

不動産業界「3つの変化」と お部屋探しする人へのアプローチ



CHINTAI公式
マスコットキャラクター

チンタイガ〜



第1章

知ってるようで知らない！？
まずは「CHINTAI」という会社をご紹介します

第2章

市場・テクノロジー・ユーザー意識
「3つの変化」から見る不動産業界の未来

第3章

変化に対応するための
CHINTAI 最新の取り組み

第4章

最後に

知ってるようで知らない!?

まずは「CHINTAI」という会社をご紹介します！

CHINTAIと聞いてどんなイメージを思い浮かべますか？





「エイブル&パートナーズ」グループについて



エイブル&パートナーズグループは、安心・快適で豊かな「暮らし」を実現するための
さまざまなサービス・商品をご提供しています。

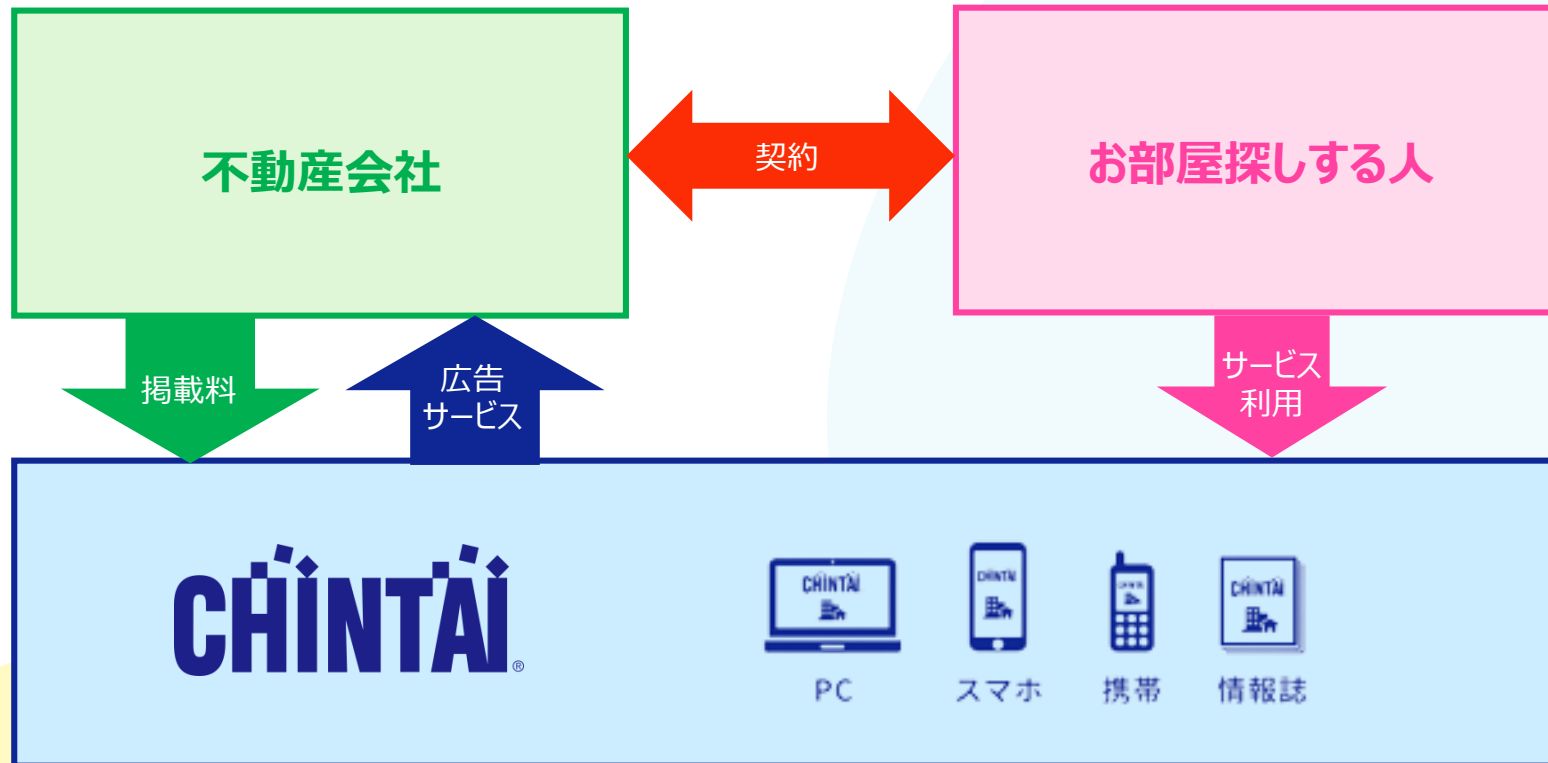
エイブル&パートナーズグループ





CHINTAIの仕事と役割

CHINTAI®



CHINTAIネット



CHINTAI

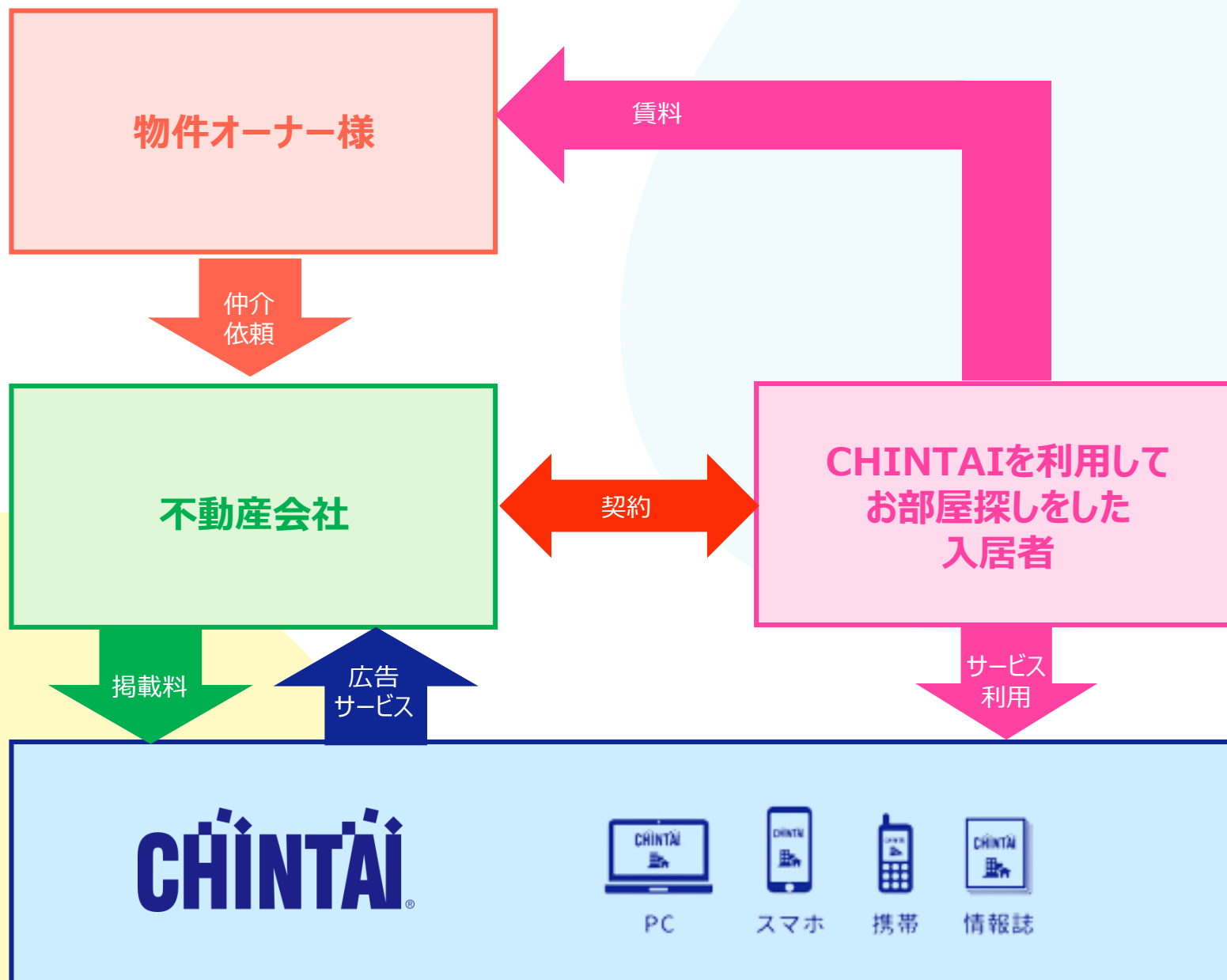


Woman. CHINTAI



CHINTAI 二人で
ぺやさがし







Wonderful OWNERS

わんだふるオーナーズ

今月のプレゼント

ホットプレート Table Grill Pure

最新特選する

アンケート回答の方

抽選で2名様に

CHINTAI

賃貸経営&

ライフスタイルマガジン

April, 2022 春号

ひらけ 脳トレの扉!

おもしろ パズル 15問

絶景ドライブ / 華麗なる! カラダリフォーム / 今日は趣味の日

資産を守る

マンガでわかる! TAX研究所 / キーケース吉田代表が語る 家と家族のQ&A

大家さんのお悩み相談室

本誌に関するご感想、配送のお問合せはこちらまでお願いします。

0120-788-122

SPONSORED

Case 02 東京

アパート(1棟10戸) 戸建て(3棟3戸) への建て替え

Before

所在地: 東京都豊島区 竣工: 2021年6月

安易に手放しては勿体ない 建て替えて継続の不安解消

一全機、玄関を入ってすぐの場所には手洗い場が。おしゅれで通かみのある玄関ドアは、オーナー一倉あき名で選んだそう

一高まるテレワーク需要に对应、3棟中1棟に書斎室を設け、客を置いた各棟のクロスを取り、汚れが目立たないようにした点もポイント

待は海いと思え、繰り直した」とは、エイブルの川下さん。20年後まで見据え、2人の息子さんと奥様が一軒ずつ相続できる3軒の戸建てに賃貸への建て替えを提案しました。書斎室のある家、パントリーのある家、クローゼットを通じた隣室へ行き来できる家。持たせて付加価値をつけ、1軒に人気を偏らないように配

Case 01 東京

マンション(2棟16戸) マンション(1棟17戸) への建て替え

