

貴方時間の創出を  
サポート

リモートワーク

学習

子育てサポート

新しい生活スタイル  
の創出(質の向上)

接触対応・時間的拘束  
からの解放

急な予定変更/長期不在  
にも対応



社会課題解決(宅配)

汎用性/収容性  
安全安心

# 次世代住宅I

(既存・新築物件/SOHO)

LOUNGE

1. 概要
2. 技術説明
3. 享受可能なオンラインサービス例
4. 考察

# 1. 概要

## ■ 目的（対象者）

- 居住者様：各種オンラインサービス利用時における安全性/利便性/快適性/住生活の質の向上（物品集配/食品配達/水回り清掃等）。
- "：ペットの受渡し時における汎用性/利便性/快適性の向上（送迎/散歩代行等）。
- "：ペットの出張サービスにおける汎用性/快適性/利便性/住生活の質の向上（トリミング、シャンプー、お世話等）。
- スタッフ様：配送ルート/送迎ルート/訪問ルートの自由度および/またはスケジュールリングの向上。
- 関係者各位様：高付加価値化による販売促進/入居促進/受注向上（販売業者様/オーナー様・賃貸業者様/設計・建設業者様）。

## ■ 2025年における住宅関連の現状

- IT/IOT導入による利便性/快適性/住生活の質の向上（例：スマートロックで玄関扉の開錠施錠、スマホで家電の遠隔操作、声で家電操作）。
- 物品の受取時における接触対応の煩わしさ(宅配ボックスへ預入れできない物品が対象。例：重量/サイズ/物量)。

## ■ 物流業界及び他のサービス業界の課題/目標

- 再配達の低減/物流効率化に貢献する技術の創出、住生活の向上に繋がる新サービスの創出。

## ■ 不動産関連業界の課題/目標

- 建築費の高騰への対応/住生活の質の向上に繋がる住宅の供給

## ■ コンセプト

- これまで分断されていた業界（EC/物流/不動産/ペット）を横断する技術で、先述の課題を解決するとともに、居住者様およびスタッフ様の双方にとって、安全安心で、かつ利便性および/または快適性に優れ、住生活の質の向上に繋がるDX技術（ハード）とサービス（ソフト）を提供する。
- 新築物件および既存物件の如何を問わず、居住者様が望めば安全性/利便性/快適性/住生活の質の向上を享受できるDX技術（ハード）を提供する。
- ソフトについては、住居内外におけるお困りこと、或いは依頼したいことに対応する『ルパン』を既に開発しております。  
※<https://lupin.life>をご参照ください。

上記ルパンは、特許登録された技術がベースとなっており、当該技術は、非接触で享受するサービスへの汎用性を備えておりますので、新たなサービスの開発を容易に行えるとともに、独自性の担保が可能となります。

## 2. 技術説明

### ■ 解題解決ならびに目標達成のために、建物に導入するDX技術（ハードウェアの説明）

※DX技術は、シンプルかつ安価であり、以下の2点で構成される



#### 屋内構造のDX技術

特許登録済み

屋内に、入室する権利を付与された第3者が立入れる入室可能エリアと、第3者の立入りが制限される入室不可エリアを形成するとともに、入室可能エリアには、洗面/浴室/トイレの水回りの少なくとも何れかを配置する一方、入室不可エリアには、動産/プライバシーと関連性の高いリビング/寝室を配置。

※上記構造を導入した建物にあっては、使用するソフトウェアによっては、特許権の侵害に該当する場合がありますので、ご注意ください。

#### 制限手段のDX技術

特許登録済み

- 玄関扉に導入する第1制限手段（スマートロック）  
※望ましくは、ワンタイムパスワード搭載機種

※ワンタイムパスワードは、任意で有効時間(例、2時間)を設定可能である。  
したがって、本DX技術では、再配達は理論上発生しない(再配達の低減)。  
※スマートロックの導入が望ましいが、特許権の権利範囲としては、これに限定されない  
ので、ご注意ください。

