広告

顔認証プラットフォームで不動産価値を向上

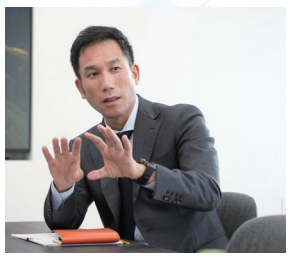
昨今の建築費や不動産価格の高騰もあり、床面積を使わずに入居者が日々の利便性を感じられる付加価値が求められている。投資用マンションの開発・販売で急成長を続けるプロパティエージェント（東京都新宿区）は、マンションの資産価値を高めるために、さまざまな取り組みをしてきた。その一環として導入したのが、DXYZ（同）が手がける顔認証プラットフォーム「FreeiD（フリード）」だ。顔認証システムの持つ可能性について、プロパティエージェントの中西聖社長と日本橋鑑定総合事務所（東京都中央区）の三原一洋社長が語り合った。

▶プロパティエージェントの中西社長

物理鍵いらずで複数解錠 セキュリティー面にもメリット

三原　「人口減少」「インフレ」「物価高騰」「賃金上昇」といった社会的な要因は、不動産の価値に大きく影響します。不動産をとりまく状況が大きく変化し、人気がある物件と、そうでない物件とで、不動産価格の二極化が進んでいると言えるでしょう。その中で、不動産価値の見方自体が変わってくる可能性が高いと感じています。マンションの資産価値を高める一環として、御社が導入したFreeiDはどういったサービスなのでしょうか。

中西　まず、顔認証システムは物理鍵のない生活を実現し、入居者が毎日の生活の中で利便性を実感できるものだと考えます。さらに、FreeiDは、顔認証を通じて物件の外の世界ともつながることができるシステムです。FreeiDを採用することで、クラウドで管理された一つの顔認証IDを用い、マンションのエントランス、玄関ドア、エレベーター、宅配ボックス、ゴミ置き場、自転車置き場など、複数の鍵の解錠が可能になります。入居者は鍵を持たずに外出できるため、自宅で鍵を探したり、帰宅時にカバンから鍵を取り出したりといった煩わしさから解放され、今までにない生活体験が得られます。また、オーナーや管理会社の視点では、入退去時の鍵交換やマスターキー管理などが不要になり、管理業務を効率化できることもメリットに感じています。



◀日本橋鑑定総合事務所の三原社長

三原　現在、関心が高まっているセキュリティーの面でもメリットが大きいのではないでしょうか。

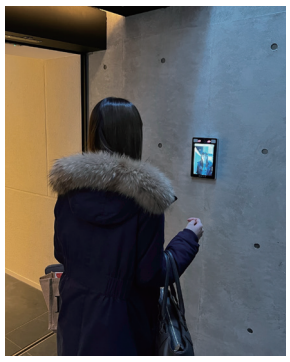
中西　物理的な鍵には常に紛失や盗難のリスクがあります。最近は、鍵に刻印されている番号が知られることで複製されてしまうといった事案が多発しており、一時的に鍵から目を離すことによるリスクも顕在化しています。一方、いうまでもなく顔は自分だけのもの。顔認証システムのセキュリティーレベルは非常に高いといえます。ちなみにFreeiDには、家族や知人などが時間制限付きで顔認証システムによる解錠ができる「One Time機能」も搭載されており、安全に鍵を一時的に貸すことも可能です。

利便性が入居者から高評価 周辺物件との差別化に寄与

三原　実際にFreeiDを利用している入居者からはどのような声がありますか。

中西　先日実施した入居者アンケートでは、FreeiDによる顔認証システムが物理的な鍵と比べて「非常に便利」あるいは「便利」と答えた方が97%。次の転居先でも顔認証システムを希望するか、という問いには「強く希望する」と「希望する」が合わせて94%となっています。また、コメントでは「一度慣れると元の鍵には戻れない」といった声を多数いただいています。

三原　生活上の便利な設備は、一度使うとそれがない生活が考えられなくなるものです。物件の差別化の際は、そのような誰もが感じているが手当てされていない、ちょっとした煩わしさの解消が大きな価値を生みます。不動産鑑定の観点からいうと、居住用物件の鑑定評価基準の中で重要なキーワードとなるのが「快適性」と「利便性」です。ある設備により入居者の快適性・利便性が向上し、結果として賃料を高く設定しても成約できるようになった、という事実が裏付けとなり、鑑定評価の際に物件の価値が認められることになります。それに加えて、住宅設備をはじめとした「ハード面」に費用をかけたとしても、それに比例するように不動産評価が上がるとは限りません。物件価格や資材の高騰もあり、費用対効果も見込めなくなってきています。その反面、顔認証システムのような「ソフト面」であれば、不動産価値を高める「のびしろ」があると言えるでしょう。



▶鍵を取り出すことなく解錠できるFreeiD

中西　顔認証システムの快適性、利便性を広く知っていただくことが重要になりますね。オートロックなどは入居者の属性や地域によってニーズに差が大きいのですが、顔認証システムの便利さには誰もが感じる普遍性があるため、物件の要素として認識されると一気に普及し、賃料にも反映されるインパクトになると思っています。

三原　全国的に人口減少傾向が顕著となり、2030年をピークに減少が始まると予測されています。人口が減れば、当然入居者も減り、物件の利便性・快適性を高めなければ選んでもらえないシビアな時代になるでしょう。また現在は、資材などの価格高騰で建築コストも上がっており、投資効率の検討も重要となります。向こう10年の賃貸経営を考えるうえで、コストパフォーマンスの高い資産価値向上策として顔認証システムは一つの選択肢になるかもしれません。

中西　公的施設などだけではなく、賃貸マンションに導入が始まりつつある今、顔認証システムの普及は新たなフェーズに入ったと感じています。例えば、一度登録した顔情報でタクシーや自動販売機などの決済ができ、オフィスや各種施設への入館が可能になる世界が近い将来やってくるでしょう。一つの顔認証IDで、どこでも手ぶらで出かけることができる生活の実現が迫ってきているのです。賃貸物件へいち早く導入することで、地域の他物件と差別化し、大きな先行者利益を得られると考えています。今後もFreeiDの導入物件を増やし、新たなライフスタイルの構築に寄与していきたいと思います。

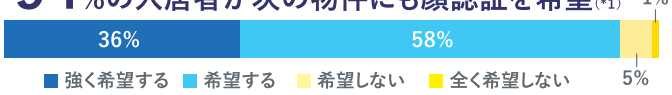
国内初、鍵が一切いらない「オール顔認証マンション」 FreeiD

手ぶらで“顔”だけで住まう ≫ 家の「外」の暮らしもつなぐ

紹介動画はこちらから

97%の入居者が従来の鍵より便利と回答(*1)

94%の入居者が次の物件にも顔認証を希望(*1)



54棟のFreeiD（フリード）導入マンション竣工の実績(*2)

25社の物件でFreeiD（フリード）導入決定(竣工前の導入決定案件含む *2)

三菱地所レジデンス　marimo　長谷工グループ　CREVIA RXE クレヴィアリグゼ西新宿　PROPERTY AGENT

ディクシーズ DXYZ株式会社

お問い合わせ お見積りは

https://freeid.dxyz.co.jp/contact/
東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー41階

FreeiD　マンション　検索

(*1)2023年10月実施オール顔認証マンション入居者アンケート323名回答
(*2)2023年11月末時点