

# 「住みたい部屋」

## AIが空室画像に家具を最短10分で自動配置

**リコー**  
リコー(東京都大田区)が開発・提供している360度パノラマ画像を活用したバーチャルツアー作成サービス「RICOH(リコー)360 T



▲ツアーでは家具などが何もない空室画像にAIが自動で家具を配置して生活イメージの湧きやすい画像を作成する(上:空室画像 下:AIによるホームステージング後の部屋)

ours(ツアーズ)以下、ツアーズ)では、空室画像にAIが家具を自動配置するバーチャルホームステージングサービスを提供している。360度カメラで撮影した空室のパノラマ画像を用意し、ツアーズのシステム上でリビングなど5種類の部屋タイプの中から適切なものを選ぶ。



実行ボタンを押すと、部屋の広さをAIが画像から判断し、家具を自動で選定し設置する仕組みだ。約10〜60分程度で最大4パターンのホームステージングを施した画像が完成する。作成自体は数に制限はなく、気に入った画像のみ取り込み。無料の「Free(フリー)プラン」では月に10枚、月額4500円

の「Pro(プロ)プラン」は20枚、月額7000円の「Business(ビジネス)プラン」では100枚まで取り込むことができる。ツアーズではAIが自動で動画を作成するサービスもある。15枚以下の画像を用意しシステム上で設定すると、1〜2分程度の物件紹介動画を約10〜60分で自動作成する。物件紹介動画に家具を配置した画像も組み合わせることで、その部屋に住むイメージが入居希望者に伝わりやすい。ポータルサイトへの掲載も可能だ。

Smart Visi クラス(東京都目黒区)は不動産物件向けサブスクリプションホームステージングサービス「CL

## 15万件の顧客情報を基に「AIに合う部屋」を

### クラス

AS(クラス)を2018年4月から提供している。12月現在、40社の不動産会社で導入済みだ。顧客は大手が中心だが、直近では数百から数千戸を管理する会社での利用も急拡大している。不動産会社がクラスにホームステージングを依頼し、現地調査後10日から2週間程度でコーディネートが家具や観葉植物などのインテリア、小物、必要に応じて家電をプランニングし配置する。もともと個人向けに家具・家電のレンタルサービスを行っており、会員約15万人の中から人気の家具・家電の情報を把握している。ターゲット層として多いファミリー層のニーズも網羅しており、常にトレンドや入居者ニーズに合ったホームステージングを行うことが可能だ。



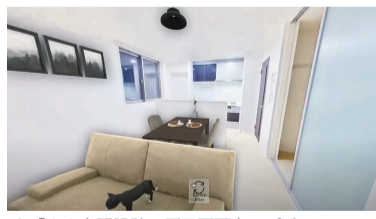
▲クラスがプランニングした「Brillia 浅草橋」の一室

## パノラマ写真から3D空間を生成

### 40ブランドの実物家具を配置

### スペーススリー

一般的なパノラマ画像を3Dデータに変換する「パノラマ3D変換サービス」を開発・提供している。AI空間設計「正式版」を11月30日にリリースした。



▲「AI空間設計」デモ画面キャプチャ

一般的にパノラマ画像を3Dデータに変換する「パノラマ3D変換サービス」を開発・提供している。AI空間設計「正式版」を11月30日にリリースした。

## 注目 不動産 テック

本紙主催の「賃貸住宅フェア2021in東京」内で開催した「不動産テックピッチコンテスト」のエントリー企業を紹介していく。第2回は見守りサービス「みまもりAir(エア)」を提供するノバルス(東京都千代田区)。家電操作時の乾電池の電流を見守りに活用することで、入居者の「見られている」という心理的な負担に配慮したサービスだ。

## 乾電池による見守りサービス

### リモコンなどの製品と併せて提供

### ノバルス

### 入居者負担を最小限

見守り乾電池「MaBee(マビー)」を活用したみまもりAirは11月に提供を開始した。名前には「空気が」のように聞こえるのが当たり前で入居者の負担にならないサービスという意味が込められている。

MaBeeは、単4形乾電池を単3型乾電池サイズの専用ケースに入れて使用。MaBeeを利用して製品を使うことで電流を



テレビリモコン+電池型センサー

小型通信機

検知し、使用状況を通じて送信できるようにする。みまもりAirでは、MaBeeを活用し、「乾電池製品センサー」として、テレビリモコンなどの製品は、1台の設置となる。管理会社は、管理画面上で複数の入居者状況を一目で確認することができ、乾電池製品センサーを使用しない方法として、人の動きやドアの開閉を検知する「電源センサー」も用意。任意で乾電池センサーか電源センサーを選ぶことができ、複数設置することも可能だ。

## 電話での安全確認も

### センサー機器の利用

24時間など、入居者の安全確認ができない場合、管理会社やオーナー、家族にメールでアラートが届く仕組みだ。メールの送付先は複数設定することが可能。入居者に安全確認の電話を行うプランもあり、入居者の異常を早期に検知し、対応を自動化する。

センサーのみのプラン、センサーと電話を組み合わせたプランなど、利用者に合わせて選択可能。センサー機器は買い取り型とレンタル型がある。孤独死や無断退去に対応したオプションサービスも



ノバルス(東京都千代田区) 岡部顕宏社長(52)

2015年8月に事業を開始。バッテリーとネットワークを兼ね備えた独自技術「コネクテッドバッテリー」を活用したIoTデバイスに関して30以上の特許を出願している。

利用料は月額制で1部屋あたり825円(税込み)から。別途、機器費用やユーザーアカウント設定料が発生する。管理会社や入居者支援法人をはじめ、全国で導入されている。

## 組み立て式家具を販売

### 移動・保管も簡単に

### ハウジングロビー

賃貸仲介管理業を行うハウジングロビー(長崎市)は、ホームステージング用簡易家具「モデルーム」を2018年から販売している。モデルームはプラスチック段ボール製の組み立て式簡易家具。強みは材質が軽く、折り畳めるため移動や保管がしやすいことだ。日焼けせず、防水性があり耐久性が高く、何度も使用できる。部屋に傷もつきにくく、重い荷物を運ぶことが難しい人でも搬入が可能であるため、簡単にホームステージングを行える。販売セットは1K〜1DK向けの「シングルセット」と2LDK以上の部屋向けの「ファミリーセット」の2種類だ。それぞれ管理会社の野方航氏は「自社管理物件で活用した際は入居率が95%から97%となった。入居希望者の内見時間も延び、ホームステージングの有効性を実感した」と語る。



▲インテリアを活用し部屋をさまざまなスタイルに変えられる