空室撮影サービス拡充

エイリーズ 名古屋市でも提供開始

エイリーズホールディングス(シンガポール)
橋本元秀社長(42)

カンボジアに営業拠点を持ち日本の不動産会社向けに間取り図作成や空室撮影を提供しているA―LEADS HOLDINGS PTE. LTD(以下、エイリーズ・シンガポール)は4日、撮影サービスを拡充した。空室撮影サービス『部屋フォトたのも!』において、既存エリアだった首都圏や関西圏で範囲を拡大したほか、名古屋市でも提供を開始。また1件からの発注や360度のパノラマ写真のみの発注も可能になった。同時にウェブサイトに会員用ページを設け、容易に撮影発注できるシステムをつくった。

2017年3月から提供を開始した『部屋フォトたのも!』は、すでに2万5000物件以上の撮影を行ってきた。今回、体制を拡充し名古屋市と、川崎市、神戸市、京都市などへエリア拡大。これまでは月間最低50件以上の発注が必要だったのを、1件4500円(交通費込み)からの単発発注が可能になった。

バックオフィスの運営や撮影した画像の加工も請け負うことができる。

橋本元秀社長は「今後、カメラマン向け携帯業務アプリを開発し、より一層の利便性および業務効率の向上を目指したい」と語る。

収益物件選定システムの特許取得

投資妥当性を3つの観点で評価

収益不動産の仲介、管理を手掛けるストレイトライド(東京都新宿区)は3日、独自の収益物件選定システム『MIKATA(ミカタ)イズム』の特許を取得したと発表した。投資が妥当な物件かどうかを、不動産の専門家や業者の基準で数値化する。同社の不動産情報提供サイト『不動産投資TOKYOリスタイル』に掲載する中古区分マンション情報で活用する。

4月時点までに都内1750件の物件調査を行い、サイトで常時50~100件程度を公開している。登録会員数は4350人で、年間100件程度の販売実績がある。

それぞれの物件は現地調査を踏まえ、今回特許を取得した『MIKATAイズム』により投資妥当性を判定。「収益性」「安定性」「リスク回避性」の3つの観点からの評価と、「総合評価」を、星印(5つ星満点)とパーセンテージで示し、投資シミュレーションと併せて購入希望者の判断材料となるよう提供。無料の会員登録で、ユーザーが持ち寄った物件情報を打ち込んで評価を算出できる『MIKATAイズムライト』も提供している。

物件を評価する立地、家賃、管理費、築年数、間取り、駅からの距離感と実測、使用可能路線数など約25の判定項目を設定。例えば「外観」では駐輪場にきちんと止められているか台数で配点基準を定めるなど、不動産業者が投資物件を査定するポイントを整理し、現地調査した上で数値化している。

落合豊社長は「投資家にとっての情報格差を解消する実用的なシステムを提供していきたい」と展望する。

雑記帳

業務効率の観点で語られることの多い不動産テック。導入による労働時間の削減や人件費抑制は無駄のない経営につながる。しかし、テクノロジーの導入は不動産会社の事業領域を拡大するチャンスにもなる。そうなれば新たな人間の労働力が必要になるし、何より夢がある。人間の敵として語られる場面が多いAIも、そう考えれば心強いパートナーになる。(遠藤)

大手企業に対し、4月1日から働き方改革関連法が施行されたが、中小企業が対象になるのも1年を切った。3000戸クラスの管理会社でも就業規則が未整備でタイムカードが存在しないケースがあるという話を聞く。働き方を見直す以前に、まず会社として基本的な契約や実態把握ができていなければ改善のしようがない。中小不動産

下町の居酒屋で串カツを食べていたら、横の学生2人が部屋探しの難しさを語り合っていた。「良い物件を探すなら不動産屋に行くのが一番」と力説していた。ネットで探したくてもサイトの物件は「おとり」が多い。だからハナから店に聞いた方が合理的に部屋が見つかるという内容。本来

「場発想」という言葉。お金を払う人の立場になって、何をすれば喜ばれるかを考えることでお金が入ってくるという意味だ。この言葉は外食に限らず、賃貸業界をはじめさまざまなビジネスに通用する。この石井氏の言葉を反すうしつつ、ご冥福を祈る。(永井)

