

株式会社 コモドスペース  
大阪市西区立売堀1丁目6番8号  
TEL. 06-6533-5167/FAX. 06-6533-5140

# 空室解消 ニュース レター

Vol. 57

## Contents

春号

- 代表取締役社長 本間達司のコラム  
—「ビッグデータが客付けを変える？」
- 春号の特集  
—「データ記録から賃貸動向分析」
- スタッフのひとこと  
—「入社のご挨拶」



### ビッグデータが客付けを変える？



みなさま、こんにちは。4月に入り日中の陽ざしが心地よい今日この頃、皆様いかがお過ごしですか。さて、今回は「ビッグデータ」について、お話してみたいと思います。

「ビッグデータ」、ここ数年テレビのコマーシャルなどで耳にするこの言葉、みなさんご存知ですか？ 大きな意味合いは、読んで字の如く「大きな情報」です。詳しく説明するよりも、私達の廻りで活用されている事例をいくつかご紹介してみましよう。

まず、最初の事例は、コンビニのレジで支払するとき、店員さんが商品のバーコードを読み取って行きますね。あれは全国のお店から1つ1つ読み取った全ての情報を購入者の性別、年齢層、時刻や天候とともに本部のコンピューターに蓄積しているそうです。このデータは、売れ筋商品を見極めたり、気候や天候の変化により仕入れる商品やその数量を調整したりするときに活用されているそうです。

2つ目の活用例は、車の渋滞予測とその回避です。ある自動車メーカーでは、2011年から登録ユーザーから5分間隔で、走行データを収集し、高速道路の渋滞情報を組み合わせることにより、渋滞を回避し目的地へのより早いルート案内を行うシステムを構築し活用しています。

また最近では、受験生の勉強時間と方法、その成果の膨大なデータを基に、インターネットを通じて個別学習指導を行う人工知能の開発も進められているという話もあります。

これらの事例から「ビッグデータ」は、出きるだけ多く集め、解析・分析を行うことにより、世の中の大きな流れや傾向を掴み、予測することが出来るようになる貴重な資産になりつつあるということです。

実は、私どもコモドスペースでも、2011年から「ビッグデータ」の蓄積を始めています。それは、賃貸仲介の問合わせ状況データです。これまでに蓄積したデータは約2万2千件。「いつ、どの物件に、どの業者さんから」、「問い合わせや案内」があり、「いつ申込み」頂いたのかを1件毎にデータベースに記録しています。

これにより、今、募集している物件に反応が多くあるのか否か、過去に募集したときの反応と比べて、多いのか少ないのかなど、勘や感覚だけでなく、論理的な数字として判断することが出来るようになります。

これからの客付けは、仲介業者さんの根拠のない合言葉「頑張ります！」に淡い期待を掛けるだけでなく、実際の反響や反応を数値化し、先手を打って募集活動やキャンペーンを行うことにより、積極的な営業展開を行う必要があると考えています。

