

報道関係各位

株式会社ライナフ
三菱地所ハウスネット株式会社

【スマート内覧 実施結果報告】
スマートロック・ウェブ予約導入の賃貸マンション内覧システム利用者
個人のセルフ内覧でも「入居判断できる」が83.3%

スマートロックとウェブカレンダー予約を連携させた不動産内覧サービス『スマート内覧』を展開する株式会社ライナフは、『スマート内覧』を導入している三菱地所ハウスネット株式会社とともに、内覧の動向・ユーザーの意見に関する以下の調査を実施いたしました。

調査内容

- ・調査期間 2016年10月～2017年4月
- ・対象物件 東京都23区内に立地する賃貸マンション「パークハビオ」「ザ・パークハビオ」13棟のうち、スマートロックを設置した空室住戸
- ・対象者 スマート内覧を利用した個人・スマート内覧を用いてお客様を案内した不動産仲介業者合計55組

スマート内覧とは

ライナフが製造・販売するIoT¹デバイス「NinjaLock」を、物件ごとの公開ウェブカレンダーと連携させた、賃貸物件内覧業務を効率化するサービス。内覧希望者は、専用サイトから予約した時間に現地に行き、携帯端末の操作または音声通話で解錠し、自由に内覧することができる。自分自身で物件を探す個人の内覧希望者のみならず、顧客の希望条件にあわせて複数の物件を案内する不動産仲介業者からも積極的に活用されている。

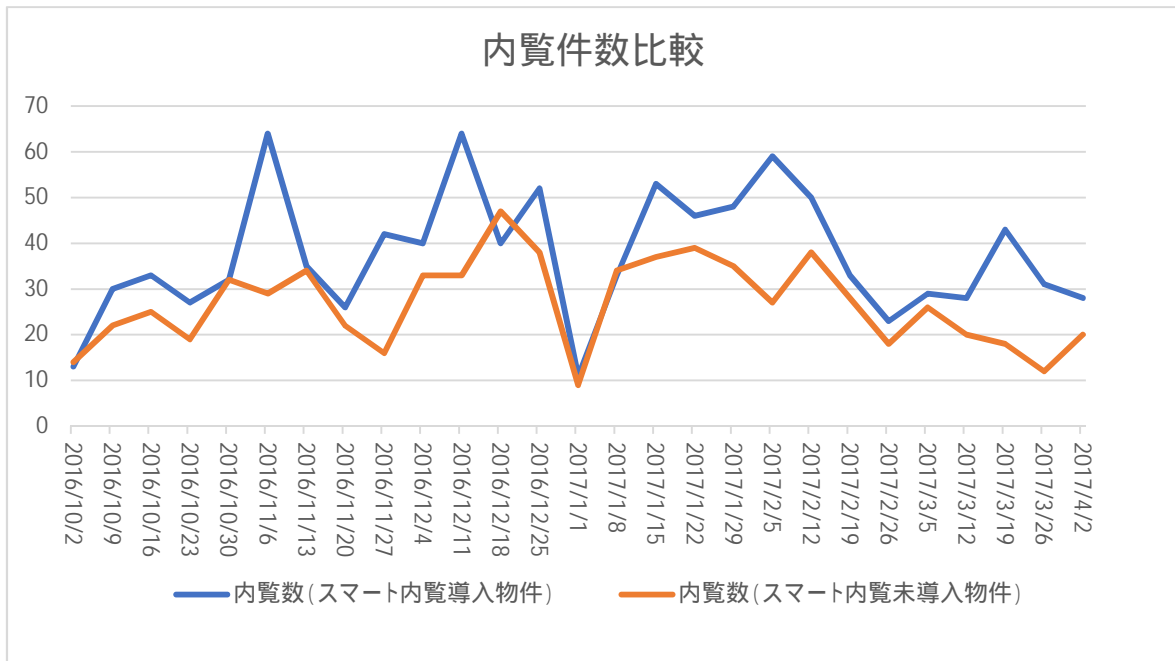
三菱地所ハウスネットでは2016年10月より、都内の単身者向け賃貸マンション「パークハビオ」「ザ・パークハビオ」の一部でスマート内覧の本格導入を開始した。同社では本サービス導入以前は、空室住戸の鍵管理を物件近隣不動産業者に委託するスタイルを主としており、内覧時には事前にアポイントを取った上で、近隣不動産業者の営業時間内に訪問し、鍵を授受する必要があった。しかし、本サービスの導入により鍵の授受の手間を大幅に削減し、時間の制約も軽減することができたために、ユーザーの内覧ニーズにフレキシブルに対応することが可能となっている。

1 IoT・・・「Internet of Things」の略。様々な機器が通信機能を持ち、インターネットにつながり制御可能となる仕組み。

< 「NinjaLock」を活用した「スマート内覧」の流れ >



内覧件数は未導入物件の約 1.2 倍。



スマート内覧を導入している物件と、導入をしていない物件を同時期に比較したところ、導入している物件は導入していない物件と比較して、平均して約 1.2 倍の内覧件数があった。

