

## IoTプラットフォームを活用し、業界初の「スマートライフサービス」を実現する スマート賃貸住宅の実証試験を開始

大東建託株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：熊切直美、以下「大東建託」）と東京電力パワーグリッド株式会社（東京都千代田区、代表取締役社長：金子禎則、以下「東電PG」）と株式会社ギガプライズ（東京都渋谷区、代表取締役社長：梁瀬泰孝、以下「ギガプライズ」）は、2018年3月30日より、IoT<sup>\*1</sup>プラットフォームを活用し、賃貸住宅をスマートホーム<sup>\*2</sup>化することにより得られる生活上のあらゆる情報を連携させ、暮らしをより便利にする業界初のスマートライフサービスを提供する、スマート賃貸住宅の実証試験を開始します。

本実証試験は、大東建託が2017年10月より連携している東電PGと、今回新たに参加するギガプライズの協力を得て行う取り組みで、3社が協力してサービスを実施するのは住宅業界初<sup>\*3</sup>となります。首都圏内の大東建託グループが管理する賃貸住宅100戸（ワンルームタイプ、ファミリータイプ）で、本格運用に向けたユーザビリティ検証や商用化に向けた評価を行い、2018年度内の本格導入を目指します。

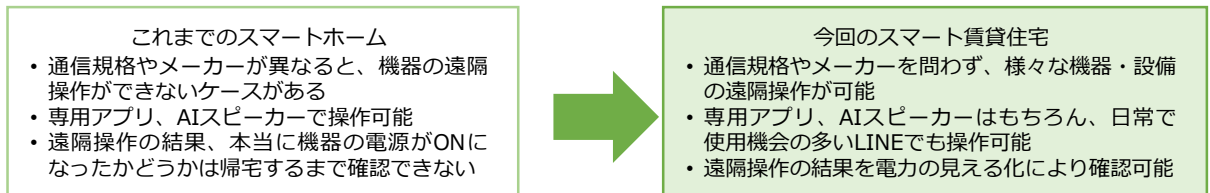
※1 Internet of Things（モノのインターネット）の略。モノに通信機能を持たせ、インターネットに接続することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測などを可能にし、付加価値サービスを提供するもの

※2 家庭内の電化製品や情報家電製品をネットワークでつないで一括管理し、これらをコントロールして快適なライフスタイルを実現する住まい

※3 2018年3月29日現在、大東建託調べ

### ■これまでのスマートホームにおける障壁を解決した「スマート賃貸住宅」

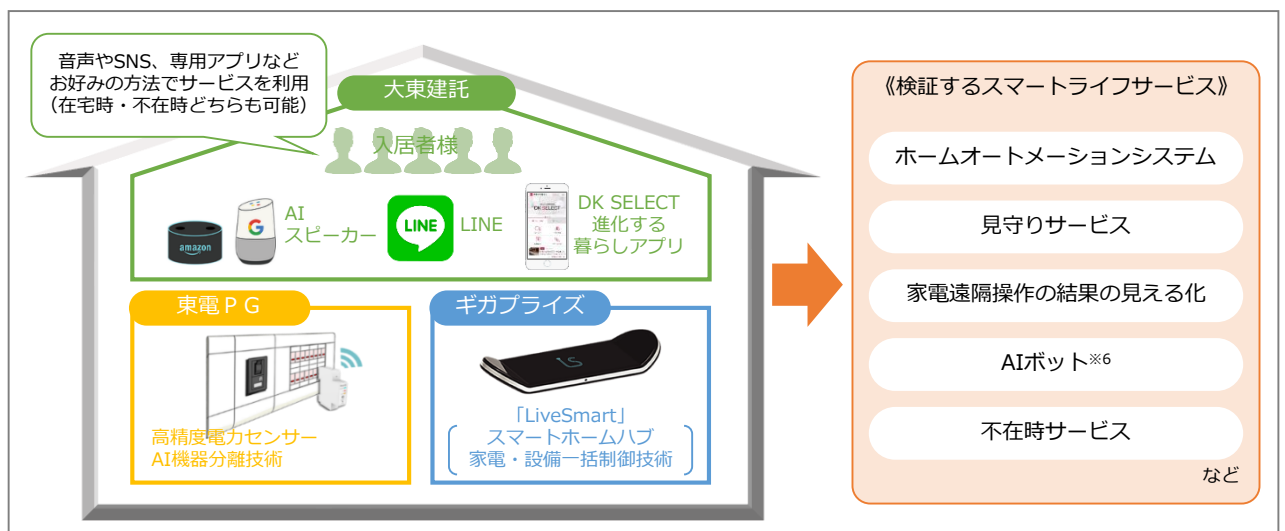
本実証試験では、ギガプライズが提供する日本初となる5つの通信規格に対応可能なスマートホームハブ<sup>\*4</sup>と、東電PGが提供する家電の稼働状況と電力量を推定する高精度電力センサー<sup>\*5</sup>を連携させたIoTプラットフォームを活用することで、これまでのスマートホームの障壁を解決した「スマート賃貸住宅」を実現します。



