



日鉄興和不動産



報道関係者各位

2026 年 9 月 17 日

日鉄興和不動産株式会社

株式会社 JDSC

「住むだけ」で健康状態と不調要因の可視化を目指す
「次世代ウェルネス住宅『SumuWell』」実証実験を開始
～パナソニック、シャープ、東京大学教授など産学の共創パートナーが参画～

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」）が運営する総合研究所「Future Style 総研」と株式会社 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」）は、健康や暮らしのデータを活用した「次世代ウェルネス住宅『SumuWell（スムウェル）』」の実現に向けた実証実験を開始します。

2030 年の事業化を見据えた第一弾となる今回は、住まいに設置した IoT センサーなどから健康や暮らしのデータを継続的に取得・分析し、日常生活の中で健康状態を可視化する方法と、複数のデータを掛け合わせることで不調の要因を可視化できるかを検証します。

プロジェクト開始時は若年層を対象としますが、年齢や身体的条件、デジタル機器の利用経験等にかかわらず利用しやすい設計とすることで、将来的にはより幅広い方々に活用いただけるサービスを目指します。

なお、本実証実験は、国土交通省「令和8年度サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）（次世代住宅プロジェクト 2026）」に採択されています。



次世代ウェルネス住宅「SumuWell」のイメージ

<取り組みの背景>

若い世代も健康への不安が高まる一方で、健康管理は「点」の確認にとどまりがち

世界では、健康寿命の延伸や未病予防を目指す「Longevity（長寿）」が新たな潮流となっています。2026年のCES（世界最大のテクノロジー展示会）でも Longevity は主要テーマの一つとして取り上げられ、住宅や家電、AI が連携して健康を支える取り組みが広がりつつあります。

日本においても、健康への関心は世代を問わず高まっています。Future Style 総研では、住まいと暮らしに関する継続的な調査・研究と、共創を通じた実証に取り組んでいます。2017年から2023年まで実施した「単身男女のマンション志向性・ライフスタイル調査報告書」では、20～40代男女が抱える将来の不安として、「ずっと健康でいられるか」が、2017年以降7年連続で1位となりました。また、2024年に実施した「単身世帯の幸福度に関する調査レポート」では、30代単身男女の幸福度と関連する要因の一つが「身体的健康」であることが明らかになっています。



日鉄興和不動産

JDSC
UPGRADE JAPAN

《健康に対する若い世代の認識》

20代～40代の男女の「将来の不安」は、「ずっと健康でいられるか」が7年連続で1位。若い世代でも健康に関する不安を抱えている。

健康に対する 若い世代の認識

【20代～40代の男女の「将来の不安」 上位5項目】



性別・年代別 (%)

区分		ずっと健康でいられるか		年金の支給額がかなり減額されているのではないか		老後の生活がきちんと送れるだけの貯蓄ができるか		親の介護		自分が病気になった時誰を頼ればいいのか	
性別	属性										
性別	男性	44.5	49.5	38.3	38.0	29.0	28.6	31.0	34.0	28.3	30.6
	女性	55.7	62.3	48.7	55.7	52.0	53.7	45.0	49.3	47.7	49.7
年代別	男性20代	34.4	32.0	32.2	28.9	18.9	20.6	20.0	28.9	13.3	21.6
	男性30代	44.0	57.0	39.0	38.0	27.0	31.0	33.0	33.0	34.0	34.0
	男性40代	54.0	59.0	43.0	47.0	40.0	34.0	39.0	40.0	36.0	36.0
	女性20代	35.0	50.0	32.0	42.0	32.0	40.0	20.0	38.0	38.0	40.0
	女性30代	58.0	67.0	58.0	60.0	57.0	56.0	50.0	51.0	49.0	49.0
	女性40代	74.0	70.0	56.0	65.0	67.0	65.0	65.0	59.0	59.0	61.0

出典：単身男女のマンション志向性・ライフスタイル調査報告書（2024年：日鉄興和不動産）

《健康は「幸福度」と関連》

非単身世帯と比較して30代単身男女の幸福度への影響が高い因子は、「職場の人間関係因子」に並び「身体的健康因子」だった。

健康は 「幸福度」と関連

【30代単身男女は「身体的健康因子」が幸福度と関連】

	全体	各世代で特有の因子			
		20代	30代	40代	50代
つながり 人間関係	安心因子	家族関係因子	職場の 人間関係因子	人との出会い 因子	家族関係因子
生活 ライフスタイル	食生活因子		自由因子		
キャリア 学び	資金因子	ワークライフ バランス因子	ワークライフ バランス因子	学習機会因子	学習機会因子
	仕事・働き方の 健康因子		仕事の やりがい因子		仕事の やりがい因子
			キャリア 発展 因子		
健康状態		精神的健康因子	身体的健康因子		身体的健康因子
経済・消費	財産管理因子		経済状況因子	経済状況因子	
			お金の 健康因子		
住環境	居住地選択の 健康因子	住宅条件因子			

出典：単身世帯の幸福度に関する調査レポート（2024年：日鉄興和不動産）

凡例

- …他因子もしくは非単身世帯と比較して満足度が低い因子
- …他因子もしくは非単身世帯と比較して満足度が高い因子
- ピンク文字…女性において特に差が顕著だった因子
- ブルー文字…男性において特に差が顕著だった因子
- …非単身世帯と比較して重要度（幸福度への影響）が高い因子

