

2026 年 2 月 6 日

武蔵コーポレーション株式会社

NTT 東日本株式会社 埼玉事業部

広域 Wi-Fi“IEEE802.11ah”を活用した賃貸管理業務の効率化 および物件価値向上に向けた実証実験結果について

～遠隔監視によりトラブル多発物件で 1 棟あたり年 48 時間の業務改善～

武蔵コーポレーション株式会社（代表取締役：大谷 義武、以下「武蔵コーポレーション」）と NTT 東日本株式会社 埼玉事業部（事業部長：小池 哲哉、以下「NTT 東日本」）は、2024 年 11 月 19 日から賃貸管理業務の効率化および物件価値の向上を目的として、武蔵コーポレーションが保有する賃貸管理物件 7 棟において、広域 Wi-Fi 『IEEE 802.11ah^{※1}（以下、「11ah」）』とカメラを活用した実証実験を、不動産業界として初めて実施しました^{※2}。その結果、安定した広域通信の実現、遠隔監視による管理業務負担の軽減につながる有効性を確認しました。

1. 実証実験の背景

人口減少、少子高齢化などに起因する様々な課題が顕在化し、不動産業界においても労働人口の減少、管理物件の増加を背景に、従業員の働き方改革の実現に向けた業務効率化のニーズが高まっています。また空室対策も課題となっており、便利で安心安全な暮らしのニーズに応えることで物件価値を向上させ、入居率の向上および家賃収入の増加を図ることが不動産管理会社の課題となっています。

2. 実証概要

今回の実証実験においては、11ah のアクセスポイントを用いて管理対象のマンション全体をカバーする無線環境を構築し、複数台のカメラ設置により、建物の遠隔監視を実現しました。構築した無線環境およびカメラによって、不動産管理会社の業務効率化、および物件価値向上に資するか確認することを目的に実証実験を実施しました。

<実証実験イメージ>



※ 1 : IEEE 802.11ah : 920MHz 帯を利用する IEEE 標準規格で「従来の Wi-Fi に比べ伝送距離が拡大」「数 Mbps のスループットの可能性を有する」等の特徴を持つ Wi-Fi 規格。

■ IEEE 802.11ah の 4 つの特徴

1. Wi-Fi の伝送エリアが大きく拡大
2. 端末・アクセスポイント・クラウドまでエンドエンドで利用者が自由にネットワークを構築可能
3. フルオープン・デファクトスタンダード規格の IP 通信に対応した Wi-Fi ベースの LPWA
4. 画像や映像の送受信にも活用ができる数 Mbps 程度のスループット

【引用元 : 802.11ah 推進協議会 <https://www.11ahpc.org/11ah/index.html>】

※ 2 : 実証実施について（報道発表） : <https://www.ntt-east.co.jp/saitama/news/detail/pdf/hp20241105.pdf>

3. 実証実験の成果

各社は実証実験を通じて、以下の成果を確認いたしました。

➤ 武蔵コーポレーション

① 賃貸管理業務の効率化：遠隔監視によりトラブル多発物件で 1 棟あたり年 48 時間の業務改善

- ・カメラ設置により物件状況をリアルタイムで遠隔確認できる体制が整い、従来の週 1 回の現地訪問に頼らない運用が可能となった
- ・平均移動時間 60 分（往復）×月 4 回×12 ヶ月の削減により、1 棟あたり年間 48 時間の業務効率化を実現

＜遠隔監視画面のイメージ＞



▲設置したカメラで撮影したゴミ置き場の様子



▲設置したカメラで撮影した駐輪場の様子

② 物件トラブルの要因特定：映像分析によりトラブル原因を迅速かつ正確に特定し、適切な対応が可能に

- ・カメラ映像をもとに、ゴミ捨てマナーの悪い入居者様を特定し、直接説明できる体制を構築
- ・共用部での喫煙行為の発生箇所・時間帯を特定し、速やかに注意対応を実施

③ 物件トラブルの抑止：カメラ設置による抑止効果でゴミ置き場や駐輪場の乱雑が低減

- ・カメラ設置後、ゴミ置き場の乱雑な状態が大幅に改善
- ・不法投棄が多い箇所にコーンや貼り紙を設置し、発生を抑制
- ・駐輪場での自転車の止め方が適正化され、整然とした状態を維持

④ 物件価値の向上への寄与：共用部の管理状態改善により、物件価値の維持・向上に寄与

- ・カメラ設置前に発生していた「清掃状態の悪さを理由とする退去」がゼロに

- ・共用部に関するトラブルが解消され、オーナー様が売却を検討される際に、買主が抱きやすい懸念を解消

➤ NTT 東日本

- ① **11ah 構築の知見を蓄積：遮蔽物がある環境で通信を実現し、映像品質の確認と設置ノウハウを獲得**
 - ・2.4GHz および 5GHz 帯の Wi-Fi では通信不可能な広範囲かつ一定の遮蔽物がある建物においても 11ah を活用することで通信を実現
 - ・賃貸管理業務の効率化に資する映像品質が担保されていることを確認
 - ・実物件における 11ah 対応アクセスポイント、カメラ設置のノウハウを蓄積
- ② **今後のサービス提供に関する知見を蓄積：不動産管理業界の課題解決手法とサービス仕様の策定**
 - ・不動産管理業界における課題感を抽出し、その解決手法を確立
 - ・賃貸管理業務の効率化において、映像を適切なタイミングかつ適切な内容にて提供するサービス仕様を策定

4. 今後の展開

➤ 武蔵コーポレーション

武蔵コーポレーションは、本実証実験で得られた成果を踏まえ、今後も賃貸管理業務のさらなる効率化を推進してまいります。

入居者様にはより快適で安心できる住環境を、物件オーナー様には迅速かつ質の高い賃貸管理サービスを提供し、ミッションである「住まいで人を笑顔に」の実現に向け、最先端の知見を積極的に取り入れながら、運用体制の改善を継続してまいります。

➤ NTT 東日本

本実証実験により得られた知見をもとに、11ah アクセスポイントを用いた無線環境の構築、および Matter[※]₃、カメラ等の IoT デバイス、AI 等の周辺技術やデバイス活用を継続して検討しつつ、サービス開発に向けて取り組みを進めてまいります。

※3：Matter：メーカー横断で IoT 機器間の接続を実現することで、利用者の利便性向上と、各メーカーの開発負担の低減および開発迅速化を目的に策定された規格。

5. 本件に関するお客さまからのお問い合わせ先

- ・NTT 東日本 埼玉事業部 営業企画部
E-mail : saitama-hanki@east.ntt.co.jp
- ・武蔵コーポレーション マーケティング部
E-mail : pr@musashicorp.jp