不動産という特性から物件による集客力にも差はあるものの、スマート内覧を導入することで内覧受付時間が長くなり、また不動産会社の定休日にも内覧が可能になったことが内覧件数の増加に寄与していると考えられる。

スマート内覧導入物件(13物件)と未導入物件(9物件)それぞれの空室住戸1戸あたりの週間内覧件数平均値の比較において、導入物件は未導入物件の約 1.2 倍の内覧があった。

火曜水曜や、仕事終わりの内覧も

個人・不動産仲介業者を合わせた曜日別・時間別のスマート内覧利用件数の割合では、日曜が全体の 28.0%と、同じく週末の土曜より 8 ポイント高い結果となった。平日は、不動産仲介業者の定休日が集中する火曜は 10.19%、水曜は 4.54%と利用が少ないものの、個人による内覧に限ってみると以下の表のとおり他の平日と大きな差異はなく、個人の内覧ニーズは不動産業者の定休日に関わらず存在することがわかる。

【個人および不動産仲介業者によるスマート内覧の利用曜日】

曜日	月	火	水	木	金	土	日
割合	11.73%	10.19%	4.54%	13.78%	10.79%	20.98%	28.00%

【個人によるスマート内覧の利用曜日】

曜日	月	火	水	木	金	土	日
割合	11.47%	18.08%	14.54%	12.68%	17.97%	12.13%	13.12%

時間帯別では、12~15 時台が多い一方、退勤後 18 時以降の内覧も合計 10.87%あり、これまで不動産業者の営業時間の都合で内覧ができなかった時間帯での内覧ニーズも強いことが分かった。

時間	9時~	10時~	11時~	12時~	13時~	14時~	15時~	16時~	17時~	18時~	19時~
割合	0.3%	6.5%	8.7%	12.4%	14.8%	14.0%	12.8%	10.4%	9.3%	7.0%	3.9%

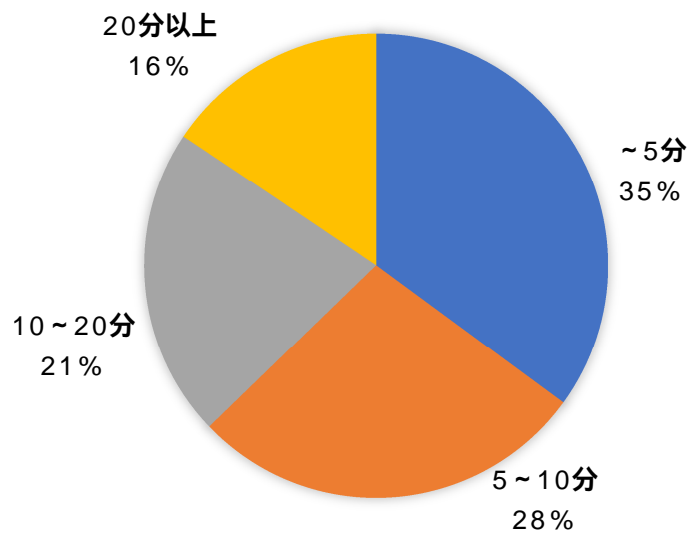
“いますぐ見たい”予約が可能なスマート内覧

スマート内覧では各時刻の0分、30分スタートでそれぞれ25分間、55分間の内覧予約を取ることができるが、予約を確定する時間を分刻みに計測すると、内覧希望時間の30分前から、すでに予約時刻をスタートしている時間帯での予約が全体の32.8%に上った。「今すぐ内覧したい」という要望に、不動産業者や鍵の所在の都合に関係なく応えられることがこの結果につながっていると考えられる。

内覧滞在時間は平均11.09分

スマート内覧システム上で解錠から施錠までの平均時間を計測したところ、不動産仲介業者の平均滞在時間は13分、個人内覧者の平均滞在時間は9.9分、全体の平均は11.09分という結果になった。設置対象が単身者向けの都市型賃貸マンションが主であることから、個人・不動産仲介業者の間で大きな差は見られない。

