

日 時：2025 年 5 月 28 日（水）19:00～20:30

方 法：オンライン開催 Zoom（ウェビナー）

テーマ：スマート置き配について

講 師：株式会社ライナフ セールスマネージャー 佐藤 悠 氏

オンラインでの開催で当日は72名の方にご参加頂きました。（後日の見逃し録画配信での視聴をご希望の方も多数の申込みがありました。）

〈講演要旨〉（詳細は「別添資料」参照）

ライナフ社が提供するオートロックマンション向けスマートロックとスマート置き配

1. 社会的背景と講義目的

- 2024 年からの宅配ドライバーの時間外労働の上限規制により、11%台に上っている再配達
の削減が求められ、政府は置き配促進策を進めている。セキュリティの面からも警察庁と大
手宅配3社は「玄関を施錠したまま置き配」推奨に踏み切った。
- マンションの宅配ボックス不足・占有問題、鍵紛失リスクなどから、デジタルキーによる非
対面受取とスマートロックの需要が高まっている。
- 本講義では、スマートロック／置き配ソリューションを体系的に解説し、「DX 化による管
理効率化」と「再配達削減による CO₂ 削減」を両立する方法を提示する。

2. スマート置き配サービス

(1) 仕組みと安全性

1. 配送員のアプリが荷物バーコードを読み取ると、一度だけエントランスが開錠。入館の履歴
はクラウドに記録され追跡可能。（不特定多数の配送員は解錠できない）
2. 入居者が「置き配」を選択した場合のみ作動し、勝手に解錠されない。（注文時に「対面」
での受取を選択することもできる。）
3. 本サービスの導入に際して、現状ではデバイス代や月額費用は発生しない。2026 年 4 月以
降 66,000 円/棟（予定）。電気代は約 100 円/月が必要。
4. 万一、盗難があった場合は事業者による補償がある。

(2) 置き配対応の配達会社

ヤマト運輸を含む6社と連携しており、他の配達会社とも調整中。各企業の対応エリアはサー
ビスページで確認できる。

(3) 共用部に荷物を置くことの法的問題

国土交通省と経済産業省のレポートにより、共用部に少量の荷物を置くことは法的に問題ないと
されている。（長期放置や乱雑な放置は除外）

国土交通省では、令和6年の標準管理規約改正において宅配ボックスの設置に係る使用細則を定
める際のポイントや避難経路の妨げにならないような「消防法に抵触しない置き配」の事例を明
示している。

(4) 導入条件とプロセス、導入実績

- 条件：①10戸以上 ②オートロックあり ③EV 着床制限なし。
- 手順：理事会説明→総会決議→電子署名による規約提出→現地工事（約1h）→報告書送付
→入居者チラシ投函で運用開始。
- 導入実績は増え、15,000 棟を突破している。（分譲よりは賃貸マンションの方が多い）

(5) 効果・導入メリット

1. 管理 DX：鍵貸出・紛失・交換業務を削減し、遠隔対応で人件費をカット。
2. 空室対策：仲介業者の内見が即時対応可能になり、成約率向上。
3. 環境負荷低減：再配達削減で配送業者の CO₂排出を抑制。費用は業者負担のため管理組合のコスト増なし。
4. 資産価値向上：スマートロック&置き配対応マンションとして物件価値が向上。

まとめ

スマートロック+スマート置き配は「管理効率化・入居者利便性・環境負荷低減」の三方良しを実現する。導入ハードルは低く、規約・規則の整備と総会承認が鍵。今後の物流課題に備え、早期の具体的検討を推奨する。

【Q&A】(抜粋)

Q. 携帯電話でオートロックが解錠できるというのは不安です。セキュリティ面は大丈夫ですか？

A. サーバーがクラッキングされることはない。解錠して中へ入れるのは配送員だけ、かつ、荷物がある時だけで、その履歴も残る。もともとから存在するオートロックでの不正な進入のリスク（誰かと一緒に入ってしまうことなど）は、このシステムになっても変わらない。

Q. うち是谁かしらが家にいるのですが、この場合でも置き配は役に立ちますか？

A. 玄関で対応する必要が無くなる、インターホンが鳴って家事等を中断することが無くなる、エントランスと玄関先で2回鳴らされることが無くなる、大型物件では順番に回るのでエントランスから玄関先まで来るのに15分もかかるようなことが無くなる、等々において有益です。

Q. 機器を設置すると配線などが外部から見えてしまいますか？

A. 隠ぺい設置をするので、入居者から機器が見えることは基本的にはないです。

Q. サービスのデメリットはありますか？

A. これがデメリットです、と説明したり、お客様から言われたりするような事柄は無いと思う。
(大手宅配業者3社の中の1社とまだ連携ができていない点は、現状での課題。)

Q. 何故、無料なのか？

A. 連携している配送業者から費用をいただいているので現在は無料。将来、一定数のシェアが得られたら有料化することを考えている。

Q. 管理会社から提案してくれても良いのに・・・と思うのだが？（管理組合に、このシステムの情報が届いていない）

A. （管理会社が居住者に積極的に提案してくれない理由としては、）日常業務が忙しい中で、管理会社にとっての利益にはならないので後回しにされがち。

Q. 理事会まで説明に来てくれますか？

A. 可能な限り、伺います。(場合により、オンラインでの説明になる。)

Q. 顔認証について、顔写真やお面を被って 3D プリンターで印刷した写真などでの不正な進入に対する対策は？

A. エントランスのオートロック解錠の場面では、世の中の顔認証のシステムと同様のリスクはある。精度を上げると、認証までのスピードが遅くなり、なかなか解錠できなかったりして、日常生活の上でかえって不便になるので、一定の水準まで設定を下げている。

Q. 災害などにおけるリスクヘッジは？

A. 通信会社 2 社と契約しているので、1 社がシステムダウンの時は、もう 1 社に切り替えられる。停電の時は、他の電気関係の設備と同様であり、このシステムは利用できなくなる。

Q. 置き配の荷物は消防法上の障害物となるのでは？

A. 消防庁とも定期的に相談させていただいている。通常の置き配と同様に、一定のルールのもとであれば、社会情勢上、許容されているが、明確に OK とも言えないという状況。(自分が答える立場ではないので、正確なところは所轄の消防署に相談してください。)

Q. 外出中に、置き配されたことをどうやって認知できますか？

A. メール(会社によってはライン)で、荷物が置かれている写真とともに、通知される。

Q. 四国でも利用できますか？

A. 日本全国、どの県でも、利用可能です。

以上