集客ノウハウセミナーを開催
ポータル反響率110％企業登壇

いえらぶGROUP

いえらぶGROUP（グループ：東京都新宿区）は、2月から反響率100％以上を実現する賃貸仲介の集客ノウハウをテーマにしたセミナー「落合塾」を開始した。初回は2月8日に開催され、4人の受講者が集まった。今後は1回につき10人の受講者獲得を目指す。

▶セミナーの様子。STEP0は座学形式で行われた

同セミナーは、賃貸仲介を行う落合不動産（神奈川県相模原市）の落合健社長が講師を務める。同社は月間平均のポータルサイト反響率110％、来店成約率90％以上という実績を誇る。賃貸仲介業を専門としたコンサルティング会社K&K（ケーアンドケー）コンサルティング（同）を2022年1月より開業。すでに約15社から依頼を受け、最大で前年比の売り上げが527％、反響数が同317％アップした事例もあるという。

開催は対面のみの全6回。通しで受講することで、同社の賃貸仲介のノウハウをすべて学ぶことができるとする。1～2週に1回のペースで開催し、約2カ月で全行程の終了を見込む。

初回は「STEP0（ステップゼロ）」と称し、賃貸仲介事業者として成功するための基礎を学ぶ座学研修を行った。STEP0は無料だが、STEP1以降は有料となる予定だ。

STEP1以降は実践研修となり、STEP2まではポータルサイトでの反響率100％を目指す研修を実施。STEP3～5までで、年間成約率80％以上を目指す接客研修を行う。

受講者のターゲットは賃貸仲介事業者やこれから賃貸仲介会社を開業する人。今回参加した4人のうち、1人はまだ未開業だった。

いえらぶGROUPマーケティング戦略課の安藤聡志課長は「不動産事業者の中には成功しているところもあるが、そうでないところもある。苦戦する事業者をサポートしたいが、当社だけではITやシステム分野に特化してしまう。落合不動産のように現場知識がある事業者に協力してもらうことで、多くの不動産事業者をサポートしていきたい」とコメントした。

次回は再びSTEP0を3月15日に開催する。

ファミリー向け防音賃貸
動画配信者のニーズにも対応

リブラン

賃貸マンションの企画や管理を手がけるリブラン（東京都板橋区）は3月末から、防音室付き賃貸マンション「ミュージションテラス中野中央」の入居を開始する。同社初となる専有面積80㎡超の物件だ。趣味で楽器演奏やネットゲームをする社会人や音楽教室を自宅で開業したい人、動画配信者の入居を想定する。

同物件はJR中央線中野駅から徒歩8分の場所に立地する。メゾネットタイプの3階建て。全5戸のうち1戸は2DKで広さ56・31㎡、4戸は3LDKで広さ81・15㎡。家賃は管理費込みで22万5000～29万7000円と、近隣相場より3割ほど高い設定だ。

1階にはD-70の遮音性能を有する防音室を完備。オンラインゲーム愛好家や動画配信者から支持を得ているNTT（エヌティーティー）東日本（東京都新宿区）のインターネット回線「フレッツ 光クロス」の引き込みも可能だ。

2月20日時点での入居希望者からの問い合わせは、楽器演奏者が7割、動画配信者が3割だ。

▲ミュージションテラス中野中央の外観。各戸の玄関ポーチには自転車などを置くことができる

宣伝部の戸口木綿子課長は「今回、初めて3LDKのミュージションを企画した。今まで取り込めなかったニーズも見込んでいる」と話す。

2022年度のミュージションシリーズの竣工戸数は計7棟146戸を予定している。

DXテーマのカンファレンス
ウェブで118人が視聴

ハウスコム

賃貸仲介大手のハウスコム（東京都港区）は2月21日、デジタル社会における生活・働き方・組織の在り方を探るDX（デジタルトランスフォーメーション）カンファレンスを開催した。オンラインと対面で開催し、人数制限を設けなかったオンラインでは118人が視聴した。

同セミナーは、二つのテーマでパネルディスカッションを行った。一つ目は、「日本の不動産業界はDXでどう変わるのか?」と題し、不動産テック企業であるイタンジ（同）の野口真平社長とハウスコムの田村穂社長、そのほか2社から計4人が登壇。DXを推進する中で見えてきた業界の課題などについて意見を交わした。

二つ目は、「選ばれる不動産会社の条件」。DX化を図る現場の代表として、賃貸仲介を行う誠不動産（東京都渋谷区）の鈴木誠社長らが登壇した。

アナログな対応が必要な業務に時間を割くためにも、DX化で業務効率の向上を推進する必要性を訴えた。

▶「選ばれる不動産会社の条件」に登壇したパネラー4人。右端がハウスコムの田村穂社長

雑記帳

家主による家主仲間向けの新築内覧会が増えている。人脈が広い人になると、全国から50人以上が訪れる。その対応が大変そうだが、「これまで多くの人たちの新築を見て勉強させてもらった。その恩返し」と話す人がいた。コストと快適な空間を両立させるために勉強する家主たちが増えることはいいことだと思った。（永井）

2024年4月に施行予定の働き方改革関連法で、長距離ドライバーの時間外労働への規制が強まる。輸送距離が制限されることで会社の収益減、ドライバーの収入減が予想され、ただでさえ少ない働き手の確保が難しくなりそうだ。繁忙期に引っ越せない「引っ越し難民」の増加要因にもなり、対策が急務となる。（遠藤）

あるデベロッパーの社長は「この1年ほど活発だった土地転売ビジネスがひと段落するのではないか」と話す。都内では、土地の価格上昇で、売却先が見つけづらくなり、天井を打ちつつあるとみる。安倍政権下での金融緩和政策の影響で10年間、都心部の地価は上昇傾向が続いてきた。市場が調整局面に入ることも十分に考えられる。（河内）

23年の繁忙期は新型コロナウイルス禍前の水準に戻ってきているようだ。京都の管理会社では入居率が約97％の状況で、貸し出せる物件がないくらい活況だという。大阪の管理会社でも例年以上の動き出しだと話していた。マスク着用の考え方も見直しが進む中、賃貸住宅市場は平常に戻りつつあるのかもしれない。（高橋）

人口減少の時代に、新規入居者の獲得で競争力を高めるのではなく、既存入居者に目を向けリピーターの獲得に動く管理会社を取材した。年3回のイベント開催で入居者との関係性構築に励み、賃貸退去後の売買事業につなげる。家賃の督促といったネガティブな状況での接点が多い管理会社のイメージ払拭にまい進していた。（齋藤）

TOKYO GAS
ご高齢のおひとりさまに部屋を貸すのが
不安な管理会社さまオーナーさまへ！
東京ガスの賃貸管理サポート
まもROOM
事故物件ゼロ※1で、空室をゼロへ。
センサーをつけたドアの開閉が無かった時に、入居者さまへ安否確認電話をいたします！
安否確認が取れなかった場合、管理会社さまオーナーさまへメールを送信いたします！
契約住居の
トイレ等のドアに
センサーを設置するだけ
大規模工事 不要！
1戸から 利用可能！
初期費用 なし
利用しやすい月額料金設定※2
全国賃貸住宅新聞
2022年1月31日号の特集
「多様な入居者受け入れ支援サービス」
にも取り上げられました！
お問い合わせ
0120-117744
受付時間 9:00～17:00(日・祝日を除く)
お問い合わせフォームはこちら→
詳しい情報はWEBで
東京ガス まもROOM 検索
※1 居住者が亡くなった後に長期間放置される状態を指します。事故物件となることを完全に無くすことを保証するものではありません。
※2 ご契約月から24か月以内に解約される場合、所定の解約手数料が発生します。