Before

所在地: 東京都豊島区 竣工: 2022年3月

セカンドオピニオンで 建て替えてサポートを提案

このごときにならぬオーナーへ依頼されたようす。そこで、坂本チームはベストな建て替えるプランを提案することにした。西村さん

「エイブルには建築部門がないぶん、フラットな視点でアドバイスできます。客観的なセカンドオピニオンは、ぜひエイブルに相談していただきたいです」

西村さん

間取りは1Kから3LDKまでタイプ、外観はスタックファントムを採用。オーナーからの要望で非常用電源(太陽光発電)やドライ駐車を設置したほか、一倉金、税金ゼロ」の設定も決まりました。竣工を見守り、全戸が満室に。

車庫、DINK、ファミリーなど幅広い入居者を魅了するよう、1Kから3LDKまでタイプの間取りを網羅。富裕層向けを意識し、シックで統一感のある内装に仕上げた

55 わんだふるオーナーズ

54

大家さんのための賃貸経営マガジン。

賃貸経営に関する専門的な企画からライフスタイルを豊かにする記事まで盛りだくさん！



年	月	沿革
1992	4月	賃貸住宅ニュース社設立（東京都品川区、資本金30百万円）
1994	1月	情報誌「賃貸住宅ニュース」の誌名を「CHINTAI」に変更
1996	7月	インターネットでの賃貸住宅情報の提供を開始
1999	11月	携帯電話向けに賃貸住宅情報の提供を開始
2001	1月	不動産業者向け賃貸不動産業務支援システム（CRS）の開発・提供開始
2003	9月	北海道特化型のリフォーム専門誌「ブランドリフォーム」発刊
2005	8月	株式会社CHINTAI（CHINTAI Corporation）に商号を変更
2008	6月	賃貸仲介事業者向けの集客支援アクセス解析ツールを開発・提供
2010	1月	住宅情報誌「CHINTAI」全面リニューアル
2011	7月	iPhone向け賃貸物件検索アプリケーション「CHINTAI」リリース
2012	2月	賃貸住宅情報誌「CHINTAI」のデジタル版 iPad アプリ「デジタル CHINTAI for iPad」をリリース
	9月	本社を東京都港区元赤坂に移転
2013	10月	キュレーションサービス「haletto（ハレット）」提供開始
	12月	お部屋探しサイト「CHINTAI」全面リニューアル
2015	2月	LINEのトーク上でお部屋探しできる新サービス「LINEでCHINTAI」提供開始
2016	12月	二人で一緒に部屋探しが行えるペアリング型部屋探しアプリ「ペやさがし」サービス開始
2017	1月	賃貸住宅情報誌「CHINTAI」リニューアル
	10月	埼玉エリア限定、地域密着のコミュニティマガジン「街ドキ」創刊
	12月	女性専用お部屋探しサイト「Woman.CHINTAI」サービス開始
2020	12月	一人暮らし女性向けのインテリア通販サイト「Woman.Store」サービス開始
		不動産業務支援システム「CHINTAI BB 反響管理FA」サービス開始



