住宅売買を中核事業へ

来年7月までに売上の9割目標

EST GROUP

EST GROUP
（東京都港区）
渡邊亮介CEO(31)

収益不動産を手掛けるEST GROUP（エストグループ・東京都港区）は2020年7月までに住宅売買事業の売上高を全体の9割にする計画だ。9月2日にLINEを使って物件情報の提供から仲介までサポートするサービス『待ってるだけの家探し「HOUSE（ハウス）」』を開始。今後オーナー側にも同様にLINEによる物件の売却相談や、査定、買い取りや媒介のサービスを提供することによりLINEで物件購入や売却が簡単にできるCtoCのプラットフォームを準備中だ。

『HOUSE』では、マスコットキャラクターの「イエヤスくん」とLINEで友達登録して希望条件を登録すると、AI（人工知能）によって物件情報を受け取ることができる。現在の取り扱いエリアは東京23区と、神奈川県横浜市・川崎市の約3万件の物件が対象で、購入時の仲介手数料は一律100万円（税別）。17日時点ですでに約400人のユーザー登録があり、年内には1000人の利用者を見込む。10月以降は、オーナー側に対しても同じくLINEを使って物件の売却相談や査定のサービスを行っていく。

16年3月の設立以来、1棟アパート・マンションなど収益不動産販売は200棟以上の販売実績を上げている。リピート率は90％以上。「お客さんに経済的にも時間的にも豊かになってほしい」という渡邊亮介CEOの思いで始めた収益不動産事業部は電話営業を一切せず、ほとんどが紹介によるものという。現在2500人以上の顧客を持つがサラリーマンが7割、残りの3割が医師や経営者。「サラリーマンや医師の方には副業として、経営者に関しては新しいストック収入の柱として貸家業を始める人が増えている」（渡邊CEO）。3期目の18年7月期には売上高が前年度比4倍超の5億2257万円と業績を伸ばした。

19年9月からスタートした住宅事業に関しては渡邊CEOがこの業界に初めて入った時に感じた不満を全てサービスにぶつけたという。「なぜお客さんが迷惑な時間に営業電話をしなくてはいけないのか、物件価格に応じて仲介手数料は違うが、得る幸福感は同じではないか」。そんな思いから仲介手数料は一律、インターフェースにはLINEを使うことで登録のハードルを下げた。

住宅事業については会社設立時から構想していたという渡邊CEO。「収益不動産事業が軌道に乗り、役員に任せられる体制になったため自分が先頭に立って新規事業に取り組めるタイミングが来た」。現在収益不動産事業部に4人、住宅事業部に5人を配置し、他に事務員1人という社員10人体制だが、年内には新しいサービスのリリースも控えているため新規事業の展開と共に増員もしていく意向という。

◀待ってるだけの部屋探し『HOUSE』

そろそろVRはじめませんか？

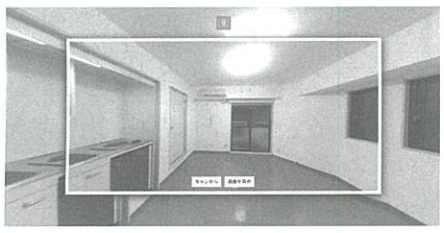
＜第28回＞

現地撮影をパノラマだけに単純化

不動産物件のウェブ集客用のコンテンツとしては、通常の静止画だけではなく、パノラマ写真、動画なども用意するのが主流になってきています。背景としては、顧客がウェブ上でじっくりと情報取集してから問い合わせをするようになっており、ウェブサイトを訪れた顧客に多くの情報を提供するためというのがあります。また、主要な集客ソースであるポータルサイトでは、パノラマ写真や動画コンテンツを入稿することで、掲載順位が上がり、より反響が得やすくなる仕組みになっているため、ポータルサイトの費用対効果を上げるために、パノラマや動画も用意するという考え方も主流になってきています。

■複雑になる撮影業務

静止画は、広角レンズ付きのデジカメで撮影、パノラマ写真は360度カメラで撮影、動画はスマホで撮影するというように、撮影業務の難易度が高くなり、機材も多くなり、取得したコンテンツの整理も複雑になりがちな傾向にあります。撮影を社員が行っていると1物件あたりの撮影業務の単価は忘れられがちですが、高コストになっているケースも多いでしょう。



▶パノラマ写真から静止画を簡単に抽出することができる

■360度カメラから静止画抽出、動画自動作成

一方で、パノラマを活用している会社では、静止画をパノラマ写真からの抽出で対応しているケースも多く見られます。

メリットとしては、現地での撮影だけとシンプルになります。静止画のアングルについては、撮影後に選ぶことができますし、360度カメラのレンズの特性から、広角の室内写真を抽出することも可能なため、広角レンズなどを使用しなくてもよく、機材も少なくなります。撮影をシンプルにすることで、工程数が減るため、外注コストを低くしたり、アルバイトやパート社員の業務に落とし込むことが可能になります。

