家賃アップに期待高まる

サービス提供会社が増加

IoT賃貸住宅を知る

インターネットとつながった家電製品や住宅設備を備えたＩｏＴ賃貸マンションが全国で増えつつある。入居者の利便性や住まいのセキュリティー性能が向上することから家賃アップや、高い入居率の維持が期待できる。賃貸住宅をＩｏＴ化するサービスはどのような形態があるのか、提供会社を取材した。

人気設備にランクイン

本紙２０２０年10月19日号で掲載した『人気設備ランキング』では「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」単身者向け物件設備の15位に「ＩｏＴ機器」がランクインした。19年版では14位で、一つ順位が落ちたものの、賃貸住宅においてＩｏＴ設備が認知され、ニーズが高まっていることを示す。リクルート住まいカンパニー（東京都港区）の『２０１９年度賃貸契約者動向調査』では、満足度の高い設備として「スマートキー」が大幅に上昇した。機種によって異なるがスマートフォンなどで解錠操作ができる商品もあり、身近なＩｏＴ設備の一つといえる。

ＩｏＴとは「Ｉｎｔｅｒｎｅｔ ｏｆ Ｔｈｉｎｇｓ」の略で「モノのインターネット」を意味する。照明やテレビなどの家電、エアコン、給湯器などの住宅設備がインターネットにつながり、コントロールすることができる機能を持った住宅を一般的に、ＩｏＴ住宅と呼ぶ。スマートフォンの専用アプリケーションや、音声認識マイクと連動し、住宅内にある複数の家電・設備を一括もしくは遠隔で操作できる。入居者にとって便利なだけでなく、高齢者やペットの見守り、セキュリティー対策としての役割を持つため、住宅の付加価値になる。本特集では、家主が入居者にＩｏＴ賃貸住宅を提供するために、利用できるサービスについて各社に取材した。

ＩｏＴ住宅にはインターネット環境が欠かせない。そのため、賃貸住宅にインターネット環境を整備する企業が、セットでＩｏＴを提案するケースが増えている。

▶ＩｏＴ住宅ではスマホで家電を操作できる

スマートロックセットで販売

つなぐネット

マンション全戸一括インターネットサービスを提供するつなぐネットコミュニケーションズ（東京都千代田区）は、インターネットインフラの品質強化とともに、ＩｏＴ製品の提供を通じた入居者へのサービス向上に注力していく。

これまで主に分譲マンションへ高品質のインターネットサービスを提供してきた同社は、20年6月に小規模集合住宅を対象にした一括ＩＳＰサービス『Ｆｉｖｅ．Ａ（ファイブエー）』の販売を開始した。ＩＰｏＥ方式の接続で高品質の通信を実現した『Ｆｉｖｅ．Ａ』は、テレワークの普及も後押しとなり、順調に受注を獲得している。

今後、ネットインフラの提供とともに進めていくのが付帯サービスの提供だ。第一弾と位置付けるのがスマートロックのセット販売となる。25日にスマートロックのシステム開発を手掛けるビットキー（東京都中央区）との業務提携を発表。インターネットサービスにビットキーのスマートロックも組み合わせ、全戸一括で提供していく。

管理会社からの需要が高く、入居者の利便性向上につながるスマートロックの提供を通じて、インターネットサービスにとどまらない付加価値の提供と資産価値の向上を図る。つなぐネットの大橋一登社長は「将来的には生活に関わるプラットフォームをつくっていきたい」と話す。マンション入居者向けの総合サイトを通じてさまざまなサービスの提供を想定しており、入居者との接点を増やしていく。ＩｏＴ関連サービスもその一環に位置付ける。

Ｗｉ－Ｆｉプランの契約に無料付帯

イーブロード

イーブロードコミュニケーションズ（大阪市）では『ｅ－Ｂｒｏａｄ（イーブロード）光マンション ｗｉｔｈ ＩｏＴ（ウィズアイオーティー）』を提供している。自宅に『ｅリモコン』を設置し、イーブロード独自のアプリケーションをダウンロードすれば、自宅だけでなく、外出先からも家電を遠隔で操作することが可能。室内に設置した『ｅリモコン』が、専用アプリ経由の指令をキャッチして赤外線を発信し、家電を操作する仕組みになっている。入居者はテレビやエアコンなど赤外線リモコンの家電をスマート家電として利用することができる。