※4 インターネットに直接接続できない家電や部屋設備をインターネットに繋げるための中継機。今回のスマート賃貸住宅で導入するスマートホームハブ「LiveSmart」は、ギガプライズが提携する株式会社Live Smart（代表取締役社長：ロイ・アッシュock、以下「リブスマート」）が展開するもの。

※5 東電PG100%子会社の株式会社エナジーゲートウェイ（代表取締役社長：林博之）にて、インフォメティクス株式会社（代表取締役社長：只野太郎）との業務連携により、2018年4月1日よりサービス開始予定。

### ■実証するスマート賃貸住宅の概念図



※6 AIによって自動化されたチャットボットで、入居者様一人ひとりのパーソナルアシスタントとなる。

## ■ 「スマートライフサービス」イメージ



ホームオートメーションシステム  
例えば帰宅時に「ただいま」と言うだけで、事前に設定されたお好みの環境に。

- 既存の家電をIoT化  
様々な機器のスイッチに  
取り付けて人の代わりに  
ON・OFF操作ができる  
指口ポット (LS Push※7)

の組み合わせで、家電だけでなく、部屋設備のコントロールも可能に。

 ギガプライズ提供サービス



子供・ペット・両親など家族の見守り  
電気使用状況のデータを活用した見守りサービスの他、Webカメラを利用したペットの見守りや、AIスピーカーに話しかけることで家族に帰宅を知らせる音声による見守りも可能です。

 3社連携サービス



家電遠隔操作の結果の見える化  
AIによる電力波形分析技術で、家電の電源のON・OFFなどの稼働状況や利用電力量を推定でき、外出時の遠隔操作結果を専用アプリで確認できます。また、つけっぱなし家電などもお知らせします。

