住居系PMを応援「オーナーに響く」提案書づくりをサポート
ビッグデータとAIで確かな運営戦略を自動で生成

不動産テック事業のStudio LOCは、住居系PM会社向けに運営戦略レポートの自動作成サービス「参謀くん」を2022年1月から展開している。6月には賃料査定機能を実装するなど、内容の拡充に努めているところだ。

サービスは、PM会社が物件情報を入力するだけで、周辺市場のトレンドや物件の現状分析、AI推奨の入居者ターゲットがまとめられた「満室経営戦略レポート」を自動生成するもの。周辺市場のトレンドでは人口構成や世帯年収、類似物件数、平均賃料などの推移が、物件の現状分析では空室率、入居年数、募集期間などのステータス診断や周辺物件をふまえた賃料査定の結果が、AI推奨の入居者ターゲットでは約2,000パターンのなかで入居可能性の高いターゲット属性や導入すべき付帯設備、ターゲット入居後の推定賃料収入などが分かる。

レポート生成には、国の統計資料や公表されている賃貸募集データに加え、PM会社がサービス上に入力した情報など累計1,000万超のビッグデータと、それを解析するAIアルゴリズムが用いられる。

「オーナーが最も関心をもつ空室対策について、これまでPM会社は十分なマーケティングを実施せずに、賃料減額や細かな戦術を提案するケースが多かった。参謀くんを利用することで、データに基づく根拠ある戦略と戦術を提案できる」と話すのは、代表の長田幸洋氏。また提案の精度向上のみならず、提案までに要する業務の効率化も期待できよう。

長田幸洋氏
代表

料金は1事業所(5ライセンス)あたり月額3万円。事業規模に合わせて柔軟に契約を設定できる。

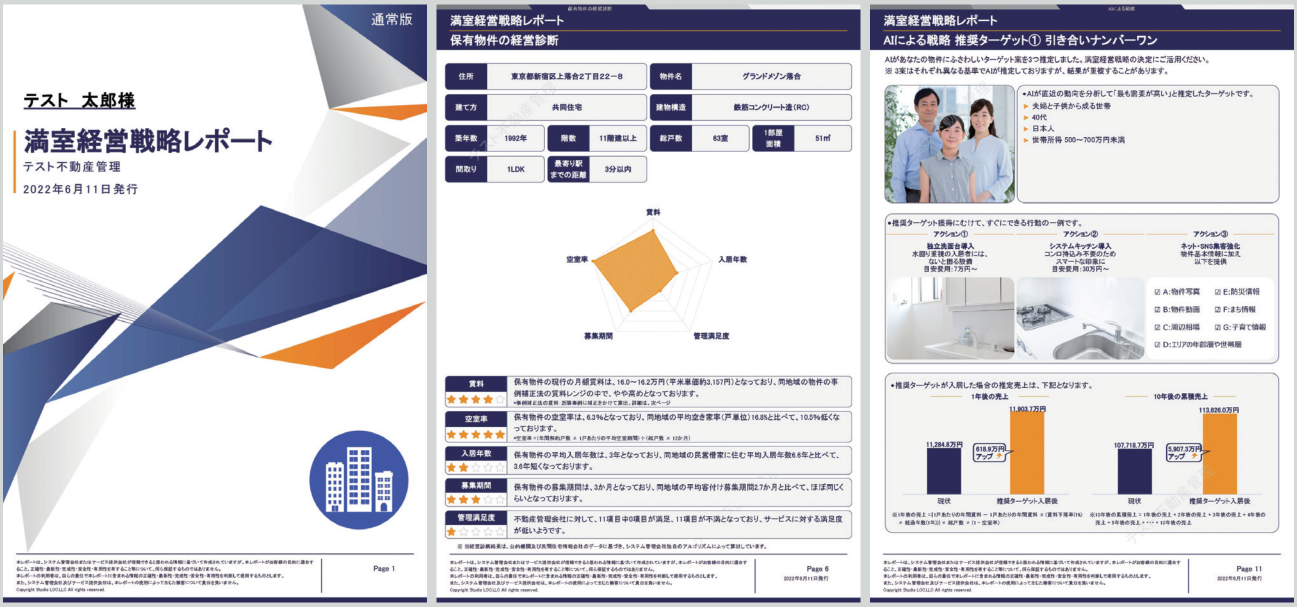
現時点での導入件数は約30社。導入企業の管理戸数規模のボリュームゾーンは1,000〜3,000戸で、なかには約2万5,000戸を管理する日本財託管理サービスも導入企業に名を連ねる。

導入目標件数は3年間で300社を掲げており、管理戸数1,000戸以上のPM会社をターゲットに営業活動を進めている。「参謀くんはPM会社を念頭に置くサービスではあるが、AM会社が投資家への説明やPM会社との戦略協議を行うために導入することも想定している」(長田氏)。

今後のサービス拡充については、ビッグデータの増強とレポート内容のさらなる充実(最適な広告料やフリーレントの提案機能付与など)を図りたいとしている。

「当社のサービスを通じて、PM会社がオーナーの賃貸経営における“よき参謀”となれるよう応援したい」と長田氏は語っている。

満室経営戦略レポート



レポートは「参謀くん」のサービス名が表示されず、利用する会社の社名やロゴを付与できるので、独自レポートの形でオーナーに提示できる