

不動産市場異聞-25  
住まいの IoT は普及するか

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

スマートキーやAIスピーカーなど様々な IoT 機器が実装され始めているが、住まいの IoT は普及するのだろうか。普及するとすれば、どういった形で普及するのだろうか。そして、住まいの IoT はプラットフォームになるのだろうか。

◎家電か住宅設備か

住まいの IoT には様々な名称が付けられている。省エネを目的とした HEMS (ホームズ: Home Energy Management System) によるスマートハウス、家電制御やスマートキー、セキュリティなどの利便性・快適性を向上させるスマートホームといったものがある。

また、ZEH(ゼッチ: Net Zero Energy House) というものもあり、FA (Factory Automation) や OA (Office Automation) になぞらえ、HA (Home Automation) という呼び方もあった。いずれの定義にしても、広く普及しているとはとても言えず、住まいの IoT の成功事例を見いだすことは難しい。

一方で、家電分野の進歩は著しく、洗濯物を入れてボタンを押せば乾燥まで終わる洗濯機、全チャンネルを自動録画できるテレビ、快適な温度を保ってくれるエアコン、センサーのついた照明、ペットカメラに防犯カメラなどが普及している。

更に、AIスピーカーを使っているひとも多い。住宅設備では、テレビモニター付のインターホン、押印機能付宅配ボックス、フルオートバス、お湯が沸くと止まる IH、ホームセキュリティ、スマートキーなどの進歩も見られるが、家電製品ほどの派手さはない。それでも考えてみれば、私たちの生活はこの 20 年ほどでずいぶん変わっている。

しかし、家電・住宅設備のほとんどはインターネットに繋がっていない。その理由は単純で今のところインターネットに繋げるニーズが、顕在化していないからである。それでも家電製品は、スマホやAIスピーカーとの接続機能を持つものが増えており、比較的買い換えサイクルが短いため、今後は徐々に IoT 化していくだろう。

一方で、更新期間が長い住宅設備はそうはいかないため、住まいの IoT は家電製品が先行し、住宅設備の対応はなかなか進まない可能性が高い。そして後付け・交換可能な家電製品は個々人の選択に委ねられ、住宅供給事業者が影響力を持てる範囲は比較的小さい。

◎競争相手はスマホ

住まいの IoT が家電製品を中心に普及していく時に、キーデバイスになるのはもちろんスマホになる。しかし、本当の主役はスマホそのものではなく、家電製品と WiFi や bluetooth で接続される小さなスマートリモコンとそれを制御するスマホアプリだろう。

ハウスメーカーの一部は、戸建住宅に建物と住宅設備と家電製品を組み合わせたプラットフォームの構築に取り組んでいるが、1社が供給する新築住宅は年間せいぜい 1 万戸程度であり、家電製品の販売量に比べて圧倒的に規模が小さく、ネットワーク効果の大きいプラットフォームになりにくい。また、最初に建物内のシステムを構築したとしても、数経

つと旧式化し、最新の家電製品とスマートリモコンに更新されてしまう可能性もある。

そのように考えれば、住まいの IoT は住宅設備や建物とは別のビジネス領域だと考えるべきだろう。ただし、照明やエアコン、テレビモニター付インターホンなどが入居者の意思で交換しにくい賃貸住宅については事業者側で一定規模のプラットフォームが作れる可能性はある。それでも強烈的なユーザー経験とビジネスモデルが構築できていない現状では、普及速度と規模はインターネットやスマホのようにはいかないと考えるべきだろう。

(2020年9月1日掲載)

#### ■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒業後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト