

# 置き配システムのご提案（オートロックマンション向け）

株式会社ライナフ

〒113-0034

東京都文京区湯島1-6-3 湯島1丁目ビル 2階

湯島1丁目ビル 2階

Tel : 03-5843-9569 Fax : 03-5843-9568

## 会社概要

- 会社名 株式会社ライナフ
- 事業内容 不動産管理向けシステムおよびアプリの開発・運営  
不動産管理向けハードウェア製造・販売
- 設立 2014年11月
- 住所 〒113-0034  
東京都文京区湯島1-6-3 湯島1丁目ビル 2階
- TEL 03-5843-9569
- FAX 03-5843-9568



代表取締役  
滝沢 潔

1982年生まれ。神奈川県出身。三井住友信託銀行で資産運用相談、不動産投資セミナーの講師などに従事した後、不動産向けシステム開発会社の株式会社ライナフを設立。不動産投資を24歳から始め、4棟のビル・マンションのオーナーとなる。1級FP技能士、不動産証券化協会認定マスター、不動産テック協会代表理事。

## 株主構成

|                                                                                                                      |                                                                                                                                |                                                                                                                         |                                                                                                                            |                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>三菱地所</b>                        | <br><b>MS&amp;AD</b><br>三井住友海上キャピタル           |  DG Resona Ventures                    | <br><b>SEIBU</b><br>西武しんきんキャピタル         | <br><b>ITV</b><br>ITOCHU TECHNOLOGY VENTURES |
|  <b>住友商事株式会社</b>                    | <br><b>長谷工 アネシス</b><br>HASEKO                 | <br><b>FFG</b><br>FFGベンチャービジネスパートナーズ | <br><b>東急不動産ホールディングス</b>                | <br><b>SBI Investment</b>                    |
|  成長企業のパートナー<br><b>ちばぎんキャピタル株式会社</b> | <br><b>Miyagin Venture Capital</b>            | <br><b>AIZAWA INVESTMENTS</b>        |  <b>三井住友トラストグループ</b><br><b>三井住友信託銀行</b> | <br><b>JICN</b><br>株式会社脱炭素化支援機構              |
| <br><b>NEC</b><br>NECキャピタルソリューション | <br><b>ZENRIN</b><br><b>FUTURE PARTNERS</b> |  <b>ひろぎんキャピタルパートナーズ</b>              |                                                                                                                            |                                                                                                                                 |



もっと、居心地の良い場所へ。

テクノロジーとITの力で、不動産に眠る価値を引き出していく。  
暮らしをもっと便利に、快適に、安全に、不動産ビジネスをもっと効率よく、革新的に。  
ライナフの製品・サービスは次々ともっと居心地の良い場所へを生み出していきます。

## Products

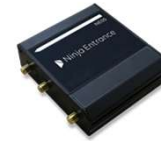
### スマート置き配



#### 1. マンション向け置き配システム

- 初期・月額費用が無料
- 宅配ボックスの現地対応トラブル解消
- 置き配対応物件としてリーシングで活用

### Ninja Entrance



#### 2. エントランス用スマートロック

- 業者への鍵渡し業務をキーレスに
- 内覧の受付・業務効率化
- 入居者の締め出しトラブルの解消

### Linough Gate



#### 3. 多機能エントランスシステム

- 外出中でもスマホで来訪者の対応が可能
- 顔認証でエントランス通過
- 専用端末にかざすだけでスマホが鍵代わりに

### Ninja Lock



#### 4. 住戸向けスマートロック

- スマートロックで物件価値向上
- 鍵の紛失リスクの解消
- キーレスにより現地対応業務が不要に

## ライナフプロダクト（展開イメージ）

 **Ninja Lock** (M)

アプリ・暗証番号・ICカードで解錠

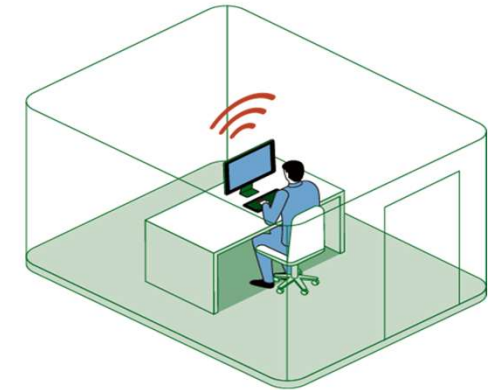
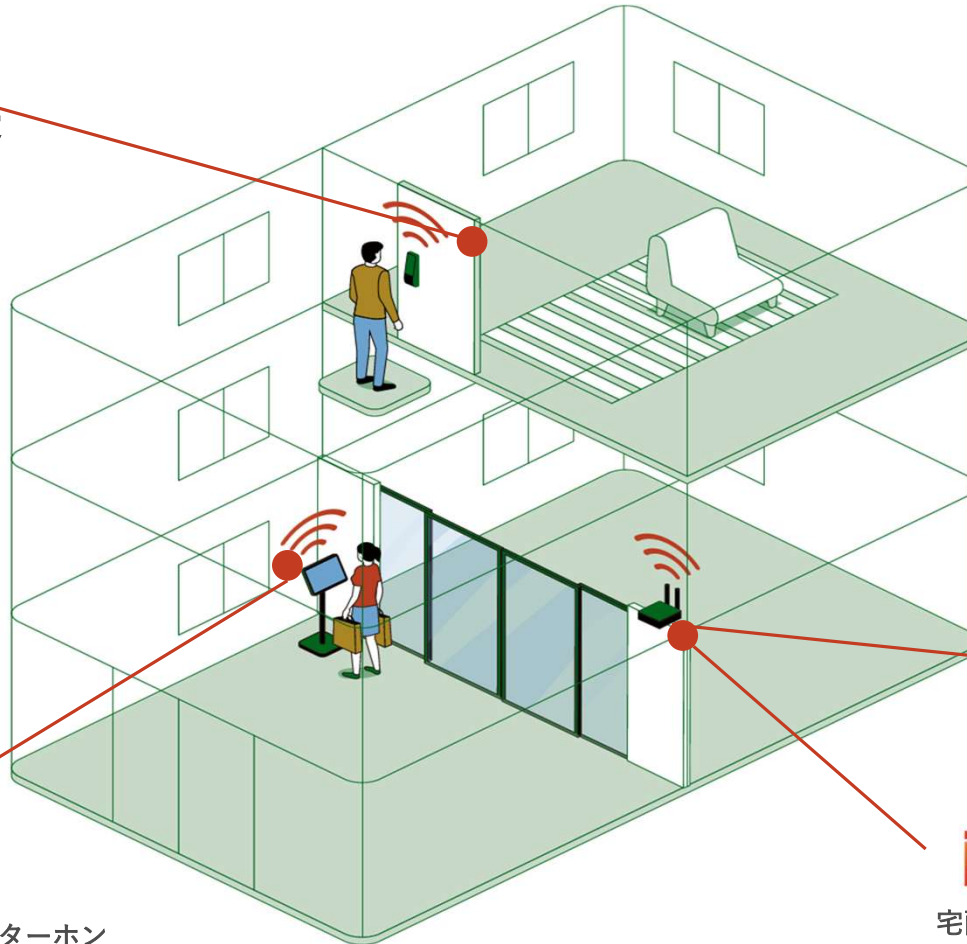
 **Linough App**

・入居者向けアプリ



 **Linough Gate**

- ・スマホで対応できるクラウド型インターホン
- ・顔認証でエントランス解錠
- ・スマホを専用端末にかざすだけでエントランス解錠



 **Ninja Entrance**

エントランスを遠隔解錠

 **スマート置き配**

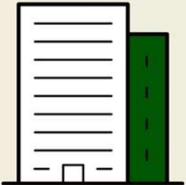
宅配品や各種サービスを玄関横で受けられる

## ご提案内容 説明動画

(置き配をめぐる社会的背景・スマート置き配)

<https://www.youtube.com/watch?v=SZ8J2ifS5fl>



|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p> <b>スマート置き配</b></p> <p><u>あなたのマンションに置き配という新機能を。</u></p> <p>社会に優しい取り組みで、荷物の受け取りが<br/>安心・安全、便利になります。</p> | <p><b>なぜいま置き配？</b></p> <p>なぜいま「置き配」なのでしょう？</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>01/06 宅配の社会的課題</p> <p> <b>スマート置き配</b></p> <p>その問題を解決する方法の1つが「スマート置き配」です。</p>                         | <p>02/06 「スマート置き配」とは</p> <div><p>認証された配達員のみ</p></div> <div><p>開錠履歴が残る</p></div> <p>GPS制御や解錠履歴も取得していますので、</p> |

## 導入実績

|                                                                                                          |                                                                                                         |                                                                                                                                              |                                                                                                                       |                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br>東急不動産ホールディングス       |  東急住宅リース               |  野村不動産プライベート投資法人<br>NOMURA REAL ESTATE PRIVATE REIT, INC. |  MUFG<br>三菱UFJ信託銀行                 |  Daiwa Living®                               |
|  APAMAN                 |  三菱地所リアルエステートサービス      |  TAKUTO<br>Create New Values                              |  Good<br>不動産                       |  amenity house                               |
|  SAMTY<br>RESIDENTIAL   | 双日新都市開発株式会社                                                                                             |  貝沼建設株式会社                                                 |  サステナブルインフラ<br>いちご<br>ICHIGO       |  PARTNERS IN GROWTH<br>KENEDIX<br>ケネディクス株式会社 |
|  マリモ・アセット<br>マネジメント株式会社 |  京王不動産                 |  西鉄不動産株式会社                                                |  福岡銀行                              | 株式会社 ユーミ-Class                                                                                                                  |
|  PROPERTY<br>AGENT     |  TOHSHIN<br>COMMUNITY |  大阪府住宅供給公社                                               |  暮らしをつくる、笑顔でつなぐ<br>JKK 神奈川県住宅供給公社 |  B-Lot Co., Ltd.                            |

【一般競争入札を経て採用】

都市再生機構（UR）様

<chrome-extension://efaidnbnmnbbpcajpcglclefindmkaj/https://www.ur-net.go.jp/central/press/jni4dd0000001zv6-att/20230329smartokihai.pdf>

東京都住宅供給公社（JKK）様

[https://www.to-kousya.or.jp/k\\_news/r6\\_6\\_25press.html](https://www.to-kousya.or.jp/k_news/r6_6_25press.html)

1

## 2024年問題

- ・ 概要
- ・ 2024年問題に対する配送各社の対応
- ・ 再配達削減に向けた政府の動き

2

## マンション宅配の現状

- ・ 宅配ボックス
- ・ 意識変容に合わせたインフラ整備の必要性
- ・ 宅配とマンションセキュリティ

## 2024年より宅配ドライバーの時間外労働の上限規制が開始

1

### 2024年問題

- ・ 概要
- ・ 2024年問題に対する配送各社の対応
- ・ 再配達削減に向けた政府の動き

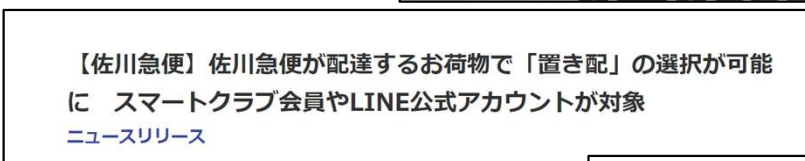
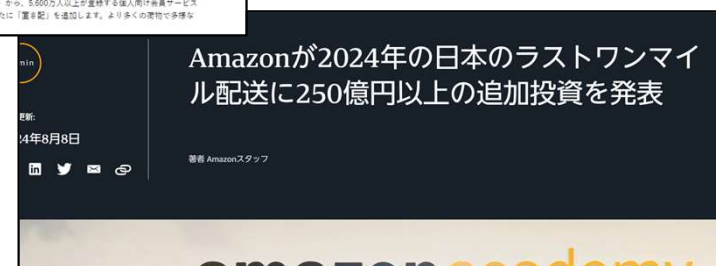


再配達の発生等による物流網圧迫が続く場合、配送料への転嫁や配達遅延対策がさらに強化される見通し

## 1

### 2024年問題

- ・ 概要
- ・ 2024年問題に対する配送各社の対応
- ・ 再配達削減に向けた政府の動き



大手配送各社は、置き配実施を推進

物流インフラ維持のため、対面に代わる標準宅配方法としての「置き配」社会実装を進めている

## 1

### 2024年問題

- ・ 概要
- ・ 2024年問題に対する配送各社の対応
- ・ 再配達削減に向けた政府の動き

#### 日本経済新聞

ビジネス 経済 政治 ビジネス 金融 マーケット マネーの動き テック 国際 スポーツ 社会

宅配の再配達率24年度に半減、送料無料表示も是正 政府

サービス 商品 + フォローする

2024年4月1日 11:14

保存

共有 印刷 複製 翻訳 読者登録



物流の革新に関する関係閣僚会議で発言する岸田首相（2日午前、首相官邸）

政府は2日、労働時間規制の強化に伴いトラック運転手問題への対応を協議する関係閣僚会議を開いた。物流を主とめた。24年度に再配達率を現在の12%から半減。ネット通販の「送料無料」といった表示は消費者がコ

ネを促す。荷主と運送業者の取引を監視する「トラック

#### 置き配で最大5円のポイント還元、政府が10月から実施...アマゾンやヤマト運輸など6社が参加

2024/07/25 05:00 物流 2024年問題

この記事をスクラップする

政府は、宅配便の荷物を玄関先に置く「置き配」などを選んだ利用者に、1配送あたり国が最大5円補助するポイント還元事業を10月から実施する。アマゾンジャパンやヤマト運輸など6社が参加する予定で、25日の関係閣僚会議で発表する。

▶アマゾンの翌日配送、北海道も加え47都道府県力バー...全日空と連携しサービス拡大



置き配の様子

参加事業者はこのほか、楽天グループ、佐川急便、日本郵便、LINEヤフーで、コンビニ受け取りや、ゆとりのある配達日時の指定など、再配達の削減につながる仕組みを利用した消費者にポイントを還元する。

事業は、運転手の残業規制強化で輸送力の低下が懸念される「物流2024年問題」への対策の一環だ。会議では、国際物流拠点での外国

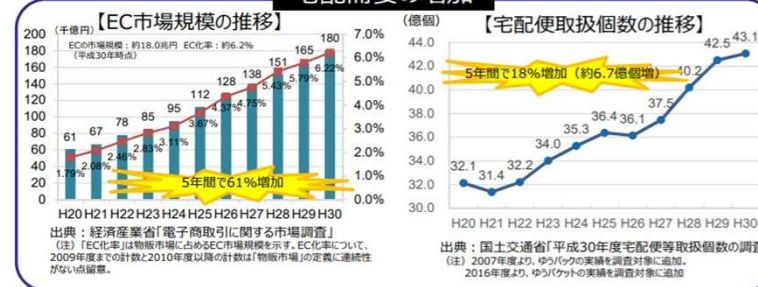
消費者へのポイント還元など、政府主導による再配達削減/置き配推進も進む

## 2

### マンション宅配の現状

- ・ 宅配ボックス
- ・ 意識変容に合わせたインフラ整備の必要性
- ・ 宅配とマンションセキュリティ

#### 宅配需要の増加



宅配ボックスは足りている

ネットショップを使っていない  
 (高齢の方が多い、対面受取を多用)

宅配ボックスが満杯で使えない

重たい物を持って上がるのが手間

EC市場規模の拡大にともない、既存の宅配ボックスだけではキャパシティ不足になる物件が多発  
 一部の入居者・ドライバーによる宅配ボックス占有等のトラブルも

## 2

### マンション宅配の現状

- ・ 宅配ボックス
- ・ 意識変容に合わせたインフラ整備の必要性
- ・ 宅配とマンションセキュリティ

コロナ禍で急増の「置き配」トラブル。国交省がマンション管理規約標準モデル改正



(物流 ニューノーマル)置き配したい、のにできない  
3人に1人経験、再配達削減へ3つの壁崩せ 「対面受け取りストレス」5割

2024年4月1日 0:00 [有料会員限定記事]

保存

✉ n X f 〽

日経MJ

4月1日、トラック運転手の時間外労働への規制強化が始まった。配達員不足で物流が逼迫する「2024年問題」がいよいよ深刻になる。現場の負担になる再配達を減らすカギが、玄関前や宅配ボックスに荷物を届ける「置き配」の普及だ。日経MJの消費者1000人アンケートで、3人に1人が「置き配したくてもできない」経験をしていることが分かった。置き配を阻む3つの壁を突き崩す工夫とは――。

社会的背景から潜在的なニーズはある為、  
マンション自治の観点から管理組合による協議・意思決定・ルール整備が必要に

## 2

### マンション宅配の現状

- ・ 宅配ボックス
- ・ 意識変容に合わせたインフラ整備の必要性
- ・ **宅配とマンションセキュリティ**



マンション侵入による犯罪行為「配送員になりすまし→玄関を解錠させて押し入る」対面配送を利用した手口  
玄関を施錠したまま「置き配」を活用するよう警察庁/宅配大手三社が要請

**置き配システム**（二社のサービスを導入頂けます）



Amazon社のパートナーとして、AmazonKeyをご提供いたします。  
ご提案から設置完了までライナフにてトータルサポート致します。  
初期費用・月額費用・解約費用等一切不要。



ライナフが自社のサービスとして提供する置き配サービスです。  
独自に提携する（随時拡大中）事業者の配送品が置き配可能になります。  
AmazonKey同様、費用はかかりません。

※但し、2026年4月以降 初期費用（66,000円）有料化予定  
（原価・人件費上昇により）

## 「スマート置き配」提携事業者

# スマート置き配



**EAZY**

EAZY (イージー)  
ヤマト運輸株式会社

**LOHACO**

LOHACO (ロハコ)  
アスクル株式会社

**Yakult**  
東京ヤクルト販売株式会社

ヤクルト  
東京ヤクルト販売株式会社

 Love Earth. Love Life.  
**雪印メグミルク**

雪印メグミルク  
雪印メグミルク株式会社

明治の宅配サービス 販売店  
バリュークエスト株式会社<sup>[1]</sup>  
／株式会社モルゲン<sup>[2]</sup>／布  
株式会社<sup>[3]</sup>／有限会社た  
まがわミルク／明治乳製品株式  
会社／明治ライフサービス株式  
会社／有限会社ナルセ商店／  
的場ミルク株式会社／株式会  
社ケー・エス・エフ・サービ  
ス<sup>[4]</sup>／極東食品株式会社<sup>[5]</sup>／  
有限会社とまと<sup>[6]</sup>

**pal★system**  
パルシステム東京

生協の宅配 パルシステム  
生活協同組合パルシステム東  
京

おおさかパルコープ  
生活協同組合おおさかパルコ  
ープ

**co-op**  
コープみらい

コープみらい  
生活協同組合コープみらい

 **FCO-OP**

エフコープ  
エフコープ生活協同組合

 **大阪いずみ市民生活協同組合**

大阪いずみ市民生協  
大阪いずみ市民生活協同組合

朝日新聞社 **ASA**

朝日新聞  
株式会社朝日新聞社

 **アサヒグループ**  
good loop for you

訪問介護事業所あそなび  
株式会社アソビゴエ

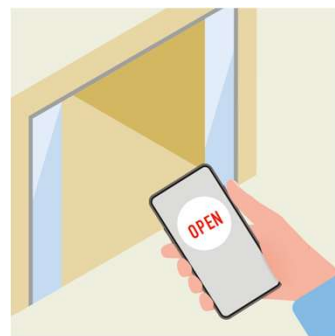
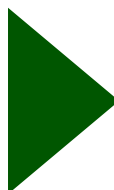
※利用できるサービス、対象地域は物件によって異なり、  
変更になる場合もあります。

最新情報は「スマート置き配」HPにてご確認ください  
<https://linough.com/package-drop-service/cooperation/>

 **Linough**

# 置き配実施の流れ

## 注文～配達完了までの流れ



入居者が『置き配』  
で商品の配達を依頼

(※もちろん、従来の受け取り方法も選択可能！)

事業者から認証された（身元が確かな）配送員が  
デジタルキー（配送用アプリ）を用いて入館する仕組み。  
（設置機器はSIMカード内蔵＝データ通信可能）  
「いつ・だれが」の入館履歴が残ります。



オートロックを通過して置き配が出来るのは荷物を持った配送員だけ！  
通常のインターホン対応だと防止出来ない  
配送員になりすました犯罪の予防に繋がります。

指定された場所へ荷物をお届けして配達完了。  
在宅時も便利に活用出来ます

※万一、盗難があった場合は  
事業者による補償があります。

配送荷物ごとの一時解錠により、エントランスセキュリティは損ないません



解錠イメージ  
(TBSニュース動画 1:55頃)

## 設置デバイス

- ・ NinjaEntrance ※本体サイズ：8×7×2cm



### 機器の設置について

- ・ デバイスは「風除室の点検口」「管理員室」「エンジンケース内」「集合玄関機」など、入居者様からは見えない場所に設置致します。
- ・ 設置から設定完了まで約1時間程度の簡易的な工事です。工事終了後に「設置報告書」を送付致します。
- ・ 設置日当日に入居者へ「置き配サービス開始のチラシ」を投函致します。
- ・ 解約時はすみやかに撤去し、原状回復致します。

## 設置場所 候補例

設置のイメージ写真を添付しておりますのでご確認ください。

### ①点検口から天井裏への設置



点検口内に解錠接点が確保できる場合は、優先的に点検口への設置を行います。  
エントランス付近や管理人室の点検口に設置できるケースが多いです。

### ②管理人室、機械室への露出設置



管理人室や機械室など、入居者様が立ち入らない場所には機器を露出で設置させていただく場合がございます。

### ③MDFボックス内への設置



MDFボックスは管理人室内や機械室に設置されていることが多いため  
事前に施錠状況を確認させていただきます。

### ④自動ドアのエンジンケース内への設置



エンジンケースの状況により、機器の落下を防ぐため、アルミレール（2枚目の写真箇所）にビス留めをし固定させていただく場合がございます。

### ⑤集合玄関機内への設置



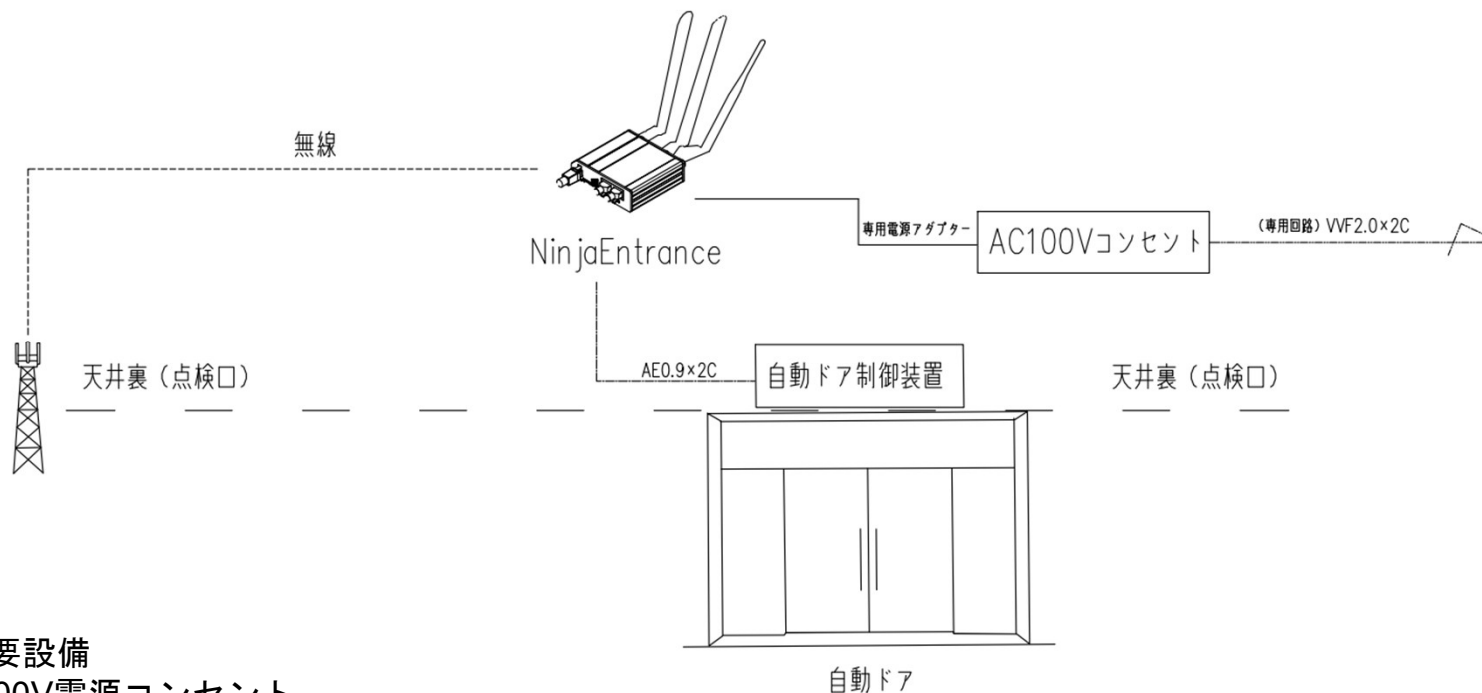
集合玄関機内を確認させていただき、設置スペースが確保できる場合は、  
集合玄関機内へ設置させていただきます。

### ⑥造作設置したボックス内部への機器設置（報告書を提出）



機器が収納できるボックスを設置し、エントランスの信号線からモール配線を行います。  
この方法での設置になる場合、初回訪問での設置は行わず、別途報告書にて、ご案内いたします。

## NinjaEntrance：配線図



### ■必要設備

- ①100V電源コンセント
- ②自動ドアまたは電気錠の解錠接点（＝無電圧a接点）

※NinjaEntrance、AmazonKey共にSIMカード内蔵につきインターネット環境は必要ありません。

※無電圧＝常時離線状態（自動ドア側に電流を送ることが一切ない）機器につき、

自動ドアシステム及び館内セキュリティ等他のシステムに干渉することはありません。

※機器初期不良や故障時は弊社にて交換致します（無料）。

## 宅配ボックスとの併用により入居者の利便を促進

### 宅配ボックス

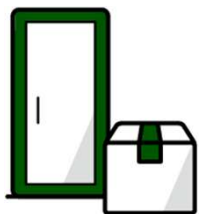


全ての業者が利用可

電化製品等高価な品物

不在伝票でお知らせ

### スマート置き配



(株)ライナフとの  
連携業者のみ

(主に) 日用品・雑貨類

在宅 & 不在時の受取

導入済み物件の7割が宅配ボックスを併設

用途に応じた使い分けにより、宅配ボックスの容量オーバーを抑制

# 国交省の動き

## 3.(2) 宅配ボックスの設置に係る決議要件の明確化等



### ・置き配による宅配サービスのニーズの高まり

- ➡ マンションにおける置き配に関するルールが明確化されていないとの指摘を踏まえ、置き配に関する使用細則を定める際に参考となるポイントをとりまとめ

#### 【置き配に関する使用細則を定める際のポイント】

- 置き配サービスを活用して宅配物を配達させることができる時間帯、宅配物及び宅配物を収納・保管するもの（以下「宅配物等」という。）を置くことが可能な場所等について具体的に定められていること。  
例）●時～●時の間の置き配サービスを利用できることが可能、専有部分の玄関前のみ置くことが可能、通行や避難の妨げになる場所へ置くことを禁止、設備の破損が生じる恐れのある場所へ置くことを禁止 など
- 宅配物等を所定の場所に留め置くことができる期間等について具体的に定められていること。  
例）配達日当日中まで留め置くことが可能、24時間以上放置することを禁止 など
- 置き配サービスを利用できない宅配物が具体的に定められていること。  
例）衛生的に問題となるもの、臭気を発するもの、発火・引火・爆発等の危険性があるものの禁止 など
- 使用細則に定めるルールに違反する場合の対応について具体的に定められていること。  
例）管理組合は違反する宅配物等を確認した場合は、置き配による宅配サービスを依頼した者へ引き取りまたは是正対応を求めることができ、その求めに応じない場合は宅配物等を移動等することができる など
- 置き配サービスの依頼及び宅配物等の管理に関する責任の所在が定められていること。  
例）区分所有者等は、置き配サービスの依頼及び宅配物等の管理を自らの責任で行うものとし、管理組合やマンション管理業者は、一切の責任を負わない など
- なお、消防法に基づき、廊下、階段、避難口等に避難上の支障となるような状態での宅配物の放置を禁止していること。

マンション標準管理規約の令和6年改正で、  
使用細則を定める際のポイントを明示しています。



30

また、「物流革新に向けた政策パッケージ」で置き配を推奨しており、「消防法に抵触しない置き配」の事例も明示しています。

国土交通省  
国住参マ第281号  
国自物第701号  
令和7年3月27日

(公財) マンション管理センター  
(一社) マンション管理業協会  
(一社) 日本マンション管理士会連合会  
(特非) 全国マンション管理組合連合会 御中

国土交通省  
不動産・建設経済局参事官(不動産管理業)  
住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)  
物流・自動車局物流政策課長

マンションにおける置き配の普及促進に向けた取組のポイントについて  
(周知)

消防法の規定に抵触するものではないと一般的に考えられる置き配の例

国土交通省  
別添2

平素より国土交通行政にご協力賜り厚く御礼申し上げます。  
我が国の物流については、物流産業を魅力ある職場とするため、トラックドライバーに時間外労働の上限規制が適用される中で、何も対策を講じなければ物流の停滞が生じかねない「2024年問題」に直面しています。これは、喫緊の課題である深刻化していく構造的な問題であり、継続的に対応していく必要があります。こうした中、「物流革新に向けた政策パッケージ」(令和5年4月1日施行の物流の革新に関する関係閣僚会議決定)では、政府一体として、置き配の普及促進を進めることとされました。  
また、令和7年4月1日から施行される物資の流通の促進に関する法律(令和7年法律第85号)第33条第1項の規定に基づき定められた、業務の持続可能な提供の確保に資する運搬者の運送及び荷役等に関する基本的な方針(令和7年農林水産省・経済産業省・国土交通省令第1号)においても、国は、マンション等における置き配の取組の普及促進を図る必要があるとされており、貴団体におかれましては、置き配の普及促進に努めてください。  
これを踏まえ、マンションにおける置き配の普及促進に関するポイントについて、下記のとおり周知しますので、貴団体におかれましては、所属する各団体に對しても周知をよろしくお願いいたします。  
なお、本通知の内容につきましては、消防庁予防課とも調整済みであることを併記します。

24

## 「スマート置き配」の特徴まとめ

初期・月額無料



**配送業者**

による費用負担で提供可能。

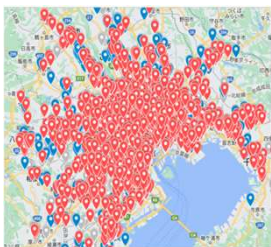
幅広い物件へ対応可能



専用デバイスを

**後付け**するのみ。

導入物件数



導入棟数

**15,000**棟突破

連携している業者数



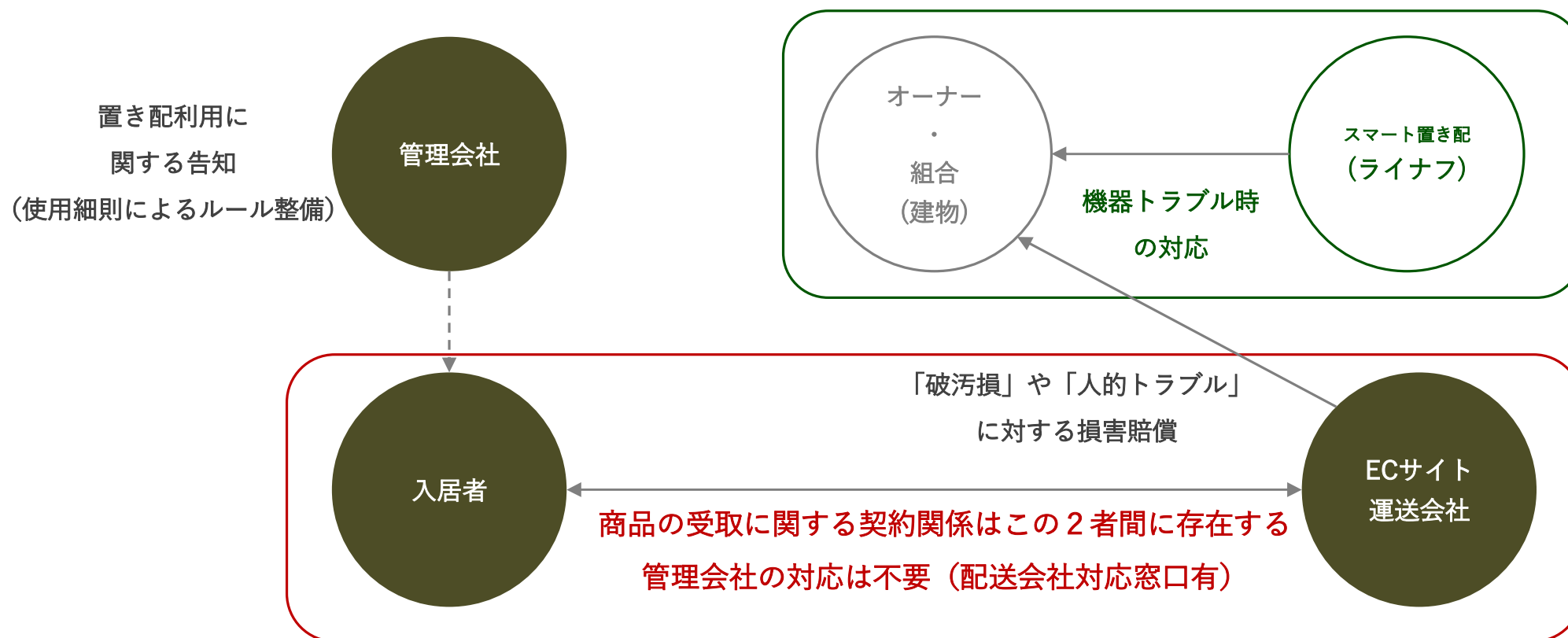
多数の業者と

**連携可能**(今後も増加予定)

### 他社置き配設備との違い

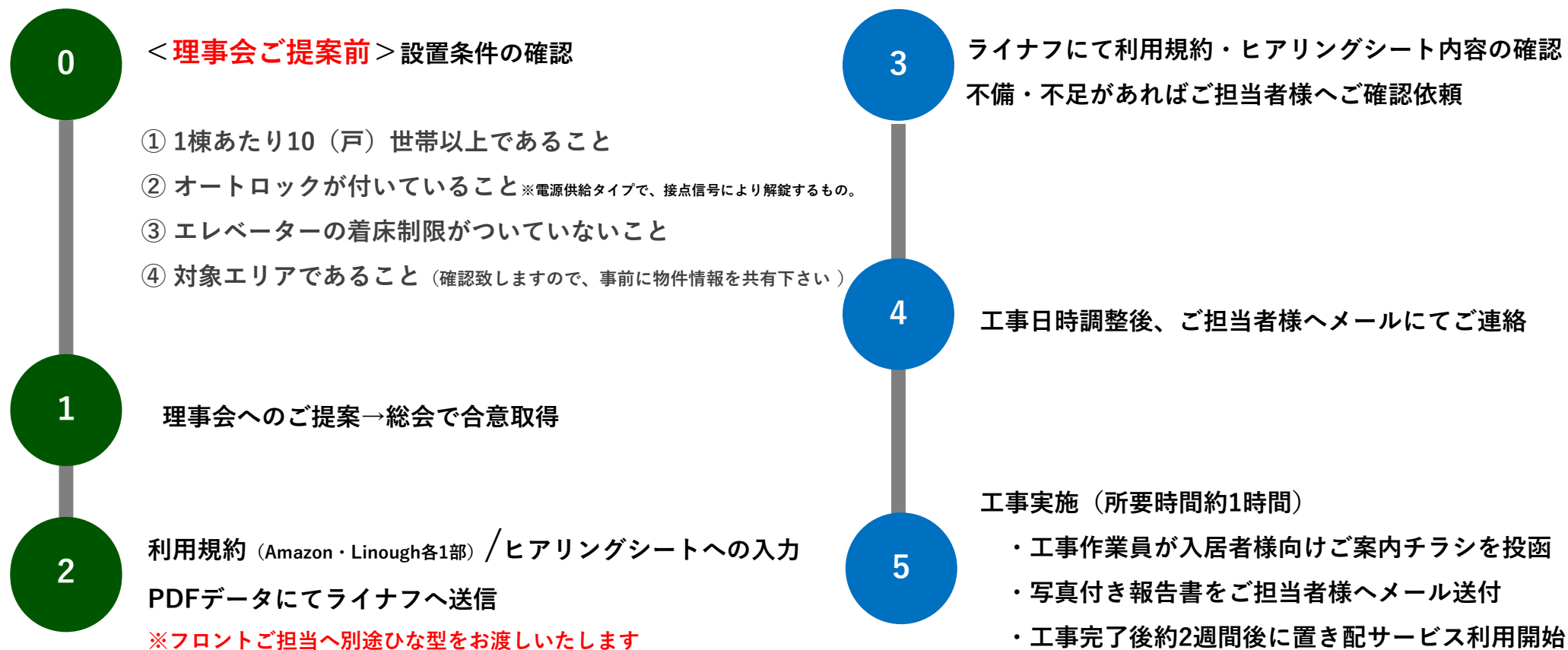
- 機器費用、工事費用が一切無料
- 機器交換、運用、保守も一切無料
- Wi-fi設備や大規模工事が不要
- 導入棟数15,000棟を突破（同業他社様設備：150棟ほど）  
※規模とネットワーク効果により、EC/配送事業者のファーストチョイスに
- 理事会、総会での決議書類などもサポート

## (補足) 置き配導入による責任の所在は？



ご導入までの流れ

## ご導入の流れ



※0～2＝御社にご対応頂く項目

## ご提案について①

### 理事会でご紹介



### 【ご提案資料】

- ・スマート置き配 チラシ
  - ・Amazon Key チラシ
  - ・〈組合さま用〉置き配サービス ご提案資料
  - ・スマート置き配 説明動画(本資料 P7)
- (<https://www.youtube.com/watch?v=97b2sxHCH2U>)

### 《対象物件》

- ① 1棟あたり10世帯以上
- ② オートロックが付いていること
- ③ エレベーターの着床制限がついていないこと
- ④ 対象エリアであること。
- ⑤ 本サービスが未導入であること。

### 【対象エリア】

北海道  
宮城  
東京・千葉・神奈川・埼玉・茨城・栃木・群馬  
愛知・静岡・岐阜  
大阪・京都・兵庫・奈良・滋賀  
福岡・熊本  
広島

## ご提案について② 【起案文書 ひな型】

### 《第●号議案 使用細則一部改定の件》

昨今のインターネット・ショッピング（EC）の増加を受け、宅配ボックスが満杯となり再配達となるケースが増えております。また、国を挙げて脱炭素を推進している昨今において、CO2が排出される再配達は問題視されております。このような社会的な背景を踏まえ、組合員および入居者の利便を図り、また、環境への負荷を低減する視点から、荷物を玄関前に置いて届ける「置き配」に対応するために、使用細則の一部改定を行なうことのご承認をいただきたく思います。ご承認のほどをよろしくお願い申し上げます。

起案文書・使用細則はサービス内容に順じた文章につき、ご利用の際は一部編集等無き様お願い致します。

## ご提案について③ 【使用細則 ひな型】

(共用部分等の使用)

第●条 敷地や共用部分等に自転車、バイク、ベビーカー等の私有物・物品を放置・設置しないこと。

→敷地や共用部分等に自転車、バイク、ベビーカー等の私有物・物品を放置・設置しないこと。ただし、置き配の利用については、第●条(宅配物配送サービスに関する機器の設置及び利用上の注意事項)を遵守することを条件に可能とする。

(宅配物配送サービスに関する機器の設置及び利用上の注意事項)

第●条① 居住者等は、管理組合が指定する配送業者または配送サービス提供者（以下、「配送業者等」という。）が、専有部分の玄関前に非対面で宅配物を配送するサービス（以下、「置き配」という。）を運用するにあたり、共用部分に運用に必要な機器を設置すること及びその機器の使用電気料を管理費から支出すること、各住戸の玄関ドア外側に盗難防止用バック、電子ロック等の必要な器具を設置することを容認する。

② 消防法令において、建物の避難口、廊下、階段、避難通路に火災の予防又は避難の支障となる状態で物件を置くことは禁止されており、居住者等は、置き配を利用する場合は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

(1)管理組合が指定する配送業者等以外に配送を依頼すること。

(2)専有部分の玄関扉前以外の場所を指定すること。

(3)清掃の妨げ、また、宅配物の水濡れ事故の可能性があるため、管理組合及び管理組合より管理業務の委託を受けた業者（以下、「管理会社等」）が実施する共用廊下清掃等の実施日に置き配を利用すること。

(4)宅配物を通行の妨げとなる状態及び火災の予防又は避難の支障となる状態で放置すること。

(5)宅配物を24時間以上置き場所に放置すること。

(6)不衛生な宅配物や臭気を発するもので他の居住者等に不快感等を与えること。

(7)発火・引火・爆発等の危険性のあるものの受け取りで置き配を利用すること。

③ 管理組合は、前項の規定に違反する宅配物や状態が確認された場合は、その宅配物を依頼した居住者等に引き取りまたは是正対応を求めることができる。

④ 居住者等は、置き配を依頼していない宅配物が専有部分の玄関前にあった場合は、配送業者等へ連絡し、対応を求めるものとし、管理組合及び管理会社等は、一切その対応は行わない。

⑤ 居住者等は、宅配物が原因で共用部分に汚損・破損等が発生した場合、管理組合の指示に従い、居住者等の責任と負担で、現状復旧しなければならない。

⑥ 居住者等は、置き配の依頼及び宅配物の管理を自らの責任で行うものとし、管理会社等は、配送に関わる事故や紛争等により居住者等に生じた損害、また、天災地変、盗難、棄損、汚損、その他の事故による宅配物への損害については、一切責任を負わない。

## ご提案時サポート体制・問い合わせ先

### 理事会/総会への参加

フロントご担当への事前ご説明・組合向けご提案方法の紹介の他、理事様・組合員様向けのご説明や質問対応も致します。

※スケジュール都合により、オンライン参加又は不参加とさせて頂く場合がございます。

### チャットボット

スマート置き配 サービスページより利用いただけます。

(入力いただきました質問にリアルタイムで回答が可能です。)

### 連絡先

株式会社ライナフ 営業部 佐藤

電話：03-5843-9569 メール：sp@linough.com

# チャットBOT

よくある質問事項をチャット形式で検索・確認頂けます

アクセス方法

→「スマート置き配」で検索し、HP上の「チャットボット相談」より  
又は、左記二次元コードよりアクセス



「スマート置き配HP」

スマート置き配    なぜ無料?    機器・設置工事    導入事例    遠隔宅配サービス    よくある質問    資料請求/お問い合わせ

初期費用・  
継続費用ともに  
**無料**

あなたのマンションに、  
**置き配**という新機能を。

選択肢を増やせば、宅配トラブルは減らせる。  
スマート置き配なら、オートロック付きマンションに  
後付けするだけで置き配を可能に。

チャットボット相談

お困りではありませんか?

ライナフ  
スマート置き配サービスサイトをご覧いただきありがとうございます。  
ご質問の内容を選択してください。

- 仕組みと安全性について
- 利用方法について
- 利用者/利用状況/ニーズについて
- 対象の荷物・サービスについて
- トラブルについて
- 機器の設置/撤去について
- 機器の修理/メンテ/保障について
- 申込み/解約/料金について

22:09

# 工事完了後のお知らせ

機器設置完了後にチラシを投函

→工事終了・サービス内容のご案内をお知らせ。

入居者各位

本物件管理会社

置き配サービス導入のご案内

拝啓

皆様におかれましては益々のご清祥のこととお慶び申し上げます。

この度お住まいのマンションにAmazonの「Amazon Key」が導入されました。  
「Amazon Key」とは、オートロック付きマンションにお住まいのお客様に、便利にAmazonの荷物を受け取っていただくための仕組みです。Amazon Keyを導入したマンションでは、Amazonのネットショップでお買い物をされた際、Amazonが配送を委託している運送会社や個人ドライバー（以下「配達員」と言います）が、集合玄関のオートロックを一時的に解錠し、配送を行います。

受け取り主

配達員端末

玄関前

ECサイト注文画面  
などで置き配を指定

端末画面上で  
解錠ボタンを押下

配達完了

※配達員は、このマンションにお届けする荷物を持っている場合のみエントランスを解錠できます。  
※配達員は、お客様の指示に従って配達を行います。対面での受け取りや、玄関以外への置き配を指示された場合は、その指示に従います。

お受け取り方法を「置き配」とご指定いただくことで、不在時のお荷物のお受け取りが可能となり、物件に宅配ボックスがない、もしくは不足している場合でも再配達の手間が削減できます。  
また非対面・非接触での配達になりますので、感染症対策としてもお使いいただけます。

(Amazon Key)

入居者各位

本物件管理会社

置き配サービス導入のご案内

拝啓

皆様におかれましては、益々ご清栄のこととお喜び申し上げます。  
この度、お住まいのマンションにライナフの「スマート置き配」が導入されましたので、ご案内申し上げます。

スマート置き配について

「スマート置き配」は、オートロック付きマンションで置き配がご利用いただける無料サービスです。本サービスを活用することで、ライナフと提携した配送業者やECサイトからのお荷物を、不在時でもスムーズにお受け取りいただけます。  
入居者様の生活をより便利で快適にするために、ぜひご利用ください。

いつものお買い物で「置き配」が利用可能になります

お買い物の際に受取方法で「置き配」を選択すれば、玄関の前まで荷物をお届け。  
不在時の受取や、大きい・重い荷物の受取が楽になります。

暮らしに合わせて受取方法を使い分け

不在がもたら全部置き配で！

高価なものは対面で受け取り

通り道だから店舗で受け取り

セキュリティも万全

認証された配達員のみが入館でき、入館履歴が残る安心のしくみです。

従来の受取方法も変わらずご利用いただけます

(スマート置き配)

## ご導入後のサポート体制

24時間365日対応  
自社コールセンター

0120-51-2269

万が一のトラブルにも万全のサポート体制。

機器の遠隔管理・メンテナンス

機器は24時間365日 遠隔にてシステム管理。  
修理・交換が必要な際には無料で実施します。

## 業務委託契約について（管理会社様向け）

### ■契約期間

- ・御社との定めにより

※ 今後、初期費用（66,000円）有償化を弊社内で検討しております。

（「日本郵便」「佐川急便」2社との連携が完了した段階（2026年3月頃）を想定しています。）

### ■契約内容

- ・マンション管理組合への提案
- ・提案状況共有
- ・利用規約の取得
- ・設置日時調整
- ・その他本業務の遂行に付随する必要な事項

### ■手数料

- ・設置完了：10,000円@棟

※ 1組合へ提案時手数料の支払いは1回のみです。（提案実施月末で集計、翌月末にお支払い。）

→既に支払い済みへの物件（否決後に翌年に再提案 等）は対象外です。

※ お支払い金額確定のため、各支店のご提案状況についてはヒアリング・進捗確認をさせていただきます。

※ 価格表示は税込みです

## よくあるご質問

Q1.本サービス導入後、不特定多数のドライバーがいつでもオートロックを解錠し配達出来てしまいますか？

A1.出来ません。特定のドライバーがエントランスを解錠できる仕組みとなっております。

併せて、配達時の解錠履歴等も取得しており、安全性の高い配送（ドライバーによる不正使用防止）を実現しております。

Q2. 本サービスを導入したマンションでは常に置き配になりますか？

A2. いいえ、なりません。注文画面の「配送指示」より「対面」、「置き配」等選択可能となっております。

Q3. サービスを利用する際の費用を教えてください

A3. デバイス代、サービスに関する代金・月額費用は発生しません。

電気代（約100円/月）は、共有部の電気代として発生いたします。

Q4. 置き配ができる会社・サービスは？

A4. ヤマト運輸や地域の生協など多様な企業と連携拡大中です。

<https://linough.com/package-drop-service/cooperation/>

## よくあるご質問

### Q5. 共有部に荷物を置く事は、問題ありませんか？

A5. 国土交通省および経済産業省から出ているレポートに、以下の記載があり、問題にならないと考えております。

「置き配の現状と実施に向けたポイント」 <https://www.mlit.go.jp/common/001335954.pdf>

P.10「なお、共用部分に、宅配物・生協配送・牛乳配達など、避難の支障とならない少量または小規模の私物を暫定的に置く場合は、長期放置や大量・乱雑な放置等を除き、社会通念上、法的問題にはならないと考えられる。」

### Q6. 設置時に建物に損害等が発生した場合の補償はありますか？

A6. 機器を設置する際に直接的な損害が生じた場合(内装を棄損するなど)には、100万円までの範囲で補償させていただきます。

### Q7. デバイスの故障時の修理は？

A7. ライナフが対応いたします。管理会社様への告知なしに勝手に現地での作業を行うことはありません。

### Q8. 置き配に関するトラブルは誰が対応しますか？

A8. 配達会社が対応いたします。置き配荷物の盗難などのトラブルが発生した際は、配達会社へご連絡ください。

## よくあるご質問

Q9. サービス導入後、撤去したい場合の費用を教えてください

A9. 弊社までご連絡をいただき、無償で撤去いたします。

Q10. 事前調査はありますか？

A10. 事前調査はありません。事前に訪問日をお伝えし、当日は1時間程作業致します。設置成功率は98%、どんな物件でもほぼ可能です。

Q11. 設置するのに必要な契約書はありますか？

A11. 契約ではなくサービス利用規約に同意頂き申込書を提出頂きます。

管理会社様or管理組合様にてご記入いただき、PDFにてご送付下さい。（原本不要）

Q12. 入居者への告知方法はありますか？

A12. スマートエントランス設置時に、置き配対応が可能になった旨を告知するチラシをライナフが投函いたします。

## 免責事項

本資料は、正式な契約締結に向けた相互協議を目的として現時点の情報を記載するものであり、会社概要・各商品の仕様・価格等については現時点で契約および約定として成立するものではなく、内容が変更されることがあります。

正式な経済条件および価格等については、別途、お見積または契約書にて正式決定させていただきます。

本資料、および本資料に関連する交渉の経緯等は、本資料の目的を達成するために必要最小限の範囲で、貴社役員・従業員、または弁護士・公認会計士・税理士等の専門家等の開示する場合を除き、当社の承諾を得ることなく第三者に開示・漏洩・公表することは固くお断り申し上げます。

暮らしはどんどん便利に、あっという間に変化していく。  
暮らしを支える場所は、なぜずっと変わらないのだろうか。  
土地や不動産といった  
暮らしを支える場所そのものではなく  
そこに眠る価値をデザインし、築き上げる。  
ソフトとハード、オンラインとオフラインを駆使した  
デジタル・リノベーションを通じて、  
不動産のあるべき価値を引き出し、  
あらたな価値を生み出していく。

くつろげること。好奇心を刺激すること。  
大切な人と心が通じ合うこと。地域や自然と触れ合えること。  
人々の暮らしと向き合い、考え抜くことで  
土地や空間、そして不動産ビジネスの形を  
時代の変化に合わせて新しくしていく。  
不動産に今、求められる「居心地の良さ」をつくっていく。  
そのために、わたしたちは  
誰も踏み出さなかった一步を踏み出す。  
その一步が、社会を、そして世界を、  
もっと居心地の良い場所にしていくと信じて。

もっと、居心地の良い場所へ。

