

三井不動産レジデンシャル株式会社
株式会社フルタイムシステム
株式会社 PacPort

三井不動産レジデンシャル×フルタイムシステム×PacPort 最適な配達先を自動で案内できる新たな DX ロッカーシステムを共同開発 新築分譲マンションへ初導入 第 1 弾「パークコート北青山」から順次展開予定

本システムのポイント

1. 共用宅配ロッカーと住戸玄関前の居住者専用宅配ロッカーをクラウド連携、最適な配達先を自動で案内
2. 宅配ロッカーの効率的な利用を促進し、居住者の利便性向上と、再配達のさらなる減少に貢献
3. 三井不動産レジデンシャルが開発した新築分譲マンションへ初導入、今後開発する新築マンションへも順次導入予定

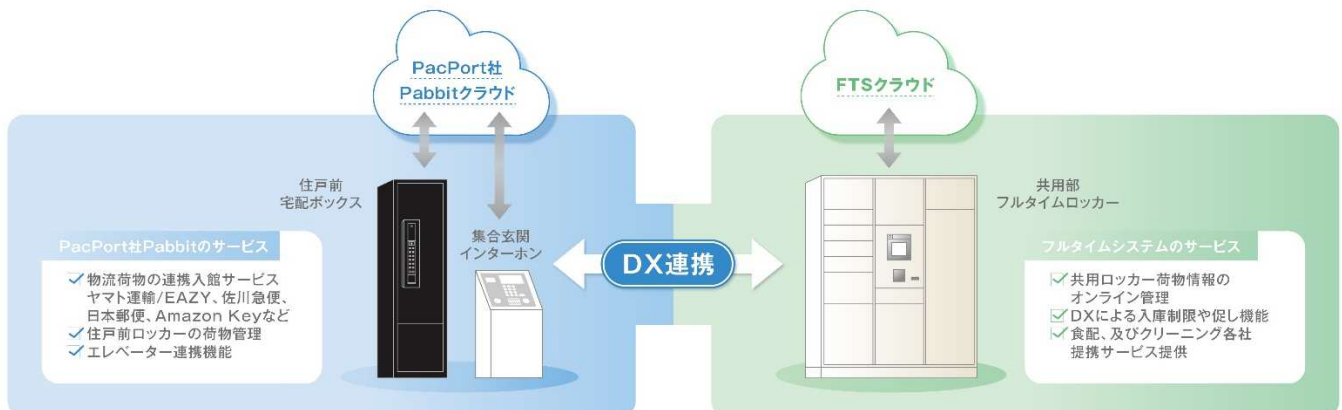
三井不動産レジデンシャル株式会社(本社：東京都中央区、代表取締役社長：嘉村 徹)、株式会社フルタイムシステム(本社：東京都千代田区、代表取締役社長：原 幸一郎)および株式会社 PacPort(本社：東京都千代田区、代表取締役社長：沈 燁)の3社は、宅配事業者の配達効率化と居住者の利便性向上を目指し、共用宅配ロッカーと住戸玄関前の居住者専用宅配ロッカーを連携させ、空き状況をリアルタイムに可視化することで最適な配達先を自動で案内することができる新たな DX ロッカーシステム（以下、「本システム」）を共同開発しました。このたび本システムを、第一号物件として三井不動産レジデンシャルが開発し 2025 年 5 月に竣工した「パークコート北青山」へ初導入したことをお知らせします。

三井不動産レジデンシャルでは、新築分譲マンションへ PacPort 提供のスマート宅配ソリューション「Pabbit」の導入を順次進めてまいりましたが、住戸玄関前に居住者専用宅配ロッカーが設置されている場合でも共用宅配ロッカーに荷物が配達されるケースがあり、居住者にとっては荷物受け取りの利便性の低下、宅配事業者にとっては宅配ロッカーの非効率な利用による再配達が発生していました。

本システムを導入することで、より多くの荷物を各住戸玄関前の居住者専用宅配ロッカーまでお届けできるようになり※1、居住者の利便性向上に寄与するとともに、物流業界が抱える人手不足や環境負荷の低減に貢献します。

今後も導入効果を検証しながら、三井不動産レジデンシャルが開発する新築マンションへ順次導入を図ることで、持続可能な社会の実現・SDGs へ貢献してまいります。

※1 各住戸玄関前の居住者専用宅配ロッカーに入りきらない荷物等は、共用宅配ロッカーに配達されます。



※イラストはイメージです。

共用宅配ロッカーと住戸玄関前の居住者専用宅配ロッカーの連携イメージ

1. 共用宅配ロッカーと住戸玄関前の居住者専用宅配ロッカーをクラウド連携、最適な配達先を自動で案内

本システムでは、マンション 1 階の共用宅配ロッカーと各住戸玄関前の居住者専用宅配ロッカーをクラウド連携し一元管理することで、双方の空き状況をリアルタイムで把握します。宅配事業者が共用宅配ロッカーを操作すると、居住者専用宅配ロッカーに空きがある場合はそちらに配達するよう自動で案内し、入居者へのスムーズな荷物受け渡しを実現します。



本システムによる配送イメージ

2. 宅配ロッカーの効率的な利用を促進し、居住者の利便性向上と、再配達のさらなる減少に貢献

従来、住戸玄関前の居住者専用宅配ロッカーの空き状況が分からず、宅配事業者が効率的に活用できないため、再配達が発生するケースがありました。本システムの導入によって最適なロッカーが選択されることで、宅配の無駄を削減できます。また、居住者は在宅・不在問わず荷物を受け取りやすくなり、利便性の向上とともに再配達のさらなる減少が期待されます。

