



2006. 9月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

不動産営業におけるインターネット活用の現状

【インターネット活用の現状】

総務省の「平成17年通信利用動向調査」によると、過去1年間にインターネットを活用したことのある人は、推計で8,529万人に達しています。普及率をみても、世帯普及率は87.0%、人口普及率でも66.8%にまで高まっています。

【不動産事業におけるインターネット活用】

分譲マンションの販売においても、インターネットをきっかけとした購入件数が4割以上を占めるデベロッパーもあり、不動産の販売手法としても重要性が高まっています。重要性が高まった背景には、住宅を選ぶ際の需要者の行動が変化していることがあります。物件検討の際にインターネットを活用した人の割合は、最近では80%を上回るという調査もあります。

様々な考え方にに基づき、営業活動等に活用されており、その活用事例の一部を紹介します。

営業担当者の日常業務とサイト運営を連携させることで、顧客のニーズに合った物件の最新情報を正確かつ迅速に提供して

いる。

ホームページを顧客とのファーストコンタクトの場と位置付け、ネットと、担当者による対面営業、それぞれの長所を活かし密に連携を取ることで、営業効率を最大化している。

インターネットを広告媒体だけでなく、顧客と長期に渡り良好な関係を結ぶための媒体として位置付ける。顧客の住宅購入意欲はそれぞれ異なるため、複数のサイトを設け、ユーザーが自分のステージに合わせてアクセスが可能なように多面的なサイト展開を行っている。

【今後の課題】

住宅需要者の、インターネットで情報収集を行った上でモデルルームに来場するという傾向は、今後も継続し、不動産業界におけるインターネット活用の潜在ニーズは多様なものがあります。その一方で、今回の特集レポートでは取り上げませんでした。不動産事業は顧客の個人情報が集まる業種であり、その情報管理には非常に細心さが要求されます。

HOT ANGLE

地域再生への新しい取り組み①

「家守事業」(その3) ~廃校を活用した新たな地域再生のビジネスモデル~

「IID(世田谷ものづくり学校)」は、統合され閉校となった旧池尻中学校校舎をSOHO用途にコンバージョンした上で、映像、建築、家具関係等の個人事業者を誘致・集積し、デザインとものづくりの拠点として再生したプロジェクトです。土地・建物は世田谷区が所有し、アールプロジェクト(株)が5年間の定期借家契約で借り受け、ものづくりに関わる事業者等にサブリースしており、入居審査時には地域貢献や事業性等も考慮しています。同プロジェクトは、民間企業のアイデアを活かした新しい取り組みといえます。

取材・ヒアリング結果をもとに、家守事業推進にあたっての課題をまとめると、以下の5点になります。低廉賃料での物件確保のためにビルオーナーの意識改革、不動産管理や経営コンサルタント、タウンマネジメントといった多彩な能力を必要とする家守の確保・育成、コンバージョン費用等、多額の資金調達、地元自治体や住民、ビルオーナー等の協力、的確なテナントマーケティングと事業プランの作成、情報発信によってテナントの確保、です。

Market Watching

変わる街探検隊

第17回 特別企画 関西復権を考える

「大阪」その過去・現在・未来について(株式会社プラン・ドゥ)

今回は、特別企画「関西復権を考える」として、大阪の過去・現在・未来について、大阪を様々な観点で見つめ続けてこられた(株)プラン・ドゥの佐野嘉彦氏に語っていただきました。

2011年までのわずか5年間に、梅田周辺を中心に多くの大型開発プロジェクトが完成する一方、2009年には大阪のビジネス街・中之島を東西に結ぶ京阪電鉄中之島新線、阪神間から大阪ドームを経由して難波へとつなく阪神電鉄西大阪線の延伸路線と2つの東

西導線が開通するなど、久しぶりに熱いムードが盛り上がっています。

これらの大型開発が大阪に劇的なインパクトを与えることは間違いありませんが、大きなハコをつくることだけで成功を約束してくれるわけではありません。大阪には東京と同じような「ポテンシャル」はなく、それだからこそ、知恵を絞る必要があります。大規模施設の中身はなにか、将来にわたって維持発展させていくためにはどんな仕組みを持ち込むか、ここから大阪にとっての勝負の時にあります。

DATA FILE

データファイル

2006年7月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

分譲㎡単価は、億ションの供給増によって、1998年10月以来で600千円/㎡を上回った。

近畿圏

分譲㎡単価は、大阪市内での高分譲単価物件の供給によって前月比6.7%の大幅上昇。

新規供給戸数 7,124戸 (前年同月比) 3.6%

初月販売率 80.0% (前年同月比) -3.2ポイント

平均価格 4,710万円 (前月比) 7.6%

分譲㎡単価 618千円 (3.3㎡単価) (前月比) 9.2%

新規供給戸数 3,271戸 (前年同月比) -8.4%

初月販売率 75.5% (前年同月比) -4.0ポイント

平均価格 3,527万円 (前月比) 6.6%

分譲㎡単価 460千円 (3.3㎡単価) (前月比) 6.7%