一方で、一般的な健康状態の把握方法としては人間ドックや健康診断など、特定の1日の状態を把握することが中心です。またウェアラブル端末をはじめとするさまざまなデバイスから健康データを取得できるようになった一方で、それらを統合し、掛け合わせて健康状態を可視化・分析する取り組みは十分に進んでいません。健康状態は



日鉄興和不動産



日々変化するだけでなく、不調には睡眠や食事、運動、心理状態など複数の要因が複雑に関係しています。そのため、健康・暮らしデータを継続的かつ掛け合わせながら可視化・分析することで、不調の予兆や要因を捉えることが期待されます。

そこで Future Style 総研と JDSC は、住まいの中で自然に取得できる複数のデータを統合・分析することで、一人ひとりに合わせた健康支援を実現する「次世代ウェルネス住宅」を目指し、本実証実験を開始します。2030 年の事業化に向け、住まいが健康を支える新たな価値の創出に取り組みます。

<国土交通省「次世代住宅プロジェクト 2026」への採択>

本実証実験は、国土交通省が公募する「令和 8 年度サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型）」の第 1 回公募において、「次世代住宅プロジェクト 2026」の採択プロジェクトに選定されました。

本事業は、住宅分野における先導的な技術や仕組みの実証を支援するものであり、Future Style 総研および JDSC は、健康や暮らしのデータを活用した次世代ウェルネス住宅「SumuWell」の実現に向けた取り組みが評価され、採択に至りました。

今後、本実証を通じて、住まいを基盤とした新たな健康支援サービスの実現可能性について検証を進めてまいります。

参考リンク：2026 年 9 月 4 日 国土交通省発表「次世代住宅プロジェクト 2026（第 1 回）」の決定

<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/002020445.pdf>

<検証内容>

睡眠・食事・運動…複数の健康・暮らしデータから健康状態を可視化して不調の要因を探る

第一弾は、若年層の単身者 5 世帯を対象に約半年間にわたって実証を行います。住まいに設置した各種センサーやアンケートなどから取得したデータを活用し、以下の 3 点を検証します。

①分析に活用できるデータを継続的に取得できるか

日常生活の中で、分析に活用できるデータを継続的かつ安定的に取得できるかを検証します。

②住宅ならではの収集データの分析により健康状態を可視化できるか

住宅から得られる健康・暮らしに関する多様なデータと、アンケートやウェアラブル機器等から得られるデータとの関係性を分析し、住宅という生活基盤を活かした新たな健康状態の可視化方法について検証します。

③複数の健康・暮らしデータを掛け合わせることで不調の要因を可視化できるか

睡眠や食事、運動、心理状態など複数の健康や暮らしのデータを組み合わせることで分析し、不調の背景にある要因を可視化できるのかを検証します。



日鉄興和不動産



【「SumuWell」第一弾実証実験概要】

- プロジェクト名称：SumuWell（スムウェル）
- 実施期間：2026年10月～2027年3月（予定）
- 対象：日鉄興和不動産が運営・管理する賃貸住宅に居住する若年層の単身者5世帯
- 実施内容：対象住戸に各種センサーを設置し、健康や暮らしのデータを収集および分析することで、日常生活の中で健康状態を可視化し、不調の背景にある要因を推定できるのかを検証する。

【参画機関と役割】

Future Style 総研（日鉄興和不動産株式会社）	共同事務局、実証企画・構想、運営
株式会社 JDSC	共同事務局、実証設計・AI分析、事業化に向けた健康推定モデルの構築
パナソニック株式会社	AIカメラ付き冷蔵庫およびデータの提供
パナソニックハウジングソリューションズ株式会社	排泄センシング機器「トイレポ」およびデータの提供
パナソニックマーケティングジャパン株式会社	ベッドセンサーおよびデータの提供
シャープ株式会社	スマートミラーおよびデータの提供
Butlr Technologies Inc.	居室センサーおよびデータの提供
ライフログテクノロジー株式会社	食事記録アプリ「カロミル」およびデータ提供
象印マホービン株式会社	水分摂取量計測機器およびデータ提供
近藤克則氏（千葉大学予防医学センター特任教授、一般財団法人医療経済研究・社会保険福祉協会医療経済研究機構研究部長）	実証設計支援・エビデンス構築
越塚 登氏（東京大学大学院情報学環教授）	

■Future Style 総研について

設立：2025年4月1日

URL：<https://futurestylesoken.jp/>



活動内容：Future Style 総研は未来から発想するための研究所です。暮らしや働き方などのさまざまなシーンを未来思考で見つめ、研究し、人生を豊かにする「新しい価値」を生み出すことを目的としています。シングルライフに特化し調査研究を行う「+ONE LIFE LAB」、人口減少社会における新たな都市像を探る共同研究プロジェクト「Post Growth City Lab」などを推進しています。

運営：日鉄興和不動産株式会社



日鉄興和不動産



■株式会社JDSCについて

URL : <https://jdsc.ai/>

JDSC は、AI エージェントとデータサイエンスを核に、日本の基幹産業の変革を進めるテクノロジーカンパニーです。製造・物流・インフラ・公共などの現場に深く入り込み、DX や AX による意思決定の高度化から、フィジカル AI による現実世界の最適化・自律化までを実現。社会課題を解決する新たな産業スタンダードを創り、日本のアップグレードに貢献します。

【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、電話：080-2367-5156 tomomi.fukuda@nskre.co.jp

株式会社JDSC 広報： info@jdsc.ai