

差別化

社会課題解決

次世代住宅I (賃貸/実需/投資)

スマートライフ

オンライン

LOUVE Co., Ltd.

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/快適性の向上（物品集配/食品配送/水回り清掃）。
- "：ペットの受渡し時における安全性/利便性/快適性の向上（送迎/散歩代行）。
- "：ペットの出張サービス（トリミング、シャンプー、お世話）
- 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/またはスケジューリングの向上。
- 関係者各位様：差別化による販売促進/入居促進/建築受注の向上（販売業者様/オーナー様・賃貸業者様/設計業者様・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/快適性の向上（例：スマートロック/リモ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（貴重品/重量物/サイズオーバー/置き配不可）

■ 物流業界の課題/目標（五十音順）

- 誤配の防止/再配達の低減/新たな付加価値の提供・独自サービスの提供

■ 不動産関連業界の課題/目標（五十音順）

- 建築費の高騰への対応/新たな付加価値の提供・差別化の達成・独自サービスの提供

■ コンセプト

- これまで分断されていた業界（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、利用者様にとって、安全安心で、利便性および/または快適性に優れたサービスを提供する。

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

※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。

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（設置された端末操作で、スマホすら不要）。
- 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。

※ワンタイムパスワードは、任意で有効な時間（例えば、2時間）を設定可能である。したがって、本システムでは、再配達は理論上発生しない（社会課題解決）。

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



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



※長時間ならびに長期の留守番を保障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）、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、シチュエーション/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。
- 物品のサイズ・物量・重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、出張トリミングやお世話（お留守番/宿泊）も楽しむことができる。
- 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に預入れすることで、経済合理性に優れた選択が可能となる。

■ 物流業者様/送迎業者様目線

- 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受渡しが可能となる（例：ハンガー吊下げ洋服BOX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。

■ 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販売価格/賃料の抑制に繋げることができる。
- 先述したDX技術にあっては、オンラインサービス（※課金制）を活用される居住者様に限って導入する販売方法としてもよく（※選択制）、これによりオンラインサービスを利用される予定の無い居住者様に対して公平性を提供することができる。
- 住宅関連業者様にあつては、DX技術の導入費用をお客様の負担とすることにより、建築費の負担を無くすることができる（※但し、特許使用料が発生する恐れがあります）。