時代の変化にあわせながら、その時々ニーズをとらえサービスを提供。

賃貸仲介業界を盛り上げ、しっかりと支えるために日々取り組んでいます！

市場・テクノロジー・ユーザー意識
「3つの変化」から見る不動産業界の未来

市場の変化

テクノロジーの変化

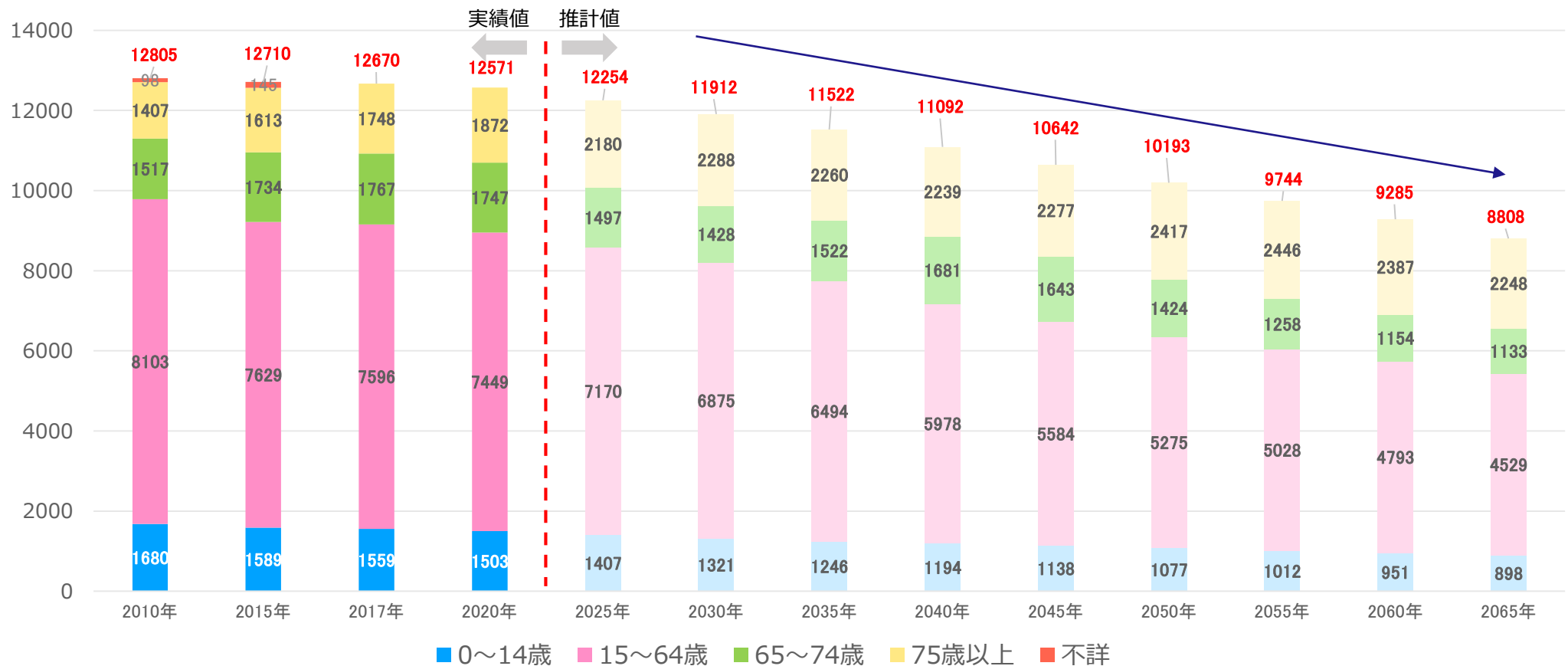
ユーザー意識の変化



市場の変化① 人口の減少

総数 (万人)

年齢区分別 将来人口推計



出典：内閣府 高齢社会白書



賃貸仲介業は、中長期的に見て、人口の減少に影響を受けやすい業界。

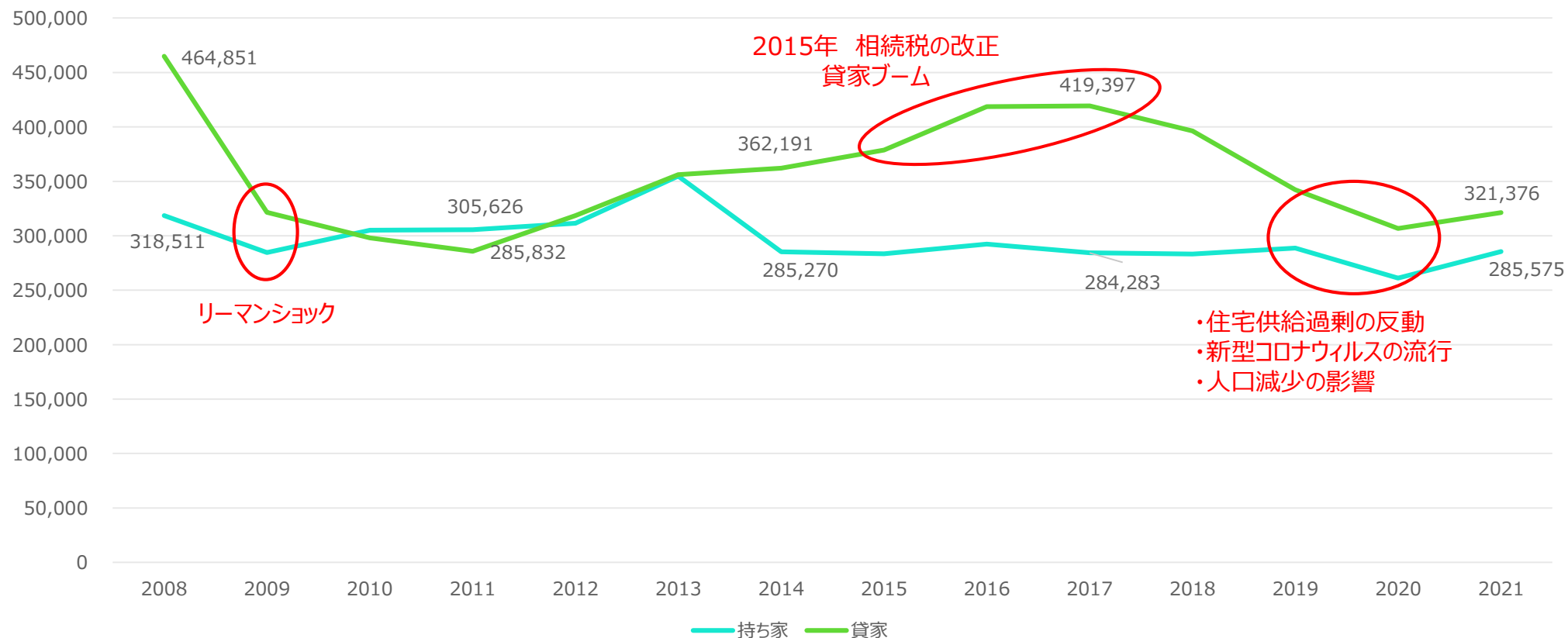
必然的に引越し機会の総数は減るとともに、不動産業に就業する人口も減ることが予想される。