これは同社のインターネットサービス『ｅ－Ｂｒｏａｄ光マンション』のＷｉ－Ｆｉプラン契約物件の全住戸に無料で付帯されるサービスだ。

関西で賃貸経営を行う図越寛オーナー（大阪市）は、新築した物件に同社のインターネットサービスとセットで『ｅ－Ｂｒｏａｄ光マンション ｗｉｔｈ ＩｏＴ』を入居者に提供している。入居者が利用を希望した場合のみ、室内に置く『ｅリモコン』を発送する予定だったが、図越オーナーは全ての住戸へ入居前に配布をした。「利便性が高いサービスのため、機会損失がないよう全ての入居者に使ってみてもらいたい。そのためには事前に全戸への配布を済ませておく方が効率的だと考えた」と経緯を語る。優れたインターネット環境とセットでＩｏＴ設備を提供することで、物件の付加価値向上になると考えている。

◀『ｅ－Ｂｒｏａｄ光マンションｗｉｔｈ ＩｏＴ』は設置工事などが不要で、手軽な点が特徴だ

〈5面に続く〉

沖縄県内で18棟供給

レキオス

沖縄県内で賃貸住宅向けインターネットサービスを展開するレキオス（沖縄県那覇市）は、自社施工のＩｏＴマンション『スマートクラス』を県内に18棟供給している。

1棟目は２０１６年3月に竣工している。48戸の単身者向けアパートの全住戸に、エアコンやテレビなど赤外線を発する家電を一括操作できるリモコンを設置した。入居者は専用のＩｏＴ家電を購入することなく、すでに持っている家電をＩｏＴ化することが可能になる。

18年以降に完工した物件では環境センサーを搭載したライトを採用。照度や温度を感知し、エアコンや照明を自動で操作することができる。暗くなると居住者がいなくても照明が点くため、空き巣やストーカー対策として独り暮らしの女性から特に好評だという。さらに速度遅延が起きない独自のインターネットサービスも全戸に完備。インターネット環境を活用し、生活の利便性を高めるため、当時は県内の賃貸住宅ではめずらしい宅配ボックスを設置している。新たなライフスタイルの普及に貢献したい考えだ。

同社で管理しているほかの物件と比べ、『スマートクラス』の家賃は平均で３０００円ほど高い。常に9割以上の入居率を維持している。単身向けの間取りで、1棟平均20戸の規模が多い。

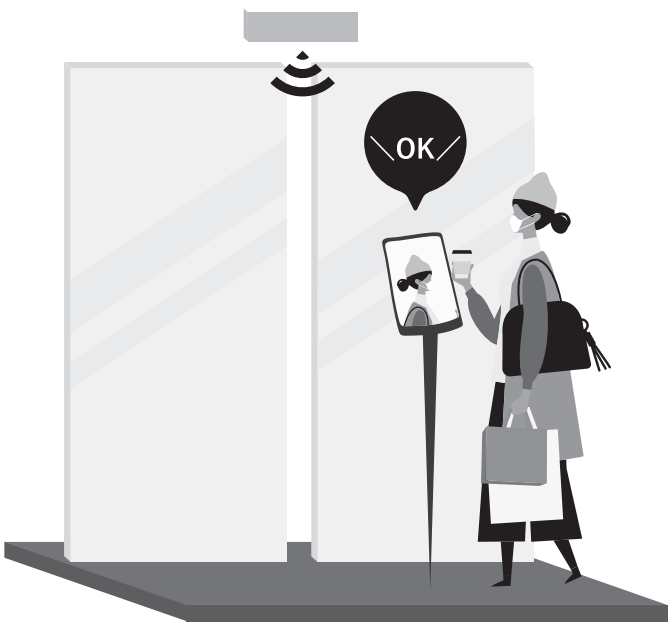
情報通信事業本部の松堂敦義課長は「当社で培ったノウハウを加盟店・代理店にフィードバックし、地域経済の活性化に貢献することを企業方針としている。県内でも先駆けて、新たな設備や技術の導入に取り組んできた。今後は見守り機能を追加させるなど、より時代に沿った入居者目線の住宅の提供を目指したい」と語る。