スペースリーなどのVRパノラマ活用サービスでは、パノラマ写真から簡単に静止画を抽出できるだけでなく、動画形式のコンテンツを自動作成したりする機能がついている場合もあります。また、静止画、パノラマ、動画などのコンテンツの集約も可能です。

スペースリー
（東京都渋谷区）
中嶋雅宏 取締役

2003年東京大学教養学部卒業。三井住友銀行、BNPパリバ証券を経て、2016年より現職。東京、九州で不動産賃貸業も行う。かんたんにVRが制作できるソフト『Spacely（スペースリー）』を不動産業界を中心に提供している。

■まとめ

静止画や動画のクオリティにこだわる場合には、パノラマ写真からの抽出や自動作成だけでは代替できない部分が出てきます。しかし、重要なのは、ウェブ集客における費用対効果です。取扱物件の価格帯なども考慮しながら、パノラマ写真からの抽出や動画作成もうまく活用して、コンテンツを蓄積するのにどのくらいの費用をかけるべきかを戦略的に考えることが重要でしょう。

（毎月第4週掲載）

全国141戸が6年間満室

ローコストで戸建て賃貸

M・Kプランニング

M・Kプランニング
（新潟市）
古寺誠社長(52)

M・Kプランニング（新潟市）の戸建て賃貸住宅『マゴコロ・ヴィレッタ』は、同社が新潟県で提供する116戸、香川、福島、千葉の各県のフランチャイズ加盟店による25戸が満室稼働している。

全国100社が加盟する会員サイトで共同仕入れすることで価格を抑えたローコストを実現、全国約3000棟の実績があるローコスト系注文住宅の自社ブランド『マゴコロハウス』のノウハウを生かし、2013年から土地活用として戸建て賃貸住宅を提案している。「最初に建てた4棟が完成して募集したところすぐに5件の入居希望があった」と古寺誠社長。「同じような戸建て賃貸住宅が少なく、Wi-Fiやセキュリティーカメラといった設備がしっかりしており、1坪タイプのバスルームやペットを飼うことができるなど集合住宅にはない魅力が受けているようだ」。基本的な間取りは1LDKで、単身者だけでなく、カップルやファミリーの入居が8割という。

土地活用を考えるオーナーにとっても、650～850万円のローコストでの建築、投資が可能。地主だけでなく土地を購入して建築する場合でも8％以上の利回りが見込めるとし、融資も受けやすいとする。

土地に合わせて10タイプを設定。「貸家独立メゾネットタイプ」は、新潟県内に棟数が極端に少ないタイプで、騒音やプライバシーの点から人気も高い。安定した入居率を見込むことができる。

1戸でも戸数を多く建築したいというオーナーには、「1棟メゾネットタイプ」を提案。貸家独立タイプと違って建物の外壁代を削減でき、土地の面積に合わせて無駄のない建築ができる。メゾネットタイプに加えてオプションで「1坪風呂」「ウォークインクローゼット」「サンルーム」などの設備も導入が可能だ。

◀新潟では116戸が稼働

精神障害者の一人暮らしを支援

厚木市がガイドブックを作成

神奈川県厚木市は精神障害者が一人暮らしを始めるためのガイドブックを作成。6月から市のホームページで公開している。厚木市障害者協議会の居住確保プロジェクトの下、福祉関係団体や神奈川県宅地建物取引業協会県央支部も参画している。

障害サービス事業所の利用者による原素を基に、約2年かけて完成。掲載しているアンケート調査によると、一人暮らしへの関心や決心をしている人が大半だが、実際に精神障害を持ちながら一人暮らしをしている人のコメントも紹介。「生活支援サポートシート」などを使いながら、自分を支援してくれる家族や知人、関係機関がどれくらいいるかを確認し、実際に相談するところから始められるようアドバイスする。

実際に不動産会社で物件を探す場合のポイントも整理。精神障害者に理解のある不動産会社を支援者に聞いたり、同行してもらったりすることも勧めている。事前に障害を持っていることを正直に伝えたり、支援者がいることを伝えた方が借りやすいとしている。

◀不動産会社での物件探しなども紹介する

アイカ工業

外装ルーバー発売

アイカ工業（愛知県名古屋市）は9月1日、屋外用の樹脂フィルム化粧アルミルーバー『オルティノルーバーEX』を発売した。

耐久性・施工性に優れた「オルティノEX」を使用した、屋外で使用可能な外装ルーバー。30mからの小ロットと、ミリ単位でのサイズ指定に対応可能。標準納期は4週間で、スケジュールがタイトになりがちな外装工事の円滑な進行に貢献する。ラインアップは、メラミン化粧板やセラール、オルティノなどと連動した15柄×10形状を取りそろえている。

◀『オルティノルーバーEX』の施工例

「日本一モテる不動産会社を創る」というビジョンを掲げ、今後も新規事業を推進していく。