市場の変化② 持ち家・貸家 供給回復傾向

CHINTAI

持ち家／貸家 新設住宅戸数推移



出典：総務省統計局 平成30年住宅・土地統計調査



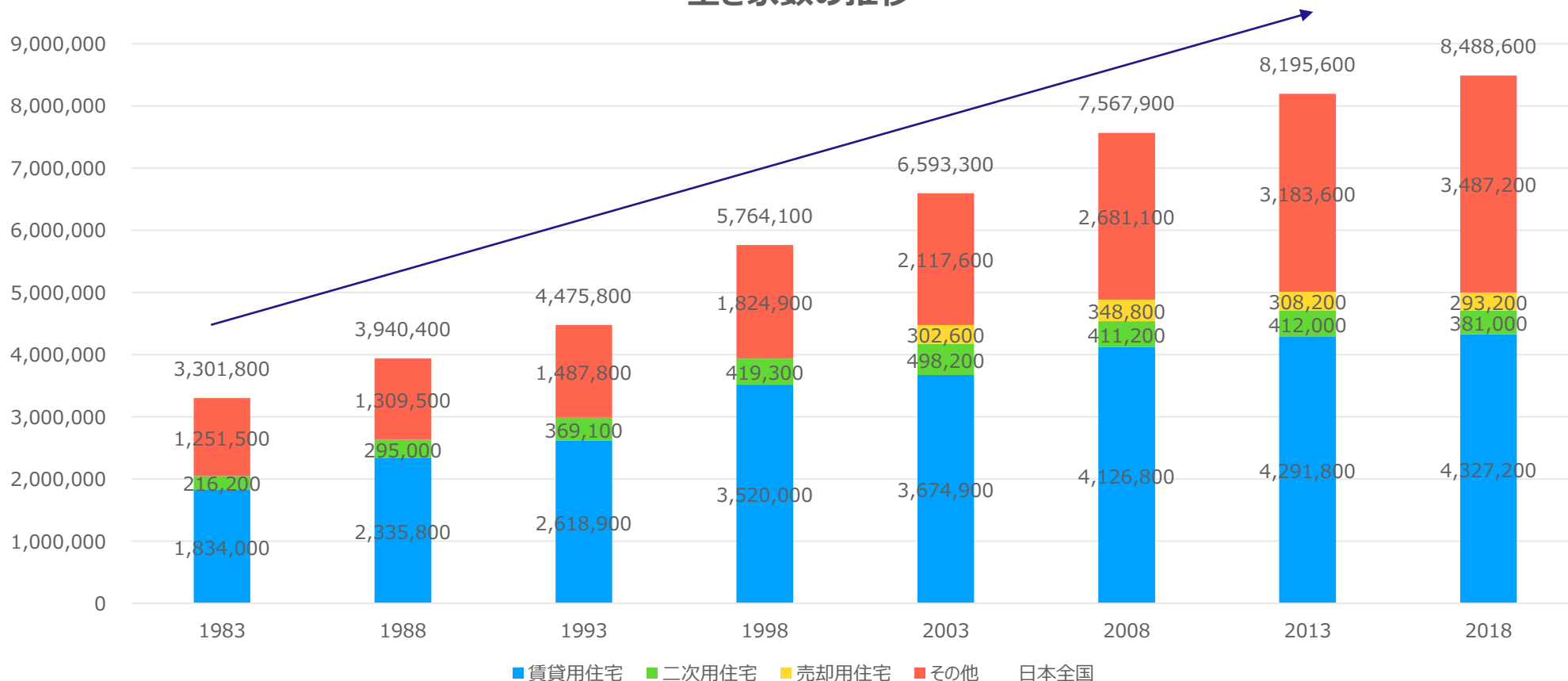
2021年になって住宅の供給はやや回復傾向にある。まだ予断は許さない状況ではあるものの、住宅の供給がゼロになることはないため、人口に対して「住居の選択肢」は継続して増えていく。



市場の変化③ 空き家の増加

CHINTAI®

空き家数の推移



出典：総務省統計局 平成30年住宅・土地統計調査



一般的に大きな問題とされているのは「その他」に分類されている空き家（赤）が増えていること。
とはいえ、賃貸用住宅の空き家（青）も増えつつある点は見逃せない。



▼ 市場から推測すると不動産業界は、

- ・人口減少による引越し機会の減少
- ・継続的な物件供給による住居の選択肢の増加

⇒ 競争の激化

- ・不動産 労働人口の減少

⇒ 利便性・効率化の追求の必要性

市場の変化

テクノロジーの変化

ユーザー意識の変化



2005年

2010年

2015年

2020年

全国の賃貸マンション・アパート・一戸建てを探す

CRUISEネットは、賃貸マンション・アパート・一戸建て情報 更新頻度最短5分！毎日豊富な新着物件を泊給・駅や住所、地図や通勤通学先、さらにに約100種類のこだわりテーマから探せます。1枚でお部屋のなかをのぞくと見られる360度パノラマ写真付きの物件なら、気になる物件の内部回り写真だけでは分からないお部屋の雰囲気を知る事ができます！

