

**シーラホールディングス・早稲田大学 居住空間における
データサイエンス活用の共同研究を開始**
商学的知見と実務データの融合により、次世代の不動産価値創造を目指す

株式会社シーラホールディングス（本社：東京都渋谷区広尾 1-1-39 恵比寿プライムスクエア 7F、代表取締役会長 グループ執行役員 CEO：杉本宏之、証券コード：8887、以下「シーラ HD」）と、学校法人早稲田大学 産業経営研究所 イノベーション・サイエンス研究拠点（所在地：東京都新宿区、以下「早稲田大学」）は、不動産市場でのデータ活用とマーケティング戦略に関する共同研究契約を締結しました。シーラ HD が実務で積み上げてきたデータと、早稲田大学の学術知見を組み合わせ、エビデンスに基づく新しい居住モデルの構築を進めます。



共同研究の目的

都市部を中心に、住まいに対する価値観は大きく変化しています。「広さ」や「価格」といった従来の基準だけでなく、限られた空間の中でどれだけ快適に暮らせるかが重要視される時代へと移行しています。

特に東京 23 区では、単身世帯や DINKs 層の増加に加え、テレワーク定着による在宅時間の長期化を背景に、住空間に求められる機能性は高度化しています。一方で、建築コストや地価の上昇により専有面積の拡大には限界があり、「広くする」のではなく「無駄を削ぎ落とし、空間効率を高める」という発想が、これからの都市型レジデンスには不可欠となっています。

シーラ HD では、投資用分譲マンションブランド「SYFORME」を中心に、実際の賃貸稼働データや入居者の需要、生活導線分析に加え、AI を活用したデータ解析を取り入れながら商品開発を進めています。単なるデザイン性や設備仕様だけではなく、「住んだ後の満足度」まで設計することを重視しています。

例えば、視覚的な広がりを生む設計、収納配置の最適化、生活導線を意識した間取り構成に加え、AI による需要予測や居住者行動分析を活用することで、限られた専有面積でもストレスを感じにくい空間設計を追求しています。投資用不動産でありながら実需レベルの居住性を両立することで、高い入居率と資産価値の維持につなげています。

研究の3つの柱

本共同研究では、以下の3領域を軸に調査・分析を進めます。

1. 居住者の行動とニーズのデータ解析

多様な実務データを統合し、計量経済学的なアプローチで行動と成果の関係に潜むメカニズムを数値で解明します。各施策の有効性やAIの導入がもたらす影響も分析対象とし、データに基づく意思決定の精度を高めることが目的です。

2. 商学的な視点による市場受容性の検証

賃貸市場の取引実績や需要データを横断的に分析し、価格設定と営業指針の根拠を定量的に明らかにします。計量的な手法を用いてデータを要素ごとに分解することで、市場環境の変化に対応した合理的な意思決定に貢献します。

3. 都市型居住空間の最適化

面積や間取りだけでなく、動線や収納、共用部の使われ方まで含めて、空間と満足度の関係性を研究します。得られた知見を実際の商品企画や設計へ反映することで、都市型レジデンスに求められる新たな価値を創出します。

研究成果をどう使うか

本研究は、論文発表や理論構築だけを目的としたものではありません。分析で得られた知見やデータを、シーラHDの不動産開発における商品企画・設計・販売戦略へ実装することを重視しています。

これまでの不動産開発では、経験則や市場感覚に依存する場面も少なくありませんでした。しかし、生活様式や価値観が急速に多様化する現在、定性的な感覚だけでは生活者の需要を的確に捉えることが難しくなっています。シーラHDでは、実際の居住データや顧客行動、賃貸市場データなどを横断的に分析することで、「なぜ選ばれるのか」「なぜ長く住み続けられるのか」を可視化します。その研究成果を商品開発へ反映することで、再現性の高い不動産開発の仕組みを構築します。

また、本取り組みの特徴は、研究成果を単なる知見として蓄積するのではなく、実際の物件開発や運営へ迅速に活用していく点にあります。研究と実務を循環させることで、意思決定精度の向上と新たな居住価値の創出につながります。

学校法人早稲田大学 産業経営研究所 イノベーション・サイエンス研究拠点概要

拠点長：清水 洋（早稲田大学商学大学院教授）

主たる事務所：東京都新宿区西早稲田 1-6-1

HP：<https://www.waseda.jp/fcom/riba/>

株式会社シーラホールディングス 会社概要

本社：東京都渋谷区広尾 1 - 1 - 39 恵比寿プライムスクエア 7F

代表取締役会長 グループ執行役員 CEO：杉本 宏之

創業：1970 年 9 月

資本金：2,369 百万円

事業内容：総合不動産事業、建設事業、再生可能エネルギー事業、不動産テック事業

HP：<https://syla-holdings.jp>

【本件に関するお問い合わせ】

株式会社シーラホールディングス

担当：コーポレートコミュニケーション部 窪

TEL：03-4560-0640

学校法人早稲田大学

担当：産業経営研究所 三好