オーダーメードでトランクルーム設置

共用部を有効活用し収益確保

ベル・プラン&デザイン

ベル・プラン&デザイン（東京都町田市）は、マンション向けのレンタルトランクルームを設置・運営している。

基本サイズは間口90cm、高さ約2mだが、設置する空間に合わせてオーダーメードでトランクルームを設計できる。トランクルームの設置費用はベル・プラン&デザインが全て負担する。利用は入居者に限定し、募集や契約業務、退去時の鍵交換、トラブル対応なども行う。利用料金は相場により月額2500円から。賃貸向けにはキャンペーンとして利用料金の30%をオーナーにキャッシュバックする取り組みも実施している。

集会室、自転車置き場などの共用部をトランクルームとして運用することができるため、オーナーにとっては空間を有効活用し資産価値の向上・収益獲得につながる。

東京都・足立区に建つ18戸の賃貸マンションでは、使われなくなった屋内のごみ置き場を改修し設置している。その他2棟の分譲マンションでは集会室やエントランスホールの空きスペースに導入されている。足立区のマンションオーナーは、「使われていないスペースを有効活用することで資産価値を高められる。入居者の満足度向上や、長期入居に寄与する」と導入理由を話した。

今後はオーナーに向けてキャッシュバックキャンペーンを継続し、さらに提供数を伸ばす考えだ。

▲集会室の空きスペースを利用したトランクルーム

DX化の成功事例を書籍化

ウチダレック・内田光治専務初の著書

ウチダレック（鳥取県米子市）内田光治専務（35）

不動産会社のウチダレック（鳥取県米子市）内田光治専務が6日、自身初の著書となる『仕事のムダをゼロにする　超効率DXのコツ全部教えます』を出版した。同社で取り組んだDX（デジタルトランスフォーメーション）によって業務改革や従業員の働き方改革を成し遂げた経験をもとに、指南書としてまとめた一冊だ。

内田専務はIT企業を経てウチダレックに入社。アナログな情報管理体制や業務の属人化による非効率な状況を目の当たりにし、DX化に着手。まずは、業務プロセスを見直し、マニュアル化に取り組んだ。そのうえでクラウド型の管理システムを導入し、顧客情報や、営業の進捗（しんちょく）状況・業績などのあらゆる情報の可視化を徹底した。こうした取り組みの結果として業務効率化が進み、週休3日制の導入や、経費削減率40%、1人当たりの営業利益2・5倍の達成、売り上げアップなどを実現した。

内田専務は「企業の規模にかかわらず、中小企業でもDX化による改革は可能。改善プロセスは泥くさく地道だが、だからこそ成果につながる。中小企業がDX化に踏み出すきっかけとして、同書を手に取ってもらいたい」と語る。

▶DX化のプロセスやコツなどが詳細に解説されている

損保契約継続でビジネスモデル特許取得

送付DMで意向確認、プラン変更にも対応

Chubb損害保険

入居者向け火災保険を展開するChubb（チャブ）損害保険（東京都品川区）は3月、保険の継続契約におけるビジネスモデル特許を取得した。契約更新時期を迎える入居者に送付するダイレクトメール（DM）で、別のプランを案内し、スマートフォンでも契約更新の意向確認ができる点が特許の対象になった。

入居者はこれまで、前回と同一の保険プランのみでしか更新ができなかった。新しい継続モデルでは、DMに記載された三つのプランから希望のものを選択できるようにした。プラン内容の詳細や重要事項説明も記載されており、それらを読み進めることで意向確認が完了したこととする。希望するプランのQRコードをスマートフォンで読み込み、案内にしたがってクリックするだけで申し込みが完了する。保険料の支払いをクレジットカードで行えるため、入居者は自宅にいながら簡単に契約手続きができるようになった。

今回特許を取得した継続モデルは、2017年に金融庁の認可を受けており、19年から販売を開始している。契約継続率は、以前の保険継続契約システムと比較して2・4%向上。家族構成などの変化にも対応しやすくなったことから、補償額の高い上位プランへの切り替え需要をくみ取り保険料の向上にもつながっている。保険料や継続率の上昇は販売代理店となる不動産会社の収入にも寄与するため、Chubb損害保険では今回の継続モデルを営業活動の一つの武器と捉えている。

オンライン接客システム

導入まで最短3日

スピンシェル

コミュニケーションプラットフォームの開発・運営を行うスピンシェル（東京都文京区）は、オンライン接客システム『LiveCall（ライブコール）』を2015年9月より提供している。

『LiveCall』は、ブラウザ上で起動する通話システムで、専用アプリのダウンロードが不要。カレンダー形式の予約システムとビデオ通話が一体化したシステムのため、予約が完了すると通話用のURLが自動で発行される。資料の共有も可能なため、オンライン仲介の際に物件資料を提示できる他、IT重説の場面で契約書を映し出すことが可能だ。

