仲介店舗の空室情報取り扱い事情や
稼働率向上のための募集活動などノウハウ満載

5月24日にオーナー向けセミナー開催

コスモスイニシア

不動産販売、不動産賃貸、不動産仲介を行っているコスモスイニシア（東京都港区）は5月24日（木）に賃貸経営セミナーを開催する。時間は、13時～16時（12時30分より受付開始）。受講料は一人3000円。定員は50名。会場は、コスモスイニシアの新田町ビル11階。

第1部は、「だれも教えない、賃貸仲介店舗での空室情報の取り扱い事情」。第2部は、「今のままでは空室はうまらない！賃貸稼働率向上を実現する、オーナー様が知っておくべき募集活動のポイント」。1部と2部の講師は、リーシング・マネジメント・コンサルティングの齊藤晃一副社長が行う。

第3部は、コスモスイニシアが提供する「不動産健康診断サービス」の紹介を行う。

「不動産健康診断サービス」とは同社が昨年10月からスタートしたオーナー向けのサービスだ。簡単にいうと所有している不動産、物件の診断をするもの。賃料収入の検証、支出の検証、不動産価値の検証、建築事業に関する提案など多方面からの診断を行う。

不動産健康診断サービス会員になると無料で診断を受けることができる。（一部有料のものや工事発生の場合は、別途費用が発生する）会費は無料だ。

建物の診断結果から、具体的な提案を行う。例えば、修繕費用が多大な負担がかかるといった場合は、建物診断の実施や長期修繕計画の提案。適正賃料ではないという結果が出た場合は、管理会社の紹介や一括借り上げの提案など、トータルサポートを行うのが大きな特徴だ。

同社が長年培った実績とノウハウでサービスを提供。建設やリフォームだけの偏った診断ではなく全般の診断が行えるのも同社の強みだ。

広島に太陽光発電情報ステーションオープン

日本エコシステム

日本エコシステム（東京都港区）は4月27日、広島県広島市に「ニコハウスアルパーク店」をオープンした。「ニコハウス」は住宅用太陽光発電システムの情報ステーション。同社は、全国の大型ショッピングセンターに住宅用太陽光発電システムを取り扱う販売店を出店。今回の出店により全国合計30店舗となった。広島県への出店は3店舗目。

「ニコハウス」は、買い物時に気軽に太陽光発電について「知る・見る・ふれる」ことができる情報発信基地。太陽光パネル展示や設置事例、最新補助金制度情報などの紹介。また、太陽光発電システムを導入した場合の発電量無料シミュレーションも受け付けている。

新店舗では、商業施設アルパークの集客力を生かし、導入相談への対応、提案、販売、施工、アフターサービスを提供していく。

新潟を中心にインターネットマンションを提案

ProntNet

サイト制作を行っているProntNet（新潟県新潟市）。同社は新潟市内を中心に賃貸住宅向けにインターネットマンションの提案サービス「e－room」を展開している。入居者が無料でインターネットを利用できるサービス。既存物件の差別化として注目されている。7～8年前にスタートし、新潟大学周辺のアパート、マンションを中心に導入されていた。物件の募集看板に「インターネット無料マンション」という表記をしていたところ、管理会社やオーナーからの問い合わせが増えていったという。

明確な料金提案とアフターサービスが好評

価格も魅力だ。2パターン用意している。初期費用を一括で支払うパターンは、1システム（22部屋まで）、8万円。月額費用は、基本料金、機器保守など含めて一部屋、1万3700円。基本料金、機器保守が一律のため、10部屋の場合でも1万8700円だ。

初期費用を分割にする場合、1部屋当たり1000円。10部屋の場合は、一括料金に10部屋分の1万円を追加した2万8700円になる。また、アフターサービスも対応がはやく好評を得ている。

吉松こころの「取材日記」 135

ディズニーランド誘致の裏に人あり

▼…「9割がバイトでも最高の感動が生まれるディズニーのホスピタリティ」の著者で知られる、福島文二郎さんにお会いした。7月に開催する賃貸住宅フェアの東京会場で、講師を依頼するためだ。ディズニーランドがオープンするよりも前の1983年にオリエンタルランドに入社し、主に人事や社員研修の部門で活躍してきたという福島氏。2007年に退職してからは、社員研修やビジネスマナーの専門会社を設立し、大手企業を中心に指導を行っておられる。想像していた通り物腰の柔らかい穏やかなお方だった。