Linough

ライナフのスマートロックシリーズで賃貸物件を簡単非接触化

NinjaEntrance
＋
顔認証システム

集合住宅エントランス用スマートロック
NinjaEntranceを自動エントランスに
後付けするだけで、スマホのアプリや
暗証番号を使って解錠できます。
更に検温機能付き顔認証システムの
オプションで、一時的に出入りする方の
検温も行い安心安全なマンションに。
マスクを着用した状態でも顔認証を
行うことが可能なため、感染症対策
をしながら利便性を高めることが可能。



最新機能で

〈4面から続く〉

ペットや高齢者の見守りシステム

ライフリライアンス

無料インターネット設備を提案するライフリライアンス（大阪市）では19年から、『スマートIoTホームセキュリティー』を販売。ハブとなる『ゲートウェイ』、ドアや窓の開閉と温度と照度を認識する『3in1センサー』、動きを感知する『モーションセンサー』がセットになったIoTの見守りシステムだ。多岐にわたるIoT機器の中から、需要が高い見守りに特化した商品で、インターネット環境さえあれば、機器を設置するだけで、日常の安否確認ができるようになる手軽さが特徴だ。家主が費用を負担しインターネット無料とセットで導入し、家賃アップすることが可能。もしくはインターネット環境がある物件の管理会社が代理店となり同商品を入居者に販売することも可能だ。

続いて、IoT住宅を実現するための専用システムやプラットフォームを開発、提供する企業のサービスを見ていこう。

専用アプリで一括操作可能

アクセルラボ

アクセルラボ（東京都渋谷区）が展開するIoTプラットフォーム『SpaceCore（スペースコア）』では、専用アプリでドアの施錠や家電の操作など複数の機器を制御できるようになる。

アプリ上での操作が、インターネットに接続したハブ機器『Smart Station（スマートステーション）』を介して居室内に設置した鍵や各種センサーなどの機器に信号が送られる仕組みだ。アプリ画面に表示される「テレビ」「リビング照明」などのボタンをタップするだけで各種機器のオン・オフの操作ができるほか、「おはようシーン」「お出かけシーン」など、時間帯や状況に応じた機器の状態を設定しておくことで、複数のデバイスを一度に操作できる。室内の温度・湿度を感知して自動的に空調を制御する機能もある。これらのスマートホーム機能により、入居者の生活における利便性を高めることが期待でき、賃料アップにつながる。活用の仕方によっては、防犯や孤独死防止、民泊運営などの新たな不動産活用にも効果を発揮する。

◀専用アプリ『SpaceCore』で操作ができる

多様なデバイスで使い勝手を追求

JLabs

マンション向けIoTシステムソリューション事業を手掛けるJLabs（ジェイラボ：東京都渋谷区）では、賃貸住宅市場へのサービス提供を強化している。同社が提供するのは賃貸住宅向けIoTプラットフォーム『RouteZ（ルートジー）』だ。賃貸住宅をスマートホーム化するための各種IoT機器と、それらを操作できるアプリケーションが一体となったサービスに加え、管理会社と入居者のコミュニケーションツール機能も兼ね備えている。

『RouteZ』で賃貸住宅をスマートホーム化した場合、入居者はわざわざアプリを開くことなく、一つの動作によって複数のIoTデバイスを操作することが可能になる。例えば、ICカードで玄関のスマートロックを解錠すると、部屋の照明が点灯し、エアコン

