

「共用部スマート化」で実現する、 次世代マンションの価値創造

～IoTでつなぐ暮らし・管理・物流のアップデート～

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 平成26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、不動産テック協会理事。

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。

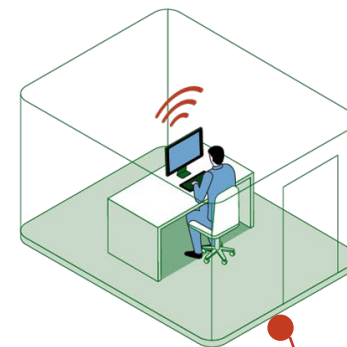
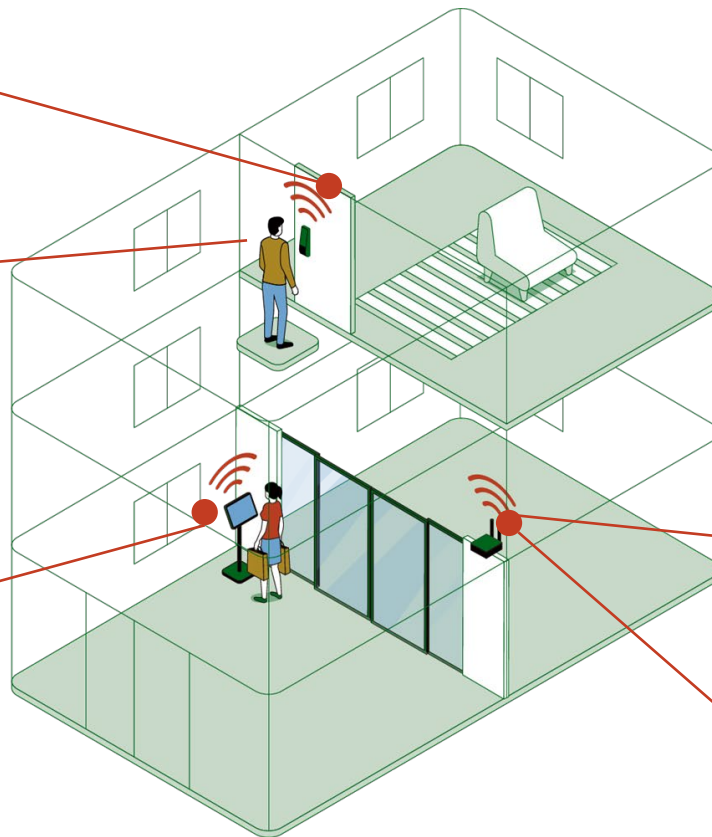
暮らしをもっと便利に、快適に、安全に、不動産ビジネスをもっと効率よく、**革新的に**。

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。

Ninja Lock (M)

スマホ・暗証番号・カードで解錠

入居者向けアプリ



Ninja Entrance

エントランスを遠隔解錠

Linough Gate

スマホで対応できるモニターインターホン
顔認証で手ぶら解錠

スマート置き配

物件が置き配対応物件にグレードアップ

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



3. 多機能型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**可能
- **顔認証**でエントランス通過
- 安心安全の**セキュリティ**機能搭載
- 専用端末をタッチするだけで解錠

Ninja Lock M



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

A white icon of a triangle with a diagonal line, resembling a stylized 'N' or a ninja symbol.

Ninja Entrance

「NinjaEntrance」を利用し、遠隔でエントランスを解錠、
物理鍵不要で管理業務対応が可能に。

 Ninja Entrance



エントランス用スマートロック

※本体サイズ：8×7×2 (cm)

- **SIMカード搭載**： - Wi-Fi環境不要
- **PC・スマホからエントランス解錠** - キーレス運用可能
- **解錠履歴取得** - 解錠履歴が取得可能
- **1時間で簡単設置** - スペースを取らず簡単設置