🔍 駅名・エリア名で一発検索！

路線・駅から探す

住所から探す

通勤通学時間から探す

家賃相場から探す

地図から探す

🔍 路線・駅から探す

> 路線・駅検索TOP<

福岡

佐賀

長崎

熊本

大分

宮崎

鹿児島

岡山

広島

島根

徳島

山口

大塚

兵庫

京都

滋賀

奈良

和歌山

山梨

長野

新潟

富山

石川

福井

北海道

青森

岩手

宮城

秋田

山形

福島

東京

神奈川

千葉

埼玉

茨城

栃木

群馬

愛媛

香川

高知

徳島

高松

三重

沖縄

360°パノラマ写真付き

物件特集

PR

賃貸不足の救世主

家賃不足の救世主

取戻物件数 業界最大級

日本最大級の賃貸ネットワーク

可愛い一人暮らしをを見つけよう！

Woman's choice

ピックアップ

サマリーホックネット

サマリーホックネット

サマリーホックネット



LINE問合せ

管理費等	12,000円
敷金/保証金	16.5万円 / --
礼金/償却	16.5万円 / --

初期費用が気になる方は、お気軽にお問合せ下さい！

住所 東京都品川区小山 3丁目

コンビニはある？

駅までのルートを確認する

バウハウス武蔵小山
16.5万円(管理費等: 12,000円)
東急目黒線/武蔵小山駅/徒歩3分

空室状況などを確認する 無料

今すぐ聞いてみる

LINE



ニーズ別問合せ導線

基本情報	
家賃	16.5万円 家賃発生日について相談したい
管理費等	12,000円
敷金/保証金	16.5万円 / --
礼金/償却	16.5万円 / --

初期費用が気になる方は、お気軽にお問合せ下さい！

住所 東京都品川区小山 3丁目

コンビニはある？

駅までのルートを確認する

交通 東急目黒線/武蔵小山駅/徒歩3分
山手線/五反田駅/徒歩24分
山手線/目黒駅/徒歩29分

間取り 2LDK(洋室6・洋室7・K3・LD12)



いかに効率的に、物件の反響（問合せ）を増やすことができるか、日々追求を続けている。



不動産テック カオスマップ

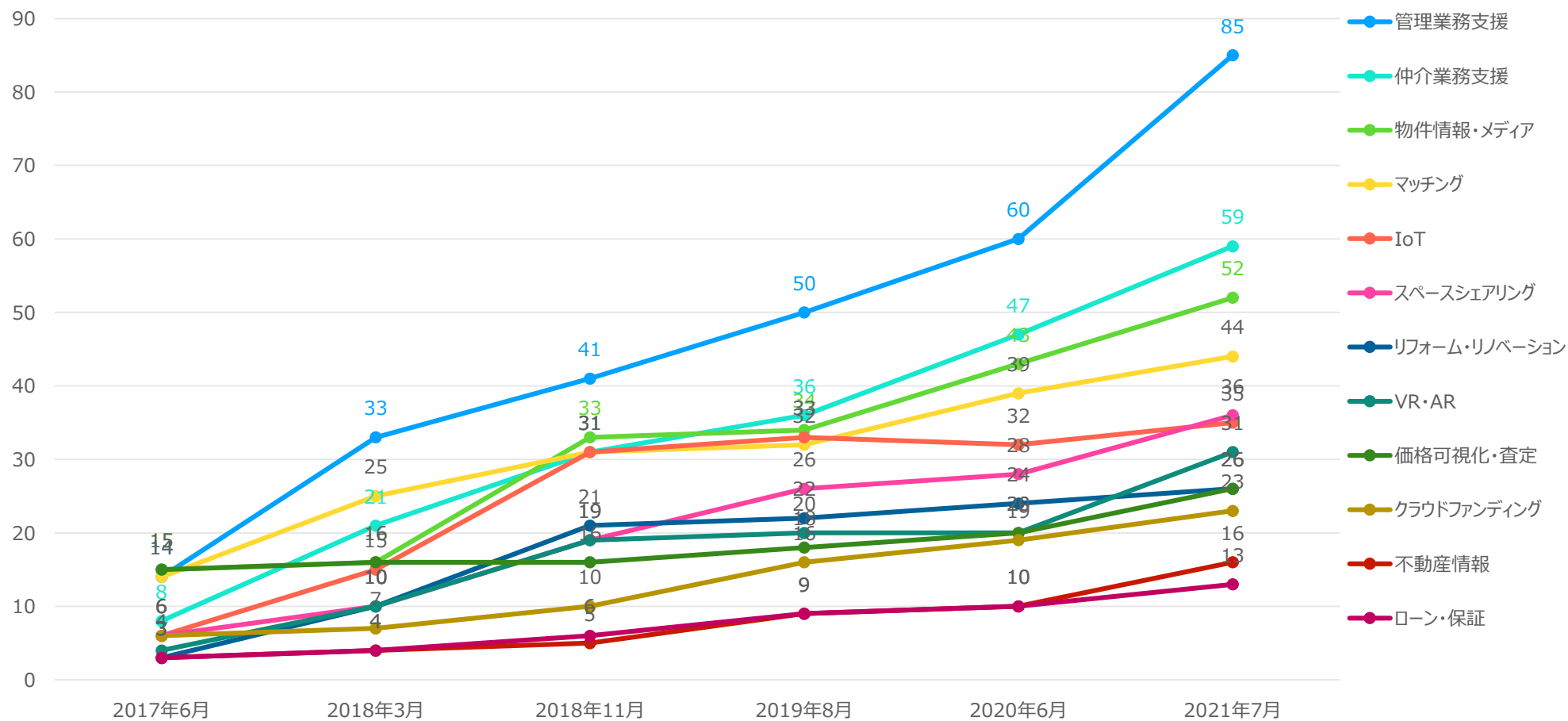
[illegible]



