賃貸住宅フェア® 2024 in大阪 出展者紹介

全国賃貸住宅新聞社は、12月5～6日に「インテックス大阪」で「賃貸住宅フェア2024 in大阪」を開催する。ブースを出展する100社超の企業の中から、一部をピックアップ。建築家対象のコンペティションによる物件建築や電子錠を使った物件オートロック化、オーナーへの提案用資料作成ツールを紹介する。

建築家コンペで無二の物件

計画からリーシングまで支援

ピーエムプラス

ピーエムプラス（京都市）伊庭久裕専務(61)

不動産コンサルティングを手がけるピーエムプラス（京都市）は、建築家が設計する個性的な賃貸住宅の建築を支援するサービス「プラットフォーム」を展開する。京都で140年の歴史を持つ建築会社のニカク工務店（同）の子会社である同社が、事業計画から設計、建築、リーシングまで一貫して支援。高付加価値で長期的に安定稼働する物件づくりをサポートする。

最大の特長は、設計の段階でコンペティションを行うことだ。プラットフォームに登録する約20人の建築家に事業計画を提示。応募があったうち3人の提案でコンペを開催する。

「規格品とは違った個性ある物件だからこそ『どうしてもここに住みたい』という入居者に選んでもらえる。築年数がたっても値下がりしない、高付加価値な物件づくりを支援していく」（伊庭久裕専務）

登録する建築家は、ニカク工務店と仕事をしてきた人たちが中心だ。テレビ番組に出演する有名建築家もいる。

コンストラクション・マネジメントによりコストの削減も徹底する。コンペで選ばれた設計を基に、複数の建築会社から相見積もりを取る。設計を行った建築家とピーエムプラスが見積もりをチェックし、無駄な費用を省く。

建築予定地のマーケティングや、建築後のリーシングもサポートする。募集開始後3カ月で満室にならなかった場合には、ピーエムプラスが空室分の賃料を補填（ほてん）する。

プラットフォームの利用料金は建築費の10％だ。マーケティングの段階で事業性が見込めなかった場合はコンペには進まず、費用は発生しない。

正式なサービス開始日は10月1日だが、先行して同サービスの仕組みを使った例がある。京都市に4月に竣工した7階建ての物件で、2階から5階が12戸の賃貸住宅となっている。相場より3割高い賃料を設定し、2カ月で満室になった。

▶プラットフォームの仕組みを使って4月に竣工した「A－Terrace（エーテラス）」

集合玄関をオートロック化

10年保証付きでリース

セキュラ

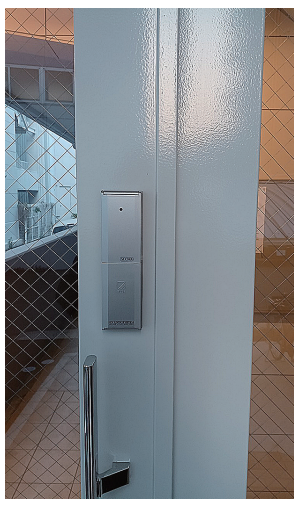
セキュラ（山口県下関市）藤井英定社長(52)

電子錠メーカーのセキュラ（山口県下関市）は、既存物件のインターホンの刷新を提案していく。同社の主力商品となる電子錠「マイロック」を活用して、高いセキュリティー性とエントランスのオートロック化を実現する。

機能や料金に応じて三つのパッケージ商品を用意する。顔認証機能を取り入れた「スマートセキュラシステム」は、集合玄関機と各戸の玄関子機、室内モニターを組み合わせた商品だ。エントランスから居室まで顔認証でドアの解錠ができるうえ、専用アプリによる遠隔からの解錠も可能となる。

10年保証付きのリースで、全20戸の物件の場合、導入料金は月額7万7000円（税込み）。

カードリーダーと電子錠のみの設置でコストを抑えたのが「次世代型セキュラオートロック」だ。ICカードもしくは暗証番号による解錠に対応。各戸からエントランスドアのロックを解錠できる無線式リモコンも付帯する。料金は月額1万6500円（税込み）。そのほか、集合玄関機とアプリの組み合わせによる「スマートセキュラEASY（イージー）」は、月額1万1000円（税込み）となる。



▲エントランスドアへのマイロックの設置事例。高い防水性も備える

藤井英定社長は「20戸の物件でインターホンを刷新する場合、一般的に300万円ほどかかるためオーナーの費用負担は大きい。機能別に製品を組み合わせ、リースにすることで導入しやすくした」と話す。

マイロックは1996年より販売を開始。多様な解錠方法や10年保証を強みに累計約30万台を提供する。

物件情報からレポート作成

賃料査定・空室対策で活用

Studio LOC

Studio LOC（東京都台東区）長田幸洋社長(39)

不動産テック企業であるStudio LOC（スタジオエルオーシー：東京都台東区）は、2022年より不動産会社向けの営業支援ツール「参謀くん」を提供している。同ツールは、物件に関する基本情報を入力すると「満室経営戦略レポート」が作成できる。

▲満室経営戦略レポートの一部

参謀くんは基幹システム大手の日本情報クリエイト（宮城県都城市）と共同開発している。満室経営戦略レポートは、100億件以上の募集・成約賃料データを基に、AI（人工知能）が詳細な分析を行い、適正賃料や空室対策をまとめたもの。適正資料は物件の住所、築年数、構造に加え、導入済みの設備も考慮に入れている。同物件の競合となる周辺30物件のデータも一覧表示する。空室対策では三つの入居者ターゲットを設定し、それに合わせて具体的に設備導入や入居条件の変更を提示する。

レポートは管理会社がオーナーへの提案資料として利用でき、営業経験が少ないスタッフでも提案が可能だ。さらに、反響獲得ツールとしても機能する。不動産会社のウェブサイトやダイレクトメールに、参謀くんのリンクや「QRコード（2次元バーコード）」を掲載し、オーナーが保有する物件の情報を入力してもらう仕組みを構築している。ポスターやチラシといった反響獲得のための豊富なテンプレートも用意。その中でも、毎月情報が更新されるニュースレターが好評だという。

利用料金はサブスクリプション制で、管理戸数に応じて月額3万8500円（税込み）から制限なく使用できる。現在、150超の管理会社が同ツールを導入している。

既存物件にも　宅内工事案内も無期限で実施

入居者無料インターネット

NEW LIFESTYLE 人気設備をトータルで提案

Kids Way あぱねっと
集合住宅向けインターネットサービス

☑ 10,000棟を超える物件に導入済！
☑ 不動産検索サイトでのヒット率UP！
☑ 定期的な工事案内～導入後のサポートまでワントップ対応！

アフターサポート満足度 No.1
入居者満足度の高いサービス No.1
日本マーケティングリサーチ機構調べ　2021年7月期_満足度調査

株式会社 キッズウェイ
https://www.kids-way.ne.jp
〒170-0013 東京都豊島区東池袋1丁目33番8号NBF池袋タワー8階
TEL:03-5950-6601 FAX:03-5950-6602
全国の拠点のお問い合わせ先は右の2次元コードからご確認ください。（公式Webサイトにアクセスします）
サービス詳細▶