▼…取材中、ディズニーランド誘致の話で盛り上がった。「東京ディズニーランド」は、世界で最初にアメリカ以外の国でつくられたパークだ。誘致の際、大きな役割を果たしたのが堀貞一郎氏。名プロデューサーとして知られ、大阪万博の住友館などの企画にも携わられたスゴイお方だ。福島氏は、「新人教育の時必ずディズニーランドの歴史を話しますから、堀さんの逸話はよーく頭に入っています」といい、当時うらびれた漁師町にすぎなかった浦安にヘリコプターでディズニー本社の首脳陣を連れて行き、上空から都心との位置関係を示して、いかに首都圏に近いかをアピールしたというエピソードを教えてくれた。堀氏はその足で虎ノ門にもヘリを飛ばし、三井が開発した当時最も高層だった霞が関ビルを見せ、オリエンタルランドの出資者である三井不動産が、いかに日本で力のある会社かを見せつけたそうだ。

▼…実はこの堀氏が電通勤務時代から師と仰いでもあったのだ。そんなことから福島氏も、「ディズニーランドと賃貸新聞は元をたどると同じ人に行き着くわけですね」とおっしゃってくださった。

▼…そんな言葉に気を良くした私は、堀氏が書いた著書でディズニー誘致の話をつづった「〝感動〟敷地にディズニー誘致の話を進めていたそうだ。ディズニー映画の配給をしていた東宝と通じていた三菱の方が完全に優勢だったものを、堀氏の歴史に残るプレゼンテーションが、大逆転を生んだ。現在、「舞浜」と呼ばれる地名も、堀氏らが名付けの親。「舞」は「踊る」と「my」の意味があるのだとか。（元々は地名は「江戸川崎」［三井不動産会長の江戸氏と、京成電鉄の川崎社長に由来］、になる予定だったというのもなかなかおもしろいエピソードだった。）「なせば成る」企画を生む人の信念と先を読む目を知った。賃貸業界からもこういった人材が輩出されればと思った。

▼…故・小谷正一氏だった。小谷氏は、パシフィック・リーグの創設や民間ラジオ放送の開局、大阪万博や東京映画祭のプロデューサーとして知られるマスコミ業界では神様のような人。しかもこの小谷氏、新聞社時代は弊社オーナーである亀岡大郎氏の元上司で、が人を動かす」という本を読んだ。そこにはディズニーを誘致するまでのさまざまな苦労話が書かれており、「誘致は絶対に不可能、たとえできたとしても運営で失敗する」と言われていたのを知った。本によると、ちょうどその頃、三菱グループも富士山麓の広大な

室内の様子が上下左右閲覧可能な「パノラマアドパーク」をリニューアル

アドパークコミュニケーションズ

アドパークコミュニケーションズ（東京都港区）は、運営する不動産情報サイト「ホームアドパーク」のコンテンツリニューアルと新コンテンツを追加した。

リニューアルを行ったのは、「パノラマアドパーク」。4月24日にスタートした。「パノラマアドパーク」は、室内の様子や部屋からの眺望など、実際の物件状況を上下左右180度のパノラマ画像で詳しく紹介しているサイト。インターネットで不動産情報を探しているユーザーにとっては、現地を訪問しなくても気軽に建物や部屋の雰囲気をイメージしやすく、一度に何件もの物件を比較検討できる。実際に内見した物件であれば、後日再確認しながら家具の配置をイメージするなど、様々な利用シーンが広がる付加価値の高い情報だ。

また、不動産会社にとっては、「パノラマアドパーク」で建物や部屋のイメージをつかんだユーザーから確度の高い問い合わせが入るため、来店率の向上になる。

従来、同サイトのトップページで首都圏、近畿圏の「本日のおすすめ物件」を紹介していた。今回のリニューアルにより主要エリアの路線図から検索を可能にした。

主要エリアの路線図検索や利用方法ガイドを付加

初めて利用するユーザーも迷わず物件検索ができるよう「パノラマ画像付物件のみかた」で利用方法ガイドも紹介。

さらに4月25日には、新コンテンツ「新築賃貸？それともリフォーム済み賃貸？」を公開した。

「新築賃貸？それともリフォーム済み賃貸？」では、新築賃貸とリフォーム済み賃貸の特徴を解説。近年は、ライフサイクルの変化に合わせて住み替えが可能なことから、持ち家にこだわらない人も増え、実際にお部屋を借りる時の悩みも多様化しているなかで新コンテンツが生まれた。今後もユーザー視点に立ったサービスを提供していく。

▶簡単検索可能な「パノラマアドパーク」

◀「新築賃貸？それともリフォーム済み賃貸？」コンテンツ