「賃貸仲介の問合わせ状況データ」にご興味ある方は、是非お声掛け下さい。

## 春号の特集



### 「データ記録から賃貸動向分析」



毎年1月から3月は、賃貸物件が最も活発に動くお引越しシーズン！

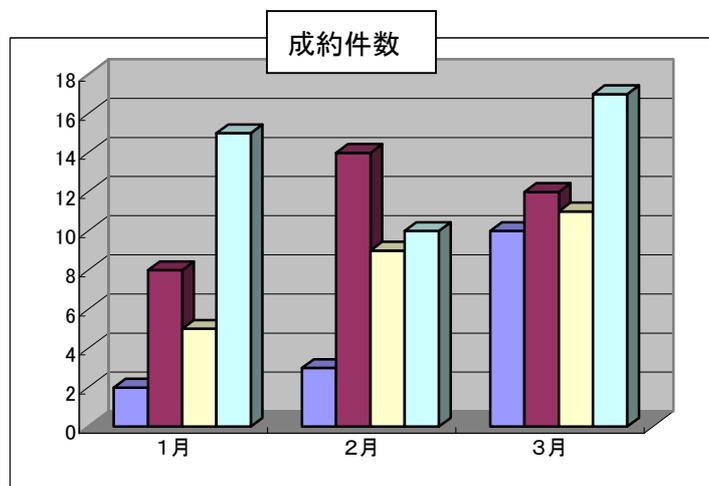
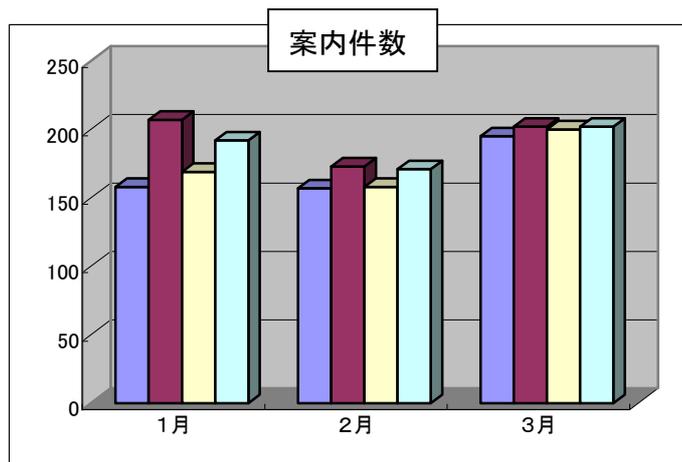
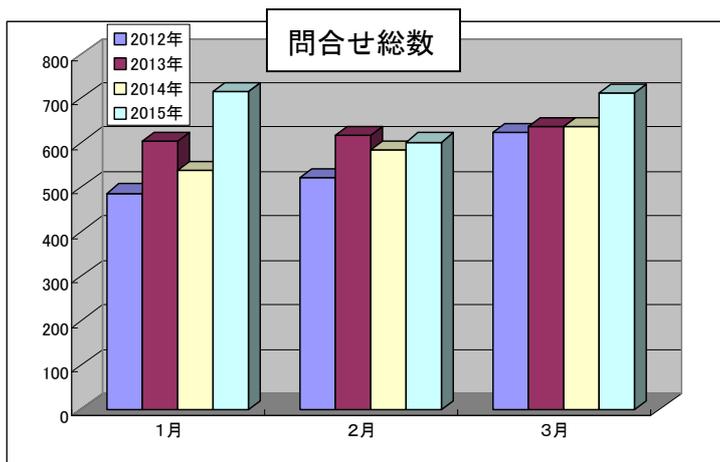
オーナー様にとってはご自身の物件の問合せ状況や、お客様の動向が特に気になる時期ですね。

コモドスペースでは2011年10月から、オーナー様方からお預かりした賃貸募集物件に対し、問合せ状況を全てデータとして記録しています。今回は、それらのデータを総合的に集計し、ここ数年の賃貸の動きを分析してみました。

それでは各表を見てみましょう。

問合せ総数は、例年1月から3月にかけて右肩上がりに増えていきましたが、例年と異なり今年は1月に多くの問合せがあり、2月が例年通り、3月に再度増えた谷型になりました。今年の2月頃は各仲介業者へ訪問した際も、手持ち無沙汰で首を傾げていた様子が印象に残っています。

(左から 2012~2015 年までの 4 年間を示します)