- 第2制限手段  
(中間扉+鍵、或は中間扉+カメラ、中間扉+鍵+カメラ)

※カメラのみとすることも可。

# 3. 享受可能なオンラインサービス例

## 入室可能エリア

入室不可エリアにおける動産およびプライバシーが担保された安全安心のもとで、居住者様の在室/不在の如何を問わずに非接触による第3者の入室可能エリアへの立入りまたは退出による利便性の提供



配達・集荷



手ぶらで旅行・お出かけ



クリーニング/トランクルーム



食品配達



ペット関連



水回り清掃

## 入室不可エリア

入室不可エリアによる在室時の快適性および利便性の享受



リモートワーク



育児



勉強



留守番

※長時間ならびに長期の留守番を保証するものではありません。  
お留守番のお時間ならびに屋内環境には、ご自身でのご配慮をお願いいたします。

音

音

音

## 4. 考察

### ■ 居住者様目線

- 前項3の各種オンラインサービスは、図④～⑥で示したように安全安心のもとに、居住者様の在室/不在の如何を問わず非接触で享受できるのは勿論（スケジュールの自由度を提供、住生活の質の向上を提供）、それらオンラインサービスはスマホ（PC）で簡単に依頼および完結するので、居住者様は、スケジュール/時間/場所の如何を問わず利便性および快適性をスマートに享受することができる。
- 物品の重量・サイズ・物量を然程気にすることなく、汎用性の高い玄関（屋内側）において、物品の受渡しを非接触で行える（集荷も可能）。
- 空調管理された入室可能エリアで、ペットの受渡しという新たなペットサービスを楽しむことができる（送迎/散歩代行）。
- 洗面/浴室/トイレを入室可能エリアとした場合、水廻り清掃は元より入室可能エリアの清掃による育児サポート、或いは出張トリミングやお世話（お留守番/宿泊/散歩代行）も享受することができる。
- 季節の洋服（大型・大量）や趣味の品物（大型・大量）を、賃料の安い外部のトランクルーム等を活用することで、経済合理性に優れた質の高い住生活を選択することが可能となる。

### ■ 物流業者様/送迎業者様/その他業者様目線

- ワンタイムパスワードが有効な時間帯に訪問すればよいので、配送/送迎ルートおよび順番の自由度の向上が見込めるし（スケジュールの向上）、物流業界にあっては、社会課題の解決（物流効率化）の一助となりうる。
- これまでは、置き配に不向きで、かつ宅配ボックスの利用が困難な場合、接触でなければ受渡しできなかった物品が玄関扉を通過できるサイズであれば、非接触で受渡しが可能となる（例：ハンガー吊下げ洋服BOX、飲料系の重量物等）。
- 居住者様のスケジュールに影響を及ぼすことが無いので、利便性や経済合理性を伴った様々なサービス（サブスクリプション含む）の創出に繋げることができる。
- オンラインサービスに関わる業者様にあつては、ソフトウェアの開発費用および/または特許使用料の負担が発生する恐れがあります。  
※但し、ベースとなる技術は、既に特許登録された『ルパン』の技術を援用することが可能なので、ゼロから開発する場合に比較して、スピーディーにリリースすることは元より、サービスの独自性についても担保することが可能となる。

### ■ 住宅関連業者様/オーナー様目線

- 前項3の各種オンラインサービスについては、市場で既に受け入れられており、これらサービスを安全安心のもとに、居住者様の在室/不在の如何を問わずに非接触で享受可能とした機能を備える物件であれば十分に需要はあると考えます。  
しかも、再配達、或は接触配達の有料化が導入されたあかつきには、本物件の優位性ならびに価値は一層際立つことになると思慮します。  
**<市場規模>**
- 基本的には、日本全地域が市場であると考えますが、各種オンラインサービスの充実する都市部は、市場として有望であると考えます。
- 建築費の高騰に悩まされるマンション業界にあっては、外部のトランクルームを活用して収納スペースを補完する仕様（設計）とすることにより、専有部の面積を必要最小限で構成しても、住生活の質の低下を避けることができる。