物件を傷つけず、導入簡単（見えない場所に設置・配線するだけ）

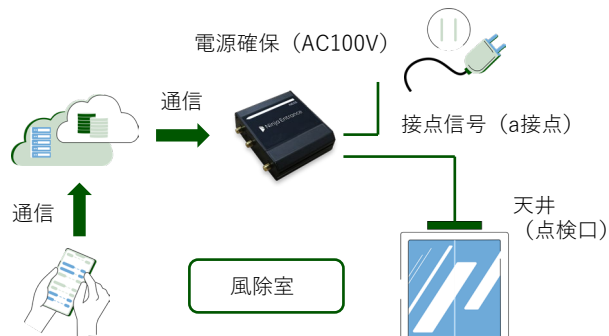
設置場所

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。



必須設備

- ・100V電源コンセント
 - ・自動ドアまたは電気錠の解錠接点
- ※インターネット環境は必要ありません。



設置デバイス



：NinjaEntrance

※本体サイズ：8×7×2cm

オートロックエントランスに接続をし設置。
 機器に搭載しているSIMのインターネット通信で解錠。



配送会社様向けに提供



スマート置き配

- 入居者利便性向上
- 宅配ボックスのトラブル解消
- SDGsへの取組

管理会社様向けに提供



スマートルーミング

- 鍵渡し業務からの解放
- 現地対応の解消
- セキュリティ強化

Linough Gate



モニターインターホン・顔認証・デジタル掲示板、
タブレット1台で集合住宅を差別化するエントランス設備



自分の顔が鍵になる。エントランスのスムーズな入館が可能に。

利便性の向上



入居者さまは顔認証で
エントランスを通過
両手に荷物を持ったままでOK

フレキシブルに認証



マスクでもメガネでも
お化粧を変えても
入居者さまのお顔を認証

顔写真の登録が楽

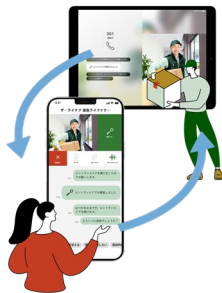


顔写真の登録は最短10秒
スマートフォンで
いつでもどこでも

不在時でも来訪者の対応が可能に。

入居者の性別、年齢を知られずに対応することで入居者のプライバシーを守ります。
インターホンを来訪者対応設備からセキュリティ設備へとバージョンアップすることができます。