### 物件問合せ分析一覧

物件別問合せ分析 2015/3/1 ~ 2015/3/31												1/2 ページ	
報告件数	37件	成約件数	0件	申込件数	1件	案内件数	21件	物件資料請求数	0件	返答確認件数	14件	実成約件数	0件
実行日	物件名	都道府県	区分	物件種別	名称	所在地	担当者	問合せ内容	備考				
03/08	専業	ホームステイ	宮城	店	東区内法務部	41562011							
03/08	専業	その他	その他	店	東区内法務部	512121-147038860							
03/08	専業	ツインホーム	その他	店	東区内法務部	06030286877							
03/09	専業	その他	その他	店	東区内法務部	アートス							
03/10	専業	その他	その他	店	東区内法務部	751776L							
03/10	専業	ミニミニ	その他	店	東区内法務部								
03/11	専業	その他	その他	店	東区内法務部	イルハウジング							
03/12	専業	ミニミニ	その他	店	東区内法務部								
03/12	専業	クロスモ	その他	店	東区内法務部								
03/13	専業	その他	その他	店	東区内法務部	ファイブエース							
03/13	専業	センター21	その他	店	東区内法務部								
03/13	専業	センター21	その他	店	東区内法務部	512121-1							
03/14	専業	ホームステイ	宮城	店	東区内法務部	080-6673-0673							
03/14	専業	賃貸住宅サービス	上本町	店	東区内法務部								
03/15	専業	賃貸住宅サービス	天王寺	店	東区内法務部	60451146							
03/15	専業	センター21	その他	店	東区内法務部	512121-147038860							
03/15	専業	賃貸住宅サービス	天王寺	店	東区内法務部	60451146							
03/17	専業	その他	その他	店	東区内法務部	ウチナル							
03/20	専業	その他	その他	店	東区内法務部	41700778							
03/21	専業	ミニミニ	その他	店	東区内法務部	5か7す							
03/21	専業	ミニミニ	天王寺	店	東区内法務部	資料問い合わせ60251070							
03/22	専業	ミニミニ	上本町	店	東区内法務部	67713800							
03/22	専業	エイブル	上本町	店	東区内法務部								
03/24	専業	ミニミニ	谷川	店	東区内法務部								
03/24	専業	ブルー/不動産	その他	店	東区内法務部								
03/27	専業	アイワンショップ	上本町	店	東区内法務部	418入居可能か?							

次に案内件数は、全般的に問合せ総数に比例し、その3分の1程度が物件案内に結びついている状況です。

成約件数については、2012年から比べると大幅に飛躍し、案内成約率も2012年から15年にかけて2.9%、5.8%、4.7%、7.4%と大幅な伸びを示しています。今年の賃貸需要は総じて好調のようで、景気の上昇によりお客様の消費意欲が上がったことが考えられます。

また弊社においても、さらに賃貸仲介に力を入れ、毎週社内で客付け会議を行い先手々々で対策を講じています。今後さらに成約件数アップを目指してまいります。

オーナー様へのご提供資料として、物件毎の問合せ分析を一覧にして出力することが可能です。募集中のお部屋に対する問合せ数や案内数、どのエリアの仲介業者から反応があるかなどを、ひと目で把握することができます。

問合せ分析レポートをご覧になりたいオーナー様は、各営業担当までお気軽にお申し出くださいませ。日々の賃貸経営にお役立ていただければ幸いです。

## スタッフのひとこと



新入社員です  
よろしくお願いします！



### 「入社のご挨拶」

はじめまして。2月より入社致しました、柏木 大輝（カシワギ ダイキ）と申します。主に原状回復工事などを担当させていただきます。

趣味はスポーツ観戦で、特に野球、サッカーに関しましては実際に現地に足を運び、データ分析などをしながら観戦を楽しんでおります。皆様の中にスポーツが好きな方がいらっしゃいましたら、お声がけくだされば幸いです。

今回、入社するにあたり、様々な思いがありました。まず入社できた喜び、未来への希望、自分の新たな可能性に対する挑戦などです。同時に、新しい世界に対する不安や緊張などネガティブな感情もあります。しかし、それに負けず常に前向きな心と姿勢を片時も忘れることなく、日々の仕事に打ち込み精進する所存です。

社会人1年目としてまだまだ未熟ではありますが、第一に全てにおいて誠実、真摯に向き合い仕事をしていきます。皆様には時には温かく、時には厳しく見守ってくださいますよう、よろしくお願い致します。

柏木 大輝

「空室解消ニュースレター」編集部

株式会社 コモドスペース

〒550-0012 大阪市西区立売堀1丁目6番8号

TEL 06-6533-5167 FAX 06-6533-5140

URL:<http://comodospace.co.jp/> MAIL:[info@comodospace.com](mailto:info@comodospace.com)

発行人 株式会社コモドスペース

発行日 平成27年4月7日

#### 【 Facebook で情報配信をしています 】

Facebook を通じて、各社員が情報配信を行っています。

リノベーションをより身近に感じていただけるような情報のご提供を心がけております。Facebook アカウントをお持ちの方は、是非一度ご覧いただければ幸いです。

<http://www.facebook.com/comodospace>



携帯電話用QRコード>>



Copyright (c) 2015 (株)コモドスペース all rights reserved.