 東電PG提供サービス

不在時サービスの提供  
スマートロック※8を活用することで、自宅不在時も宅配や家事代行サービスなどが利用可能になります。

 ギガプライズ提供サービス

AIアシスタント例  
「スマイちゃん」※9



AIロボット  
一人ひとりのパーソナルAIアシスタントが、入居中のお困りごとなどをサポートします。

 3社連携サービス

例えば

- 夜電子レンジをよく使用する人 → 冷凍食品を使った簡単レシピをお知らせ
- 休日外出することが多い人 → お住まいの地域のイベント情報をお届け

レコメンドサービスを提供  
プラットフォームで集約・分析されたライフデータをもとに、一人ひとりに合わせたサービスをアプリなどを通じてお知らせします。




 大東建託・東電PG 連携サービス

※7 既存の家電を簡単にIoT化する、ワイヤレスで遠隔操作が可能なりブスマートの超小型指口ポット

※8 スマートフォンなどの電子機器を通じて開錠や施錠を行う鍵のこと

※9 大東建託の入居者向けアプリ「DK SELECT進化する暮らしアプリ」内で、住まいに関する困り事などの問い合わせに対応するAIアシスタント

## ■ 各社の役割・検証内容

	役割	検証内容
 大東建託	<p>「スマート賃貸住宅」実証の場となる賃貸住宅環境を入居者様へ提供します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・入居者モニター</li> <li>・入居者向けアプリ「DK SELECT進化する暮らしアプリ」(AIアシスタント「スマイちゃん」や「いい暮らしナビ」のコンテンツ)</li> <li>・各種機器※10 (AIスピーカー、スマートホームハブなど)</li> </ul> <p>※10 各メーカーより大東建託が調達</p>	<p>商用サービス開始に向けた業務的な運用方法の検証・評価を実施します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各種機器の設置、設定方法</li> <li>・入居者向けに提供する外部サービス</li> <li>・入退居による設備利用者変更時のデータ管理方法</li> <li>・賃貸事業としてのビジネスモデル確立</li> </ul>
 東電PG	<p>「スマート賃貸住宅」に導入される高精度電力センサーと、業界初のAI技術で取得した電力データから家電の稼働状況と電力量を推定し、分析・加工する宅内IoTプラットフォームをベースに、AIスピーカー、LINEと連携した以下サービスの実証を行います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電力データを活用した見守りサービス</li> <li>・電力データから把握したライフスタイルに合わせたレコメンドサービス</li> <li>・AIアシスタント向け連携サービス</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ギガプライズの「LiveSmart」との連携や、見守りサービス、レコメンドサービス※11の実用性を検証</li> <li>・AIスピーカーおよびLINEを活用したサービスの商用化に向けたユーザビリティを検証</li> <li>・AIアシスタント「スマイちゃん」等との連携に向けた検討</li> </ul> <p>※11 家電やIoTデバイスから提供され、プラットフォームで集約・分析されたライフデータをもとに、一人ひとりに合わせたサービスを提供すること</p>
 ギガプライズ	<p>「スマート賃貸住宅」に必要な、家電・設備の一括制御を可能にするIoTプラットフォームサービス「LiveSmart」を提供します。</p>	<p>東電PGの「高精度電力センサー」との連携や、大東建託グループが管理する賃貸住宅内での「LiveSmart」のユーザビリティを検証します。また、本格導入時の商品化に向けた機器選定のための検証・評価を実施します。</p>

## ■スマートホームハブの特徴

本実証で採用するスマートホームハブは、ギガプライズが提供するリブスマートのIoTプラットフォーム「LiveSmart」です。

Wi-Fiや赤外線などの従来型の通信規格のみならず、BluetoothやZ-Waveなど、主要な通信規格に対応した日本初となるIoTハブです。メーカーを問わず様々な機器に接続することができます。また、専用のアプリをはじめ、声（AmazonのAlexaやGoogle HomeなどのAIスピーカー）やLINEなどで簡単スムーズにアクセスし、接続した機器を操作できます。



【スマートハブ対応規格比較表】

	A社	B社	C社	Live Smart
Wi-Fi	○	○	○	○
Zigbee	○	○	×	○
Z-Wave	×	○	×	○
BLE (Bluetooth)	×	×	×	○
IR 赤外線リモコン ダウンロード	○	×	○	○
IR 赤外線リモコン 学習エンジン	×	×	×	○
AIインターフェース	×	○	×	○
他社デバイス接続可否	×	○	×	○

(2018年3月29日現在、リブスマート調べ)