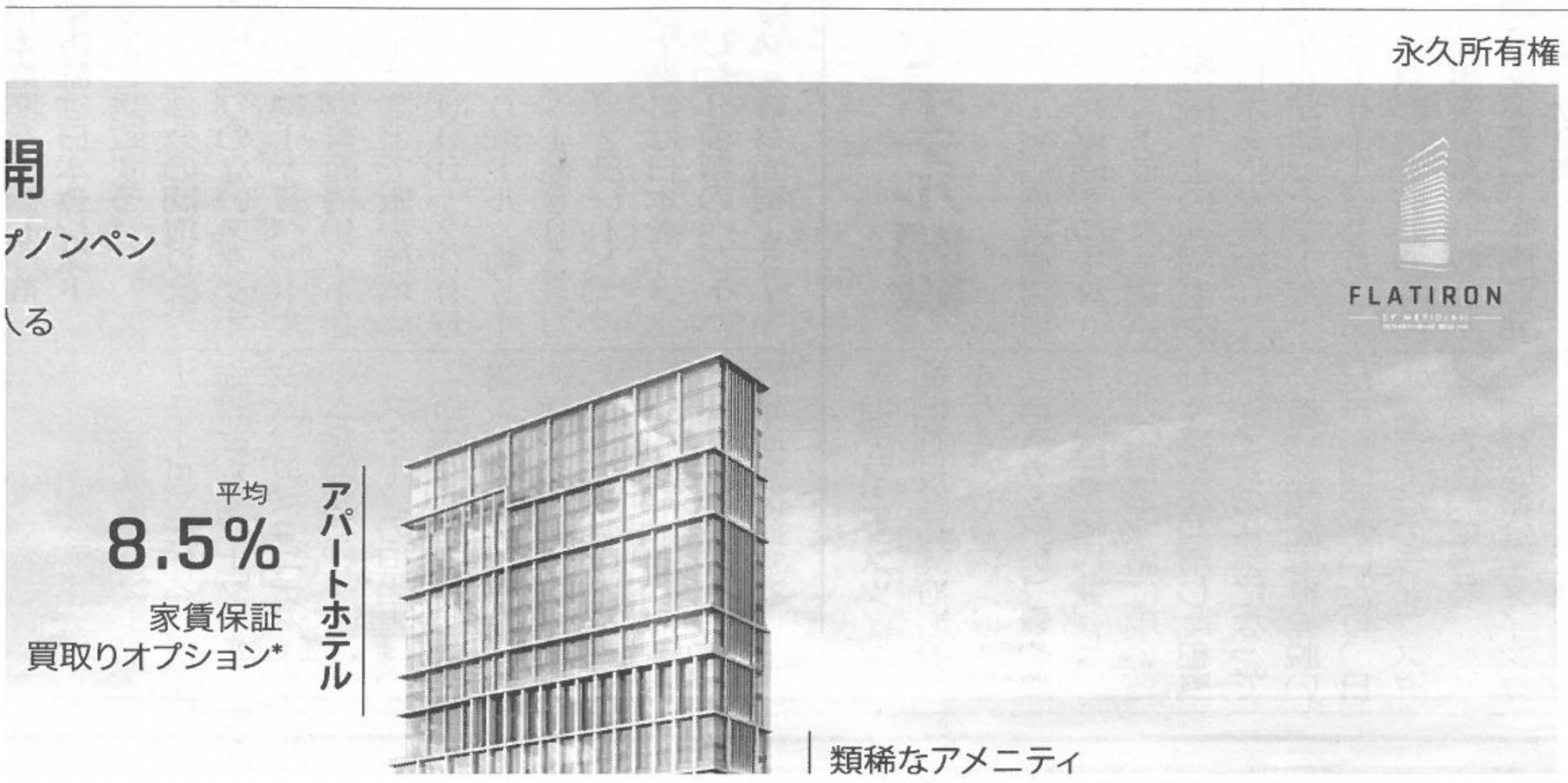
と、やはり騒音への行き過ぎたクレームを挙げることが多い。集合住宅だからこそ起こる問題だと考えると、需要はあるのに供給が少ない戸建て賃貸のニーズも引き続き底堅そうだ。(土田)

賃貸借契約を結ぶ際に家賃債務保証会社を利用する割合は75%程度で、ここ数年で急増したという。両親が年金生活を送る我が家では、兄が親族の連帯保証人になっている。親、妹、叔母と3人分。民法改正で極度額が明記されるようになれば、リスクを感じて保証人になってくれなくなるだろう。こうした状況は我が家だけでなく、機関保証の利

ジはいまだに悪い。事業者には健全な運営で住民の理解を少しずつ深めてほしい。(山本)

先日、とある管理会社社長が絶賛していた宿泊施設を利用してみた。帳場にはお世辞にも紳士とは言い難い、私服の年配の男性が座っていた。室内はというと、ワンルームに転用できる造りで、安価な家具家電に加えてリネンや宿泊約款書も安物を使用していて、とても「ホテル」とは言えない宿だった。同時期、高級会員ホテルに行く機会があった。造りや設えはもちろんのこと、接客も設備もほぼ完璧だった。ターゲット層は違うとはいえ、客をもてなすことを前提に運営してほしいと感じた。(加藤)

コンビニの雑誌コーナーが窓際に並



*DISCLAIMER: Rental guarantee is provided by the developer and it will be stated and formed as part of the sales and purchase agreement. Meridian International Holding is a third party unrelated to Ascott International Management (2001) Pte Ltd. Meridian International Holding is not authorised to make any representation or warranty for and on behalf of Ascott International Management (2001) Pte Ltd. Ascott International Management (2001) Pte Ltd does not make and nothing shall render Ascott International Management (2001) Pte Ltd as having made, any guarantee, warranty or representation whatsoever as to the performance or management of the serviced residence.

ご連絡先