自社ホームページにリンクを貼ることで導入が可能なため、最短で3日～1週間程度で利用を始めることができる。費用は、初期費用、月額費用ともに個別見積となる。

これまで行政や医療機関、量販店を中心に数百事業者で導入されている。賃貸不動産仲介での導入実績はまだないが、オンライン仲介やIT重説の場面で活用可能なシステムだ。

▶オンライン仲介の場面でも活用可能な『LiveCall』

賃貸管理に特化した顧問弁護士サービス

管理会社のトラブル解消に寄与

弁護士法人一新総合法律事務所

弁護士法人一新総合法律事務所東京事務所（東京都千代田区）は賃貸管理会社に特化した弁護士事務所だ。2017年から顧問契約の拡大に取り組み、20年時点で契約社数は30社に達した。

作成した契約書の添削から、管理会社が直面しやすい賃料滞納や工事不具合トラブルなどの対応までを手掛ける。21年上半期の相談件数は400件に上った。

顧問契約をしている管理会社の規模は1000～2万戸。通常、トラブル対応に対しては着手・報酬制が多いが、同事務所はプランによって顧問料の範囲内で行うことができる。長期的な訴訟案件に発展しない限り、基本的にオプション費用はかからない。対象範囲は全国だ。

顧問契約料は初期入会手数料として11万円。月額は相談対応時間や業務内容によって5万5000円、11万円、16万500円のいずれかとなる。大橋良二弁護士は「全国各地に不動産業界特化型の顧問弁護士によるサービスを行き渡らせ、法律の力で不動産管理業を支えることが目標」と語る。

弁護士法人一新総合法律事務所東京事務所（東京都千代田区）大橋良二弁護士（42）

物件価格・賃料をAIが分析

キーウォーカー

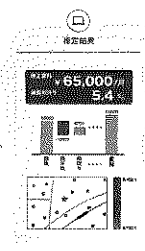
キーウォーカー（東京都港区）は、不動産業界向けにデータ収集から分析・可視化までワンストップで提供するサービス『KEY ESTATE（キーエステート）』を提供している。

不動産売買価格の査定や賃料査定・収益シミュレーションなど目的に応じた分析・可視化ができる。賃料査定の場合、対象となる物件の周辺相場賃料をポータルサイトなどウェブにて集めた数万から数千万のオープンデータより抽出する。抽出したデータを管理会社が既に持っている賃料等の実績データと組み合わせてAIにて分析する。結果をグラフやマップ形式で可視化させることができる。

「属人的だった業務をAIで解決する」をサービスコンセプトに、データに基づいた賃料設定や提案資料作成を支援する。延べ20社以上の管理会社やデベロッパー等の不動産会社で導入されている。

2000年の創業以来、ビッグデータの収集や分析ソリューションの提案を行ってきた。これまで400社以上で売り上げ予測や営業戦略の構築支援などでサービスが活用されている。官公庁などの利用実績もある。不動産会社から不動産投資・収益予測などにおける利用相談が多いことからキーエステートの開発に至った。

サービス内容によるが、導入費用37万9500円から、月額6万6000円から利用できる。顧客の課題を解決するコンサルティングからデータ分析・サービスの運用までサポートする。



▶建物情報を入力すると適正賃料や利回りが出る

岡山県に支店開設

室内消毒や光触媒コーティングを販売施工

アサカワクオリネス

ハウスクリーニング事業を手掛けるアサカワクオリネス（福岡県糟屋郡）は1日、岡山県に支店を開設し、営業エリアを拡大した。

同社は、室内の菌やウイルスを分解除去する光触媒コーティング、エアコン清掃や排水管クリーニング、室内の空間除菌・消毒、ゴキブリ駆除などの販売、施工を行っている。賃貸仲介成約時の付帯商材として提供しており、不動産会社が販売代理店となる。複数の商材を一括で提供しているため、分離発注の手間がなく、不動産会社にとって利便性が高い点が特長だ。九州では月に3000～4000件の施工実績を持つ。2018年には首都圏に進出、20年7月には長崎に支店を開設した。

同社の付強社長は、「入居前の消毒やクリーニングを一括で依頼できる会社は少なく、当社のサービスは好評だ。入居者が安心して生活できる快適な住空間を提供することで、不動産会社の利益に貢献していきたい」と語る。

20年以降、新型コロナウイルスの感染対策で特に室内空間の除菌・消毒や光触媒コーティングの需要が高まっている。光触媒の主成分である酸化チタンが太陽光や蛍光灯などの可視光を浴びることで、2種類の活性酸素を発生させる。この活性酸素が空気中の汚れの分解や、におい除去、抗菌をする仕組みだ。一度、壁やドア、カーテンなどに吹きかけると、光を浴びるたびに反応し、空気、空間を浄化する。