テクノロジーの変化② 不動産テックの隆盛-2

CHINTAI

不動産テック カオスマップ掲載数の推移



出典：一般社団法人不動産テック協会

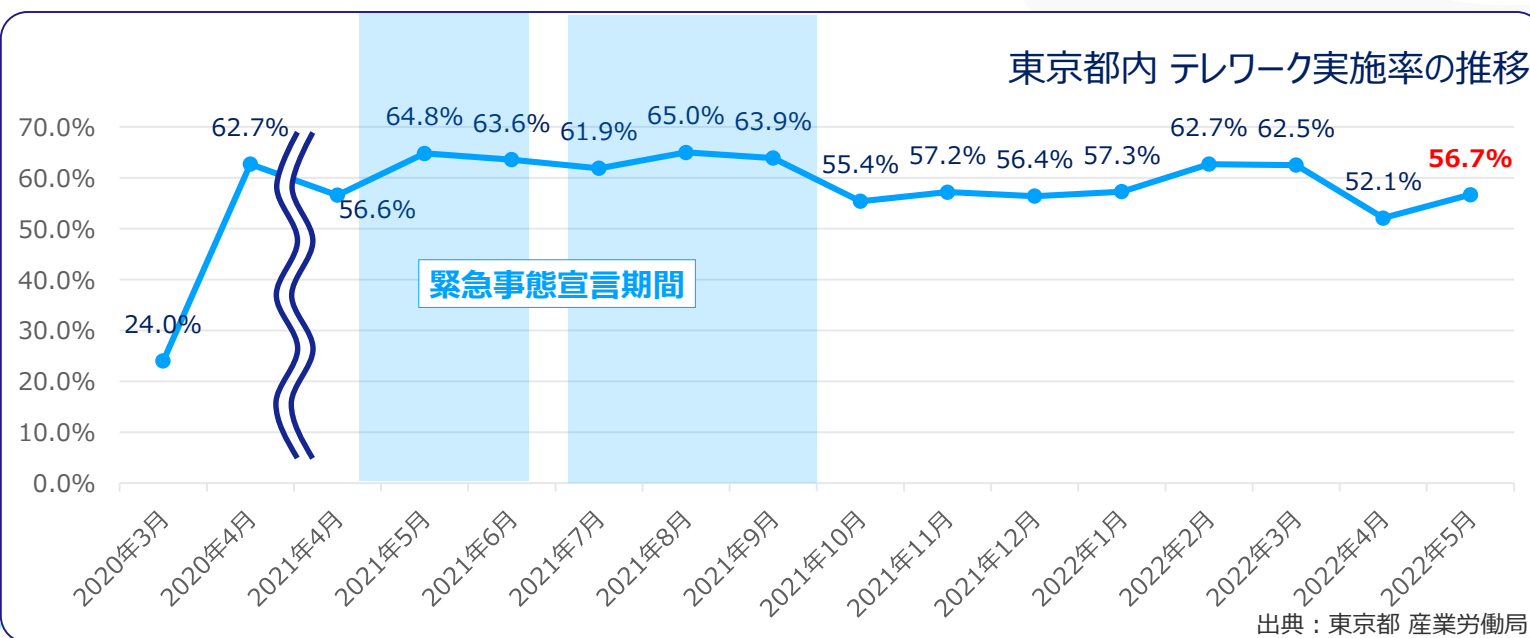
テクノロジーを活用して、さまざまな面での効率化を各社が推進。時代の変化の先取りを狙っている



テクノロジーの変化③ リモート対応の多様化

CHINTAI®

- ・ オンライン相談
- ・ オンライン内見
- ・ セルフ内見
- ・ IT重説
- ・ ウェブ会議



リモートでの対応が一般的になり、テレワークも今後は **1つの選択肢** として当たり前になる。



アメリカ不動産テック大手「Zillow」の失敗

CHINTAI



会社概要

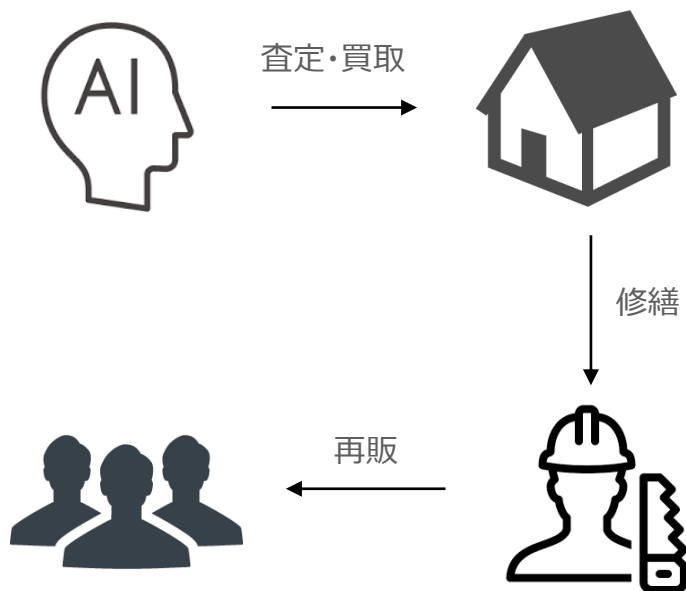
Zillowはアメリカの大手不動産情報サイト。
巨大な中古住宅売買市場を誇るアメリカで、
売買・賃貸のプラットフォームを運営。
不動産にまつわる複数のビジネスを展開。

何をした？

2017年頃より不動産買取・再販サービスを開始。売り手から依頼を受けると、**独自のアルゴリズムを駆使して物件価格を算出してオファーを出す**。売り手がその価格を受け入れれば、ジローが物件を買い上げ、家屋に若干の補修を施してより高い価格で転売する仕組み。

結果

- ・査定に満足するユーザーは全体の10%しかおらず、仕入れ不足。
- ・住宅市場の落ち着きによる需要減に対応できず、適正価格より高く買い取ってしまう。
- ・修繕業者が間に合わず再販の回転率が落ち、収益性が悪化。
- ・結果、この事業より撤退。従業員の25%（2,000人）を解雇した。