利便性の向上



自分のスマートホンで
いつでもどこでも来訪者と応対
応対履歴は画像付きで保存

メッセージ応答



話せないときも
インターホンにメッセージ送信で対応


トラブル防止



ボイスチェンジャーでプライバシーを守る
トラブルは未然に防止



スマート置き配

 スマート置き配



ECサイトで注文した商品や大手配送会社による宅配物を オートロック物件でも置き配で受け取ることができるサービス

※初期費用・月額費用・メンテナンス費用も全て無料

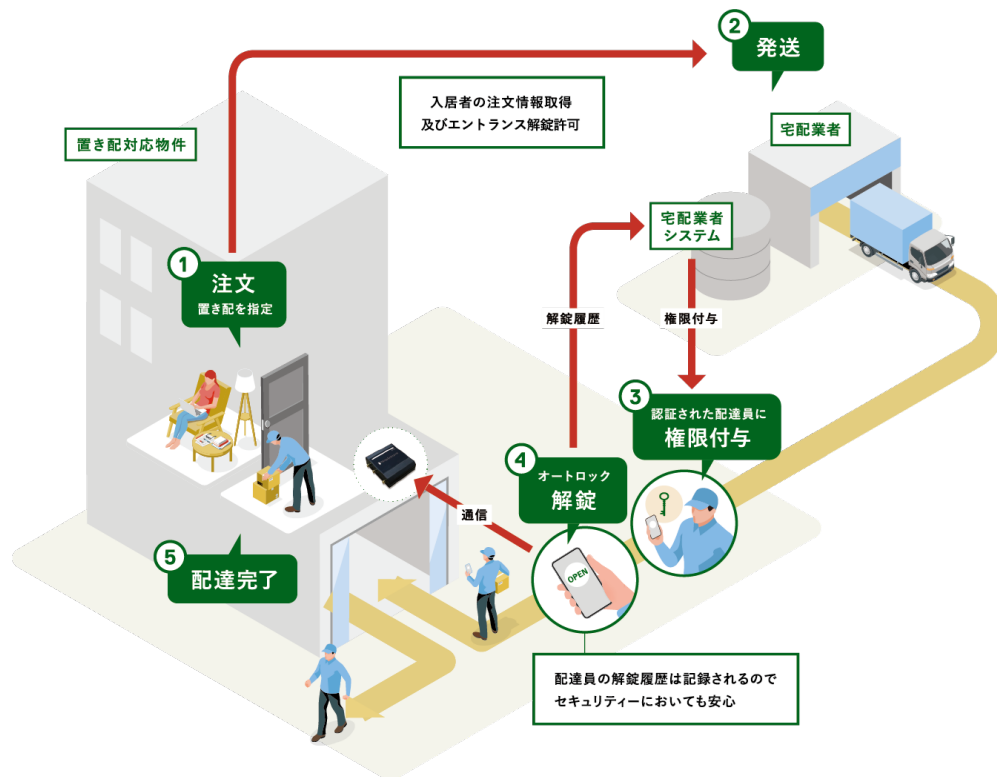
■サービス提供の目的

- ネットショッピングの利用が増え再配達になるケースが増加
- 宅配ボックス設置物件でも宅配ボックスが満杯で荷物の受取ができなくなるケースが増えている

→ 入居者が置き配で荷物を受取りできる事で再配達になるリスクを削減し、入居者へ利便性を提供いたします。

■スマート置き配の提供価値

物流EC・関係省庁・自治体	オーナー・管理会社	入居者
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2024年問題への対応で物流崩壊の懸念 ✓ 政府が置き配ポイント付与を決定 ✓ 大手ECが独自置き配ポイントはじまる ✓ 警察庁および地方自治体が置き配を推奨 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 累計13,000棟で導入済み ✓ 大きなトラブル・クレーム等はナシ ✓ 入居者への対応補填はすべてEC物流が対応 ✓ UR・JKK・大手PM・分譲実需で導入開始 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 再配達削減への意識の高まり ✓ 9割以上の世帯がECを利用 ✓ 再配達は面倒、2024年問題への意識も ✓ Athomeにて「置き配」項目が新設



初期・月額無料

配送会社が費用負担をするため、
不動産会社やオーナーは費用負担なし

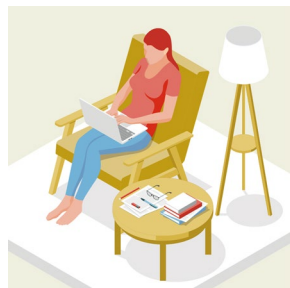
露出設置・物件損耗無し

入居者から見えない場所に設置
物件を傷つけることなく、1時間ほどで設置完了

宅配ボックスとの併設可能

宅配ボックスと併設することで
宅配ボックス不足解消・トラブル解消

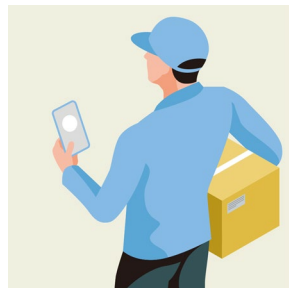
セキュリティ・安全を担保する仕組み



入居者が『置き配』で商品の配達を依頼

入居者が置き配を希望した場合のみ実施

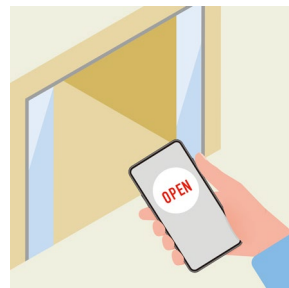
※従来の受け取り方法も選択可。
置き配利用は強制ではありません。



依頼された荷物を持った配達員がデジタルキーを利用してオートロックを開錠。

セキュアなデジタルキーで入館履歴も取得

荷物を持った特定の配達員が入館できる仕組みで入館履歴も取得。
なりすまし防止の効果も！

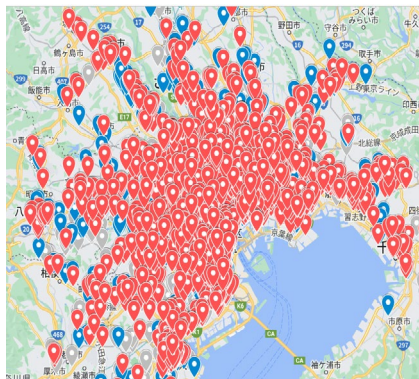


指定された場所へ荷物をお届けして配達完了。

配送物が盗難、破損した場合は補償

国交省が策定した「置き配の現状と実施に向けたポイント」に沿って置き配サービスを提供
※ガイドラインに準じた使用細則案文もご用意がございます。

導入棟数拡大



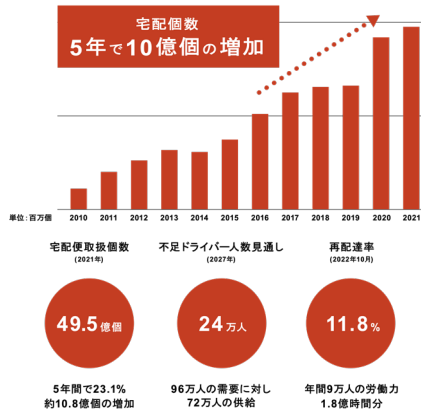
導入棟数

16,000棟突破

毎月600-1,000棟ペースで拡大中

EC物流/2024年問題

宅配便取扱個数の推移



時間外労働の上限規制により
荷物が運べなくなる

「2024年問題」

セキュリティ対策



宅配業者を装う強盗事件
警視庁と宅配大手3社が

「置き配」 推奨

宅配ボックストラブルの現地対応

- 宅配ボックスが**満杯**により**再配達**
- 配送員が宅配ボックスを不正利用してしまい**満杯**になる。
- 宅配ボックスから荷物を回収せず**満杯**になり**使用**できない。