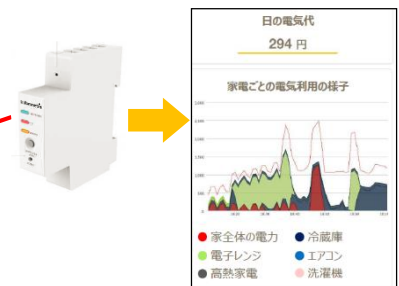
## ■高精度電力センサーの特徴

家電製品の種類ごとの使用状況を把握するため、高周波数でサンプリングする専用電力センサーで、個々の家電製品の消費電力量を高い精度で算出する機能があります。

手のひらサイズのセンサーを分電盤及び周辺の空きスペースへ設置する簡単な工事だけで、家電遠隔操作の結果の見える化などができます。



電力センサー設置例（分電盤に設置）



## ■実証試験の概要

- 目的：賃貸住宅をスマートホーム化することにより得られる生活上のあらゆる情報を連携させたスマートライフサービスの検証・評価
- 試験期間：2018年3月30日より6月30日（約3カ月間）
- 対象住宅：首都圏内の大東建託グループが管理する賃貸住宅 100戸（ワンルームタイプ、ファミリータイプ）

【参考】10月11日発表のリリース「スマート賃貸住宅の実証試験を2017年10月11日より開始」

[http://www.kentaku.co.jp/corporate/pr/info/2017/aeqhc4000000817w-att/smartchintai\\_1011.pdf](http://www.kentaku.co.jp/corporate/pr/info/2017/aeqhc4000000817w-att/smartchintai_1011.pdf)

## ■実証試験の背景

昨今、IT技術の進展により私たちの暮らしはとて便利になりました。時間や場所を問わずに買い物や仕事ができ、SNS等の普及によりコミュニケーション手段も多様になりました。一方で、多様なライフスタイルの出現、さらには多様なデバイスやサービスが次々に普及することにより、消費者側は、それぞれのツールを使い分けなくてはいけないストレス等、便利の中に新たな不便も生まれています。

賃貸住宅においても、これまで「広さ」や「機能」といったハード面が重視されてきましたが、今後はITを活用し、「より柔軟にサービスが受けられる」ソフト面が充実した住まいが求められていくと予想されます。

IoTを活用した家電の操作のみならず、一人ひとりの生活スタイルに合った様々な外部サービスがシームレスに受けられる、より付加価値のある賃貸住宅を提供するため、入居者様が手軽に簡単に快適に暮らせる、真のスマートライフの実現を目指し、本実証試験に至りました。

## ■各社会社概要

### 大東建託株式会社

本社所在地 : 〒108-8211 東京都港区港南2丁目16番1号  
代表取締役社長 : 熊切直美  
設立 : 1974年6月  
資本金 : 290億円  
主な事業内容 : (1)アパート、マンション、貸店舗、貸工場、貸倉庫、及び貸事務所等の建設業務  
(2)入居者斡旋等の不動産仲介業務、建物管理、賃貸借契約管理等の不動産管理業務

### 東京電力パワーグリッド株式会社

本社所在地 : 〒100-8560 東京都千代田区内幸町1丁目1番3号  
代表取締役社長 : 金子禎則  
設立 : 2015年4月  
資本金 : 800億円  
主な事業内容 : 一般送配電事業、不動産賃貸事業及び離島における発電事業

### 株式会社ギガプライズ

本社所在地 : 〒150-0044 東京都渋谷区円山町3-6 E・スペースタワー7F  
代表取締役社長 : 梁瀬泰孝  
設立 : 1997年2月  
資本金 : 1.9億円  
主な事業内容 : 集合住宅向けISP事業、監視カメラ・DVRの展開  
不動産賃貸管理システムの開発・販売・保守  
不動産事業

本リリースに記載されている商品・サービス名は、各社の商標または登録商標です。

#### <本件に関するお問い合わせ>

- 大東建託株式会社 経営企画室 広報CSR課 TEL : 03-6718-9174
- 東京電力パワーグリッド株式会社 業務統括室 総務・広報グループ TEL : 03-6363-1305
- 株式会社ギガプライズ 経営企画室 コーポレートコミュニケーショングループ TEL : 03-5459-8400