AIではまだ**代用がきかない知識や知恵**を持った、**人の目による判断の重要性**をおろそかにしてしまった



▼ テクノロジーの変化から推測すると不動産業界は、

- ・不動産×テクノロジーの分野はさらに発展していく
- ・いち早く業務に取り入れることで競争に優位に
- ・ただし、上手に付き合わない大きな失敗にも繋がる

⇒ 人間とテクノロジーの適切なバランスが重要となる

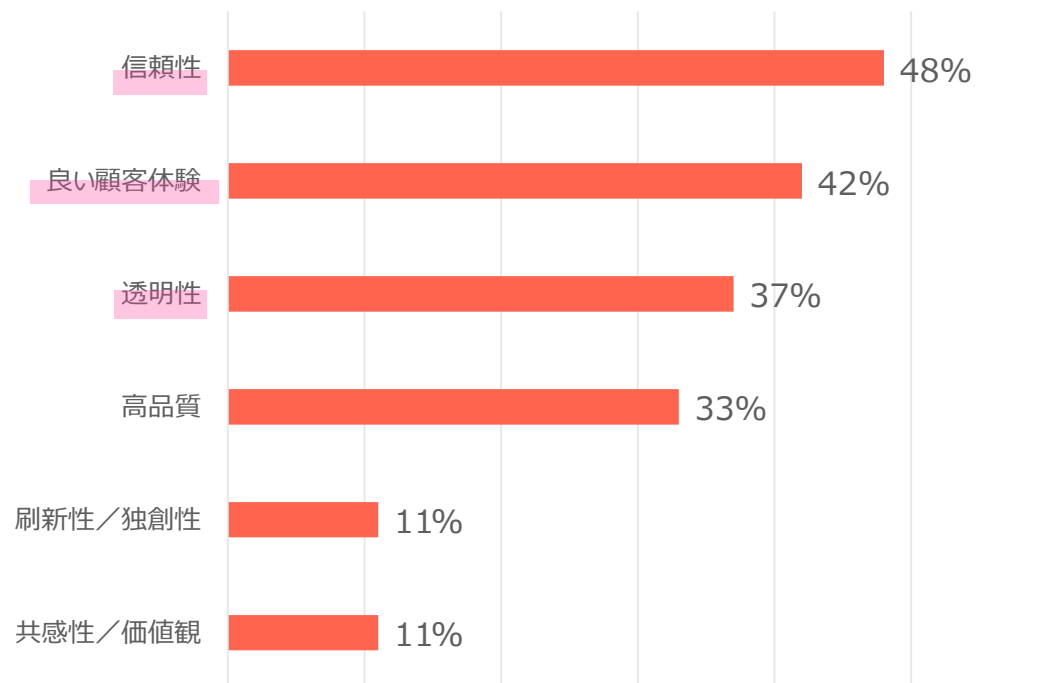
市場の変化

テクノロジーの変化

ユーザー意識の変化



価格よりも重要なこと



設問：購入ブランドを検討する際、価格よりも重要なことがあるとすれば何ですか？（複数回答／n=942）

出典：株式会社サイトコア 2022年 ブランド・オーセンシティ・レポート

特定分野で信頼を集める「インフルエンサー」が登場



ニッチな分野にもインフルエンサーが登場

美容・コスメ系インフルエンサー
アパレル・ファッション系インフルエンサー
スイーツ・グルメ系インフルエンサー
旅行系インフルエンサー
ファミリー系（ママ、キッズ）インフルエンサー
スポーツ・フィットネス・ボディメイク系インフルエンサー
ダイエット系インフルエンサー
漫画・イラスト系インフルエンサー
アート系インフルエンサー



サービスや商品の、価格や品質も重要だが、近年では「信頼」に関する重要性が増している。
代表格である「インフルエンサー」は集めた信頼を武器に、強い影響力を発揮している。



