

「 イマドキ賃貸事情 」

近年の賃貸物件選びは、ひと昔前の「不動産屋に足を運び、担当者と話合いながら、物件資料をみて、物件を見に行く」という流れから、インターネット普及によりWEB・賃貸ポータルサイトで、あらかじめ「気になる物件をピックアップし、問い合わせる」が主流になっています。またスマートフォンの普及により、携帯（ガラケー）だとフルブラウザ機能を使ってパソコン用のWebサイトを見ていたのが、パソコンと同じWebサイトを普通に利用出来る様になりました。外出先からいつでも、どこでもアプリで住所や沿線、駅で物件を検索できるのはもちろん、「管理人が常駐している?」「追い焚きのお風呂ついてる?」など、マニアックな項目でも絞り込みが可能です。指一本で、自分の"こだわり"を実現できる物件に出会えます。さらにGPSを利用して現在地から物件を探せるので、住みたい街に出かけて、「この街に住みたい!近くに良い物件はないかな?」というスマホならではの探し方も実現しています。



近年普及が著しいスマホですが、昨年の「携帯電話・スマートフォン”個人利用”実態調査」(日経 BP コンサルティング調査)によると、国内の普及率は18.0%と、2011年6月調査時から2倍近く拡大しています。この伸びに合わせて、スマホを利用して外出先から操作できる「スマート家電」やリモコンを操作できる製品・サービスが急速に広がってきました。そこで、このスマホを利用した賃貸経営について考えてみました。

インターネットを介して家電を遠隔操作するシステムは、携帯電話(ガラケー)でも実用化されていましたが、ネット接続速度の限界や専用機器の導入コストなどがネックとなり、さほど普及はしていませんでした。こうした状況を一変させたのがスマホです。新築戸建住宅では、スマホで家電や住宅設備を遠隔操作する製品やサービスが設定される物件が増えています。さらに、遠隔操作システムに対応する「スマート家電」も続々と発売されています。

このスマート家電の登場によって、大規模な改修や建て替えをすることなく、スマホによるスマートな暮らしを賃貸住宅の入居者にも提供できるようになったのです。

スマホで家電を遠隔操作するには、以下のような方法があります。

- (1) スマホからインターネットを通じて家電のリモコンと同様に操作する
- (2) 次世代型インターホンのコントロールパネルを通じてコントロールする
- (3) 「スマート家電」を導入し、各々のスマホからコントロールする

家電のリモコンと同様にスマホから家電を操作するには「スマホ家電コントローラー」と呼ばれる端末が必要です。この端末をWi-Fi無線ルータに接続し、インターネットを介してスマホと接続します。「スマホ家電コントローラー」に、様々な家電のリモコン機器の信号を学習させることで、スマホから各家電をリモートコントロールできる機能を持っています。

次世代型インターホンのコントロールパネルを操作する場合は、専用のアプリケーションをダウンロードすることでスマホをそのままインターホン子機にすることができます。それにより場所を選ばずインターホンの呼び出しに応答でき、留守中であっても訪問した人の画像や訪問時間を確認できます。また、カーテンの開け閉めや赤外線を用いて電動の天窓やシャッターを開閉させたり、照明の明るさを調整できるシステムもあり、タッチパネルや音声入力で家電製品や住宅設備を操作できます。

外出先からスマホで操作できると、エアコン、給湯設備、床暖房を帰宅時快適な環境にしておく事が可能。つい閉め忘れてしまった鍵も外から施錠できれば、もしものときも安心です。「子どもたちが予定通りに家に帰っているかな？」外出時に知りたいそんな情報も、家の鍵が開くと、メールを受信。家族の帰宅を確認でき安心です。



このように、スマホを家電の端末として活用する技術は急速に進歩しています。しかし、賃貸住宅での導入しやすさの点では、各々で若干異なるようです。上記(1)の「スマホ家電コントローラー」の場合は、機器本体+Wi-Fi 通信用の付属機器を設置するだけなので全戸一斉に比較的容易に導入できますが、(2)の次世代型インターホンの場合は、設置工事が必須となり、新築時やリフォーム時でないとは導入するのは難しいでしょう。ただし、ワイヤレスドアモニター「コワガーリー GC1575」

(価格はオープンプライスで、店頭予想価格は14,800円前後)という商品は、カメラが撮影したドアの外の様子を、スマホ上で確認できるドアモニターで、使用方法は、「コワガーリー」のカメラを玄関のドアに掛けて固定し、専用アプリをインストールしたスマホを、カメラとペアリングします。カメラには人感センサーが搭載されており、ドアの前に人が来ると自動的にカメラがONになり、スマホの専用アプリ上にドアの外の映像が映し出されます。受信した映像は、静止画および動画として保存可能です。カメラとスマホとの通信にはWi-Fiを利用し、ワイヤレスで映像を受信するため配線工事は不要で、簡単に設置できます。(3)の「スマート家電」は個々の部屋の家電を入れ替える際に「スマート家電」へ切り替えていくことで対応できますが、これも入居者の入れ替え時が望ましいでしょう。

2013年5月10日、経済産業省は安全上の問題から家電の遠隔操作を原則禁じている電気用品安全法(電安法)の解釈を見直し、スマホ(高性能携帯電話)を使って外出先からエアコンなどの家電製品を遠隔操作できるようにするため、規制を改定すると発表しました。今後この規制緩和により電機メーカーの新商品開発は益々自由度が高まります。続々と独創的・ユニークな連携機能を持ったスマート家電が出てくることが予想されます。ただし、こうしたサービスの提供は、各入居者へのより手厚い管理の提供が必要になることも意味します。スマホへのアプリダウンロードや操作方法、さらには不具合が起きた際には、そのサポート対応も必要になってきます。また、退居の際には、スマホにダウンロードしたアプリの消去確認などの手続きも必要になります。このため、管理の負担は若干増えると思われます。しかし、今後のスマホの普及率を考えると入居者様の満足度を高める新しいサービスとして期待が持てると思います。