内覧時の滞在時間



内覧者のエリア把握も

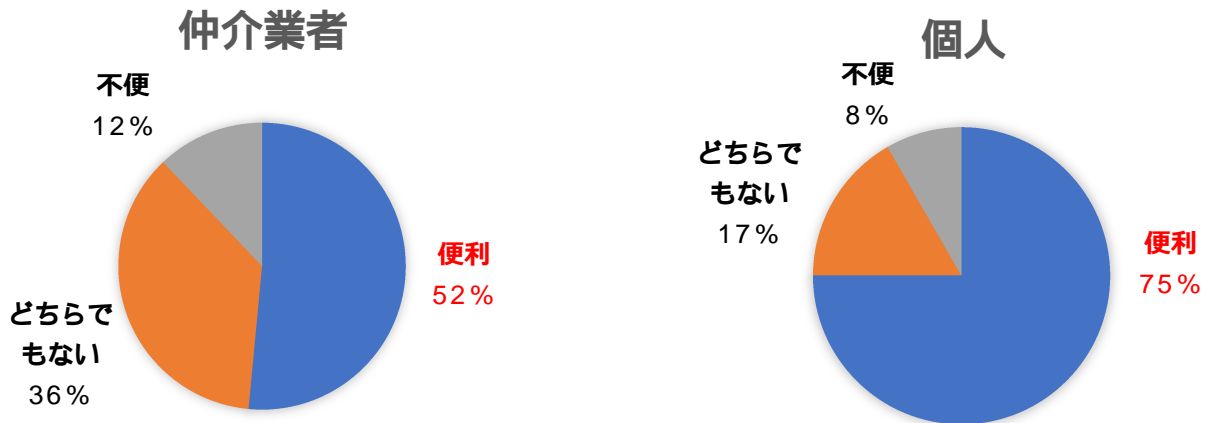
スマート内覧では、利用者がユーザー登録する際の情報から、内覧者の属性や案内をする不動産仲介業者の店舗所在地などデータの取得が可能である。スマート内覧を導入する不動産管理業者は、どのエリアからの集客があるかを把握することができ、より効率的な他媒体への広告投下や不動産仲介業者訪問等に活用できる。

集客エリア分析の例（ユーザー登録地域別集計）

パークハビオ恵比寿			パークハビオ飯田橋		
渋谷区	51	32.48%	千代田区	44	26.99%
港区	32	20.38%	新宿区	41	25.15%
新宿区	19	12.10%	港区	15	9.20%
品川区	12	7.64%	渋谷区	15	9.20%
中央区	11	7.01%	中央区	15	9.20%

「スマート内覧」印象「便利」が大半

【スマート内覧を通常の内覧と比較した印象を「便利」「どちらでもない」「不便」から選択】



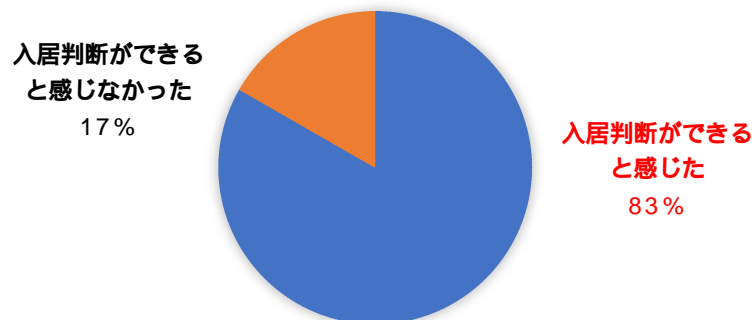
【便利と回答した理由（自由回答）】

不動産仲介業者の多くが「予約の手間、鍵取得の手間が削減される」点を挙げ、個人内覧者は「時間の自由さ、営業をかけられない気楽さ・落ち着いて見られる」点を挙げた。上記アンケートより、不動産内覧にかかわる潜在的な課題を解決したことが、内覧までのハードルを下げ、件数の増加にもつながったものと考えられる。

個人のセルフ内見でも「入居判断できる」83.3%

個人によるスマート内覧利用者の確度と判断材料としての評価は高く、個人内覧者へのアンケートのうち、【一人で内覧していて、入居判断ができると感じた？】という問いに対しては、83.3%が「入居判断ができると感じた」と回答し、実際に成約にも至っている。

一人で内覧をして、 入居判断ができると感じたか



まとめ

今回の調査により、これまで不動産仲介業者・各担当者の感覚値で語られていた不動産内覧の実態が詳らかになりました。今後より広域に、また様々な間取りタイプの物件での運用が広まれば、さらに特徴的な結果が表れるだろうと予想しています。また、その分析結果は、不動産業に欠かせない地域戦略の大きなヒントになるものと思われま

す。株式会社ライナフは、多くのデータを基に最適な答えを導き出すためには、今後の本サービスの普及が重要であると認識しており、より導入しやすく利用しやすいサービスへの改善を繰り返し、サービス普及に向けて努力してまいります。

本件に関する報道関係者からのお問い合わせ

株式会社ライナフ

三國 (shino_mikuni@linough.com)

TEL : 03-5298-6696

FAX : 03-5298-6697

〔プレス関係者向け画像素材〕

プレスリリース掲載画像よりも多くの写真画像をお求めの場合、以下ページにアップロードされているオフィシャル素材をダウンロードして掲載にご活用ください。

<https://www.dropbox.com/sh/75v6u5q78whkjz/AACM2RnnR68bKbYDzWK13UzFa?dl=0>

パスワード「linough」