3. 三井不動産レジデンシャルが開発した新築分譲マンションへ初導入、今後開発する新築マンションへも順次導入予定

クラウド連携を前提とした設計により、多様な物件構造や既存のロッカー設備に応じた柔軟な導入が可能です。第 1 弾として三井不動産レジデンシャルが開発した「パークコート北青山」へ本システムを導入し、今後は本システムの導入効果を検証しながら、三井不動産レジデンシャルの新築マンションへ順次導入し、快適な宅配環境の実現を目指します。

■「パークコート北青山」物件概要

所在地	東京都港区北青山二丁目 12 番 40 号（住居表示）
交通	東京メトロ銀座線「外苑前」駅徒歩 5 分、 東京メトロ銀座線・半蔵門線・千代田線「表参道」駅徒歩 10 分
構造・規模	鉄筋コンクリート造・地上 10 階
敷地面積	790.99 m ²
総戸数	28 戸
竣工時期	2025 年 5 月
事業主	三井不動産レジデンシャル株式会社
設計・施工	村本建設株式会社



■「Pabbit」とは

株式会社 PacPort 提供のスマート宅配ソリューション「Pabbit」は、マンションにおいて、宅配事業者が配達中の荷物を持っているとき、かつ入居者が不在の時に伝票番号や荷物情報等によりオートロックを解錠し入館することで、各住戸専用ロッカーへ荷物のお届けが可能になるサービスです。入居者は固定パスワードまたは専用アプリで各住戸専用ロッカーを解錠し荷物を受け取ることができます。

2022 年度グッドデザイン賞を受賞した「Pabbit」は、再配達削減に大きく貢献するソリューションとして不動産業界や物流業界から注目を集めています。

【参照】公式サイト (<https://pabbit.cloud/>)

■三井不動産グループのサステナビリティについて

三井不動産グループは、「共生・共存・共創により新たな価値を創出する、そのための挑戦を続ける」という「&マーク」の理念に基づき、「社会的価値の創出」と「経済的価値の創出」を車の両輪ととらえ、社会的価値を創出することが経済的価値の創出につながり、その経済的価値によって更に大きな社会的価値の創出を実現したいと考えています。

2024 年 4 月の新グループ経営理念策定時、「GROUP MATERIALITY（重点的に取り組む課題）」として、「1. 産業競争力への貢献」、「2. 環境との共生」、「3. 健やか・活力」、「4. 安全・安心」、「5. ダイバーシティ&インクルージョン」、「6. コンプライアンス・ガバナンス」の 6 つを特定しました。これらのマテリアリティに本業を通じて取組み、サステナビリティに貢献していきます。

【参考】・「グループ長期経営方針」

<https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/innovation2030/>

・「グループマテリアリティ」

https://www.mitsuifudosan.co.jp/esg_csr/approach/materiality/

■三井不動産レジデンシャル「カーボンニュートラルデザイン推進計画」について

https://www.mfr.co.jp/content/dam/mfrcojp/company/news/2022/0315_01.pdf

すまいの高性能・高耐久化による省エネルギーの実現や、再生可能エネルギーの導入を促進するとともに、ご入居後の暮らしにおいても、楽しみながら省エネルギー行動等の環境貢献に取り組んでいただけるようなサービスの提供を推進し、すまいと暮らしの両面からカーボンニュートラルの実現を目指していきます。

■株式会社フルタイムシステムについて

フルタイムシステムは、世界に先駆けて宅配ボックス・宅配ロッカーを開発し、「最も長期にわたり営業している電気式宅配ロッカーサービスプロバイダー※2」としてギネス世界記録を樹立したパイオニア企業です。フルタイムシステムは、「モノの流れをスムーズにすることで、人の暮らしをより豊かにする」というビジョンのもと、39 年以上にわたり宅配ボックスの普及を推進。現在では、全国 55,000 か所以上にフルタイムロッカーを設置し、年間 600 万人以上の方々にご利用いただいています（2025 年 2 月時点）。

また、国連の SDGs（持続可能な開発目標）の実現に向け、物流の効率化による CO₂削減や、トラックドライバー不足対策に貢献。これらの取り組みが評価され、環境大臣賞「環境保全功労者表彰」を受賞しました。

さらに、宅配ボックス事業にとどまらず、レンタサイクル、カーシェアリング、EV 充電インフラなど、住生活を豊かにするサービスを展開し、集合住宅やオフィス、公共施設、商業施設などへ導入を拡大。物流と暮らしの新たなインフラを創造しています。フルタイムシステムはこれからも、社会のニーズを先取りし、物流の未来を支える企業として挑戦を続けます。

※2 英語タイトル: Longest-selling electronic parcel locker service provider

■株式会社 PacPort について

株式会社 PacPort は、2018 年 5 月に日本で設立されたベンチャー企業です。「課題先進国・日本発のラストワンマイルソリューションを世界へ」をミッションに掲げ、先端 IT 技術を活用して宅配業界の人手不足や再配達問題の緩和に取り組んでいます。創業以来、自社開発の IoT 宅配専用スマートロック「PP01A Pro」は、集合住宅を中心に多数の商用実績を重ねてきました。さらに、集合玄関機（インターホン）と連動した荷物認証式宅配システム「Pabbit」は、2022 年度グッドデザイン賞を受賞しております。