スマート置き配導入により、
宅配ボックスの利用が適正化され
現地対応に関するトラブルが解消

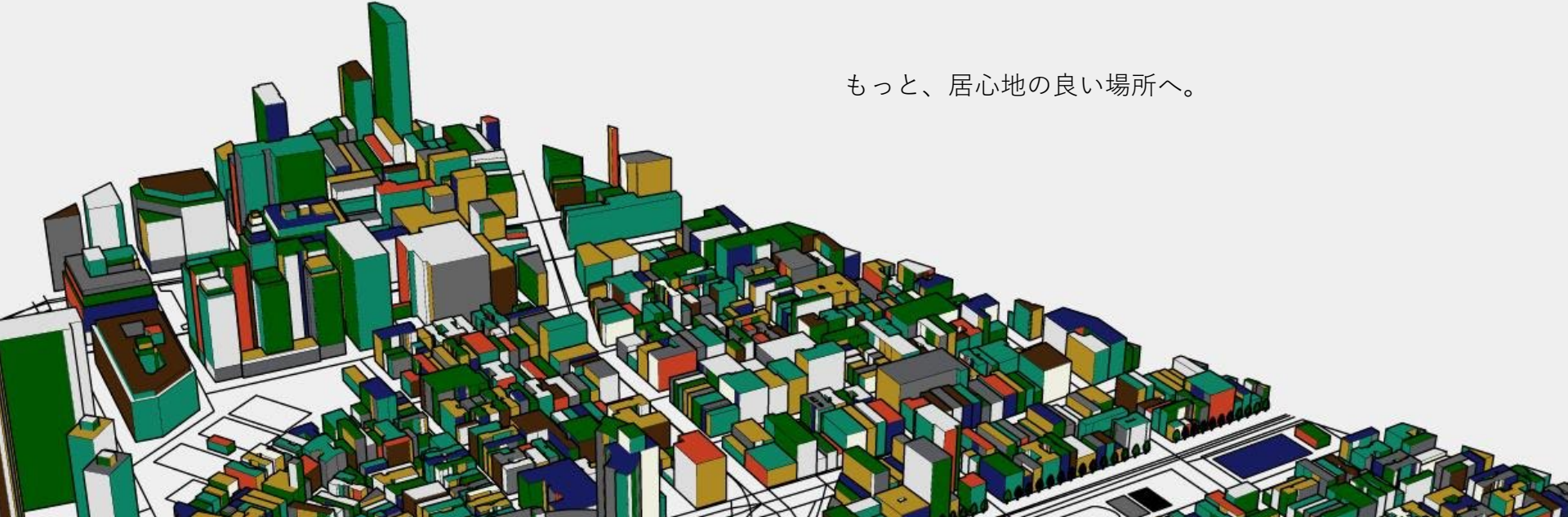
リーシング活用

募集図面にスマート置き配を掲載
募集活動に活用し、利便性をアピール

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。



技術の検証のアイデア（社名：ライナフ）

IoT技術/製品/サービスと7つのテーマ

製品・サービス	製品・サービスの概要	次世代住宅プロジェクト取組テーマ						
		高齢者・障害者の自立支援	健康管理の支援	防犯対策の充実	家事負担の軽減、時間短縮	コミュニティの維持・形成	物流効率化への貢献	その他
NinjaEntrance	集合住宅エントランス用スマートロック	◎		◎	◎	◎	◎	
スマート置き配	デジタルキーを活用したオートロック解錠システム			◎	◎	◎	◎	
ライナフGate	顔認証型オートロック解錠システム・クラウド型インターホンシステム			◎			◎	
NinjaLockM	多様な解錠方法が選べる住宅向けスマートロック	◎		◎	◎	◎	◎	

■検証可能な内容とアイデア

製品・サービス	取り組みテーマ	検証内容のアイデア・方向性
スマート置き配	物流効率化への貢献 コミュニティの維持・形成	既存の大手配送会社・生協などにくわえ、近隣の商店等と連携し地元商店での買い物も不在置き配で受け取りを可能にし、物流効率化のほか、地元商圏との連携や貢献によるコミュニティ形成を図る仕組みを検証する
スマート置き配・NinjaLockM	家事負担の軽減、時間短縮	スマート置き配による生鮮食品・日用品の定期配送＋NinjaLockMを通じた家事代行の組み合わせによる、買い出し・炊事不要なサービスつき住宅として、居住者の生活変化/時短効果/主観的居住体験価値を検証する
NinjaEntrance・NinjaLockM	高齢者・障害者の自立支援 コミュニティの維持・形成	IoT見守りデバイス・スマートロックを通じた駆けつけ・訪問介護事業者との連携による、高齢者や単身障がい者の自立居住支援サービスとして、サービスの利便性・居住者ニーズ・ビジネス規模を検証する