

「聞い得、知っ得、賃貸ビジネス必勝法！」

～知らないと損をする賃貸業の新戦略～

熱心に聞き入るセミナー参加者



セミナーに先立ち、エリアアコムユニケーションズの西村社長は「賃貸の業務環境は急速に変化しており、これまでのやり方だけでは対応が難しい時代。今日のセミナーが、入居者向けサービスやテナントリーシングの新しい取り組みにつながることを期待している」と挨拶した。

1部で講演した佐々木賢



西村健社長

(株)エリアアコムユニケーションズ(福岡市博多区博多駅前3丁目、西村健社長)は11月29日、アクロス福岡(福岡市中央区天神1丁目)で不動産会社向けビジネスセミナー「聞い得、知っ得、賃貸ビジネス必勝法!」を開催した。講師は情報セキュリティ・マネジメントの佐々木賢司代表取締役と(株)ジェイアセットの清水啓充代表取締役。それぞれ「大手賃貸管理会社も注目!入居者向けコンシェルジュサービスとは」と「低迷するテナントリーシング業界、最新の店舗仲介事情から今後を探る」と題して講演した。

エリアアコムユニケーションズが不動産会社向け「ビジネスセミナー」を開催

情報セキュリティ・マネジメント代表取締役 佐々木 賢司氏が講演

「大手賃貸管理会社も注目!入居者向けコンシェルジュサービスとは」

司氏は、ホテル向けゲートウェイサービスの開発者で、多くの主要ホテルへの納入実績がある。

佐々木氏は「不動産分野を知らない者が、外から見ただけで、賃貸住宅に備わるインターネット環境に着目。ホテルのゲートウェイサービスに賃貸住宅向けに転用・開発して、賃貸管理業者が入居者向け広告配信で収入を得るWEBサービスを開始した。」

入居者がパソコンを起動すると「アドコンシェルジュ」と呼ばれる「マンシヨナル」サイトが優先的に表示されて、ネットスーパーや家電、カーシェアリング、旅行など生活に役立つカテゴリの情報を提供する。また建物・物件別に提携企業や広告主を選定して、広告費や手数料を使ってリーチでき

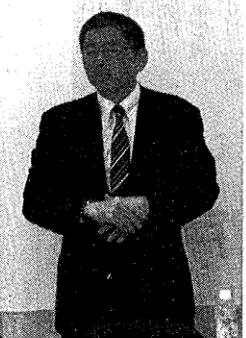
料などの管理も行う。賃貸管理業者は、ゴミ出しのルールやエレベーター点検などのお知らせをリアルタイムで配信できるほか、水漏れなどの際に管理業者につながる緊急コールも設置できる。

導入にかかる初期費用は、機器本体(1建物に1台)が49万8000円、ソフト(アドコンシェルジュ)が25万円。保守費用は、機器が1万4940円/月、同じくソフトが2万5000円/月(税別)。

佐々木氏は「画面はなじみやすいデザインや仕組みを工夫した。貴重な購買層である入居者に、そのファーストコンタクトを握る」と普及に期待する。大手通信会社なども注目して



講演する佐々木賢司氏



講演する清水啓充氏

ジェイアセット 代表取締役 清水 啓充氏が講演

「低迷するテナントリーシング業界、最新の店舗仲介事情から今後を探る」

清水氏は、「20数年、不動産業に携わっているが」この1年は最も大きな変化があった。東日本大震災以上に、世の中のシステムが音を立てて変わっているという。

清水氏は大震災後の特殊事情として仙台の例を紹介。復興がらみで相当の人が集中し、震災前の空室率20%が今は空室ゼロという。また被災地を中心に急激にニーズを増やしたのがコンビニとドラッグストア。これまで利用していなかった人が使うようになったことで、過去最高益を出した店舗もあるという。

新しい傾向は、居抜き店舗のニーズが高まっていること。飲食店などの寿命は短くなっており、什器など十分使えるケースが多い。居抜きしか使わないFCもある。今後、閉店するテナントが増え、改装期間も改装費用も不要な居抜きが取りの表舞台に出てくるのが予想される。

また清水氏は、事業用物件でも店舗と事務所では力の入れ方が正対であることと指摘。店舗は物件を最も重要であるとした。

業界ニュース

密に探すことが重要。これに対して、事務所では物件は十分にあり、客の獲得が最も重要であるとした。