスマートビルソリューションの確立を目指してまいります。

■「asilla BIZ」とは



既存の防犯カメラ映像をAIが解析し、施設内の通行人数、混雑状況、来場者の性別・年代などの人流データを可視化するプラットフォームです。従来は見えにくかった利用実態を数値化し、警備配置や清掃、集客施策の最適化を支援。既設カメラをそのまま活用できるため専用センサーが不要で、低コストで空間価値の向上を実現する次世代データ活用ソリューションです。

■会社概要

日鉄興和不動産株式会社

代表者：代表取締役社長 三輪 正浩

所在地：東京都港区赤坂一丁目 8 番 1 号

事業内容：オフィスビル・商業施設等の開発・賃貸、分譲マンション事業をはじめとする総合不動産業

公式 web サイト：https://www.nskre.co.jp/

株式会社 JDSC

代表者：代表取締役 CEO　加藤 エルテス 聡志／代表取締役 COO　佐藤 飛鳥

所在地：東京都文京区小石川一丁目 4 番 1 号 住友不動産後楽園ビル 16 階

事業内容：機械学習等を活用したアルゴリズムモジュールの開発とライセンス提供事業・IT システムの開発と運用事業・データサイエンスに関する顧問・コンサルティング事業

公式 web サイト：https://jdsc.ai/

株式会社アジラ

代表者：代表取締役 CEO 尾上剛

所在地：東京都町田市中町一丁目 4-2

事業内容：行動認識 AI をベースとした各種プロダクト・ソリューションの開発・提供

公式 web サイト：https://jp.asilla.com/

【本プレスリリースに関するお問い合わせ先】

日鉄興和不動産株式会社　広報室　PR 事務局　福田　E-Mail：tomomi.fukuda@nskre.co.jp

株式会社アジラ　広報担当　中村　E-Mail：pr@asilla.jp

株式会社 JDSC　広報担当　海藤（カイトウ）　Email：info@jdsc.ai