〈6面へ続く〉

検温機能付き顔認証システム

ライナフ

スマートロックの開発・提供などを行っているIT企業のライナフ（東京都文京区）が賃貸マンション『リバーレ浅草ウエスト』に採用された。

▶顔認証は、両手がふさがっていてもオートロックを解錠し通過できるシステム

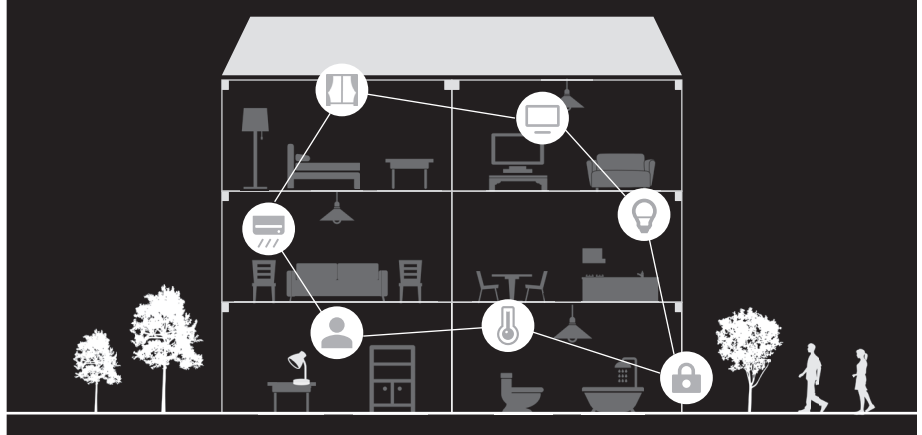
オートロックを解錠するために鍵を差し込んだり、かざしたりする動作が必要なくなる便利なシステムだ。入居者は専用アプリで提供する検温機能付き顔認証システムが20年12月、リバブルアセットマネジメント（東京都渋谷区）の保有する顔写真を事前に登録し、顔認証システムを利用する。オートロックを解錠する際、マスクやサングラスを着用したままでも、顔を正しく認識する点が大きな特徴だ。さらに本システムは、顔認証によってエントランスオートロックドアの解錠を行うだけでなく、体温を測定することもできる。検温誤差は±0・2度の精度で、友人や宅配事業者など訪問者の検温情報も把握することができ、新型コロナウイルスの感染防止対策に役立つ機能だ。顔認証で登録した入居者自身の検温結果は専用アプリに通知され、確認することもできる。

既存物件へのシステム導入費用は約60万円。最短で数時間程度で設置可能だ。今後は4月竣工予定の賃貸マンション『リバーレ芝公園』や、リバーレシリーズの既存物件にも順次導入を計画している。ライナフの滝沢潔社長は、「賃貸住宅においても非対面、非接触設備の需要が高まっている。100棟への導入を目指していく」と語る。

Tech系モノづくりの
スペシャリスト集団が作り上げた
集合住宅向けIoT プラットフォーム
「RouteZ」

ROUTE Z

IoT Platform for Service



物件の付加価値を迅速に向上させる
ワンストップIoTソリューション

RouteZは、物件オーナー様や不動産管理会社様ご自身による新たなシステム構築や開発といった負担を抑え、スピーディーに物件のIoT化を実現するワンストップソリューションです。

搭載されたRouteZ独自のシナリオエンジン機能による「見守りサービス」「セキュリティサービス」「快適・便利な家電操作サービス」などのIoTサービスをご利用いただけるとともに、個別のカスタマイズにも対応しているため様々なサービス構築が可能です。また、「コンテンツ配信」「チャット」「お知らせ」といったコミュニケーション機能も充実しています。

RouteZは、お客様による自社開発を不要にし、カンタンに既存物件の付加価値向上および管理業務効率化の双方を実現します。

JLabs　株式会社 JLabs（ジェイラボ）
本社所在地：〒150-0022 東京都渋谷区恵比寿南 1-9-4 長谷川カビル 6F
TEL 03-6712-2779　Mail info@jlabs.com　Web https://www.jlabs.com