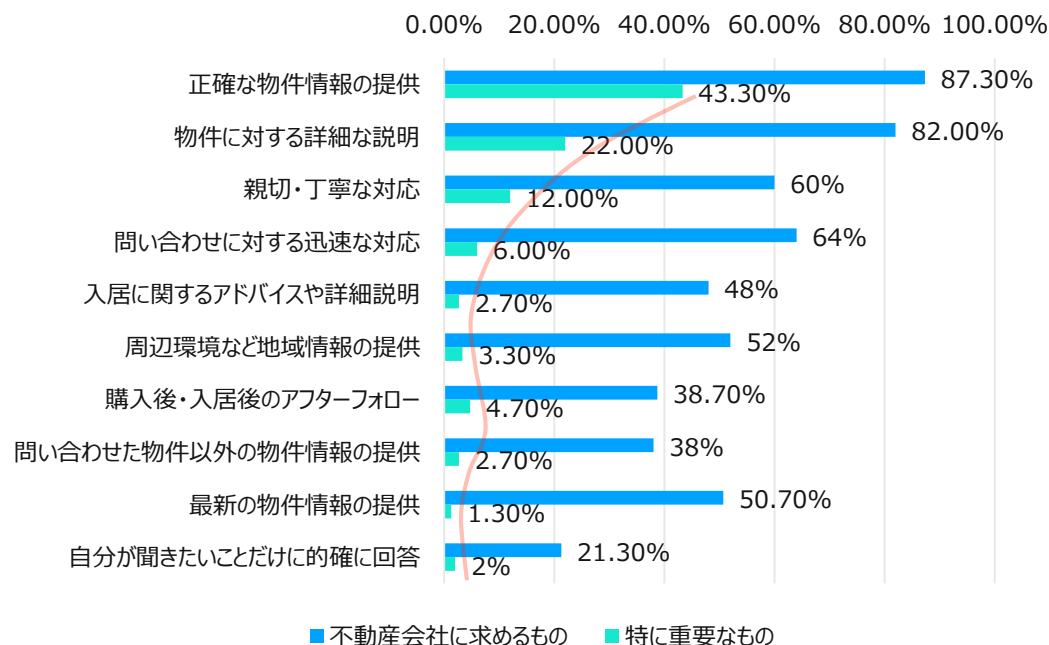
ユーザー意識の変化① 「信頼」の重要性-2

CHINTAI®

2020年

不動産会社に求めるものは？（複数回答）

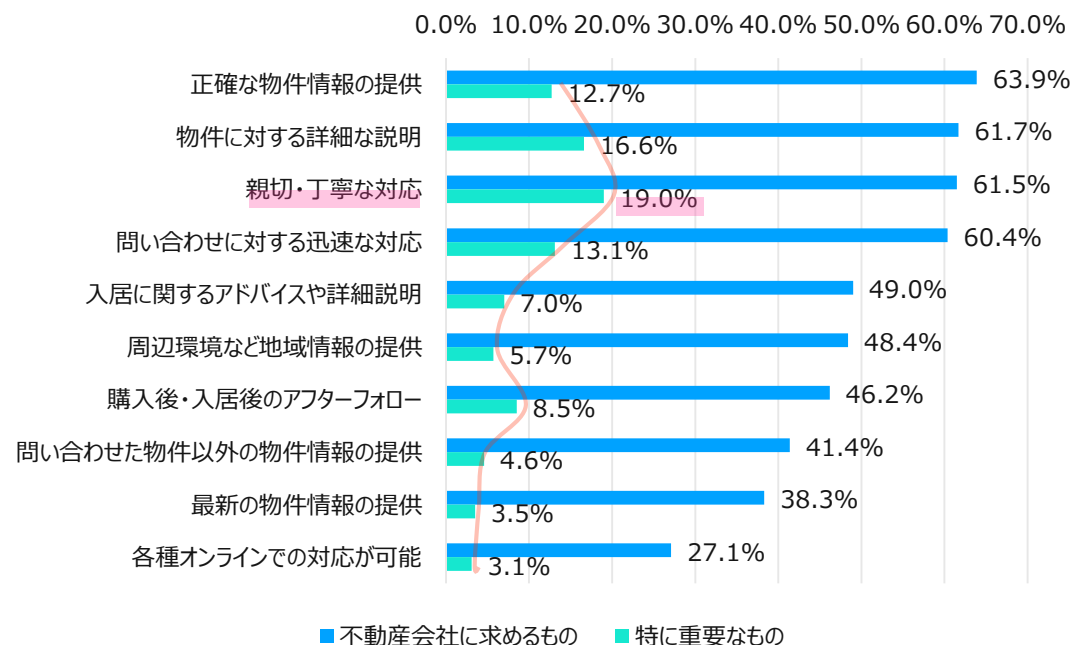
またその中で特に重要なものは？（択一）



2021年

不動産会社に求めるものは？（複数回答）

またその中で特に重要なものは？（択一）



出典：不動産情報サイト事業者連絡協議会「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査結果



複数回答形式では「正確な物件情報の提供」「物件に対する詳細な説明」が決まって1位と2位で、択一回答形式もそれに比例するが、最新の調査では「親切・丁寧な対応」が最上位へ。「信頼」に関する項目が重要視されている。



至福の睡眠を体験できる「売らない体験ショールーム」



株式会社エムール



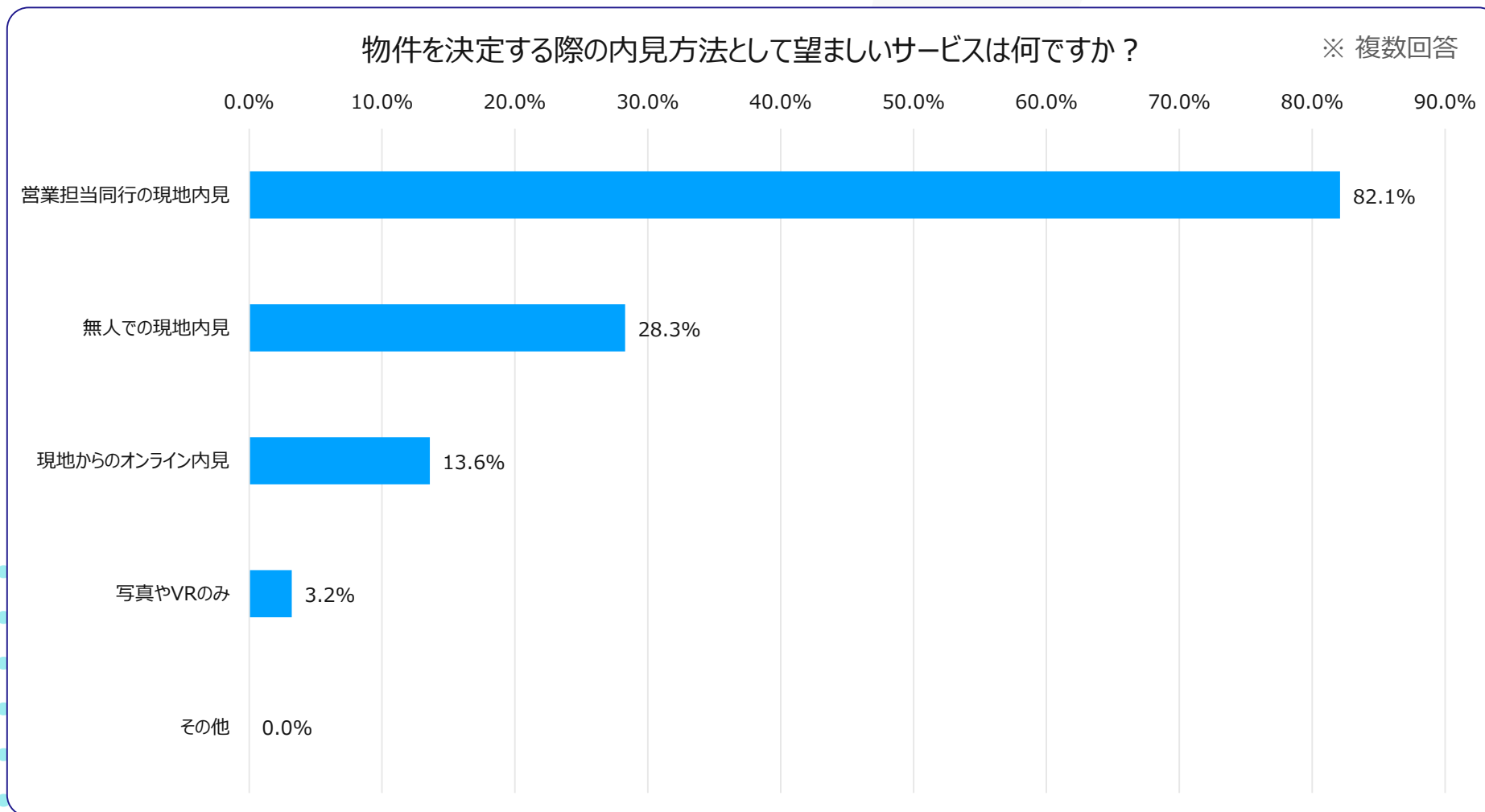
2022年4月14日 オープン

利便性を追求するEC専門企業が自前でショールームを開設

EC専門の企業が、ショールームをECが唯一提供できない実体験を埋めるための最後のワンピースとして位置づけ、良質な睡眠やくつろぎを求めるお客様とのコミュニケーションを通して、より良い商品開発とECサービスの提供をすることが狙い。



信頼を獲得する手段として「**オフラインでの体験**」を提供。オンラインでの利便性の追求だけでなく、異なる価値を提供されることで、その企業への信頼が増す傾向にある。



出典：株式会社FLIE（フリエ）「不動産営業への本音」に関する実態調査 2022年4月8日



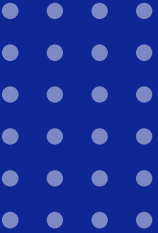
営業担当の同行による現地内見に根強いニーズがある。信頼を得る手段として欠かせないと同時に、無人内見／オンライン内見などに票が入っていることも見逃せない。



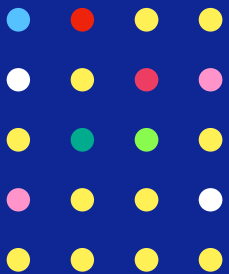
▼ ユーザー意識の変化から推測すると不動産業界は、

- ・信頼感をより重視する企業にファンが付く
- ・人の手による接客や、現地での体験には不変の価値
- ・加えて、新たな選択肢を提供することが信頼に寄与

⇒ 人の手による誠実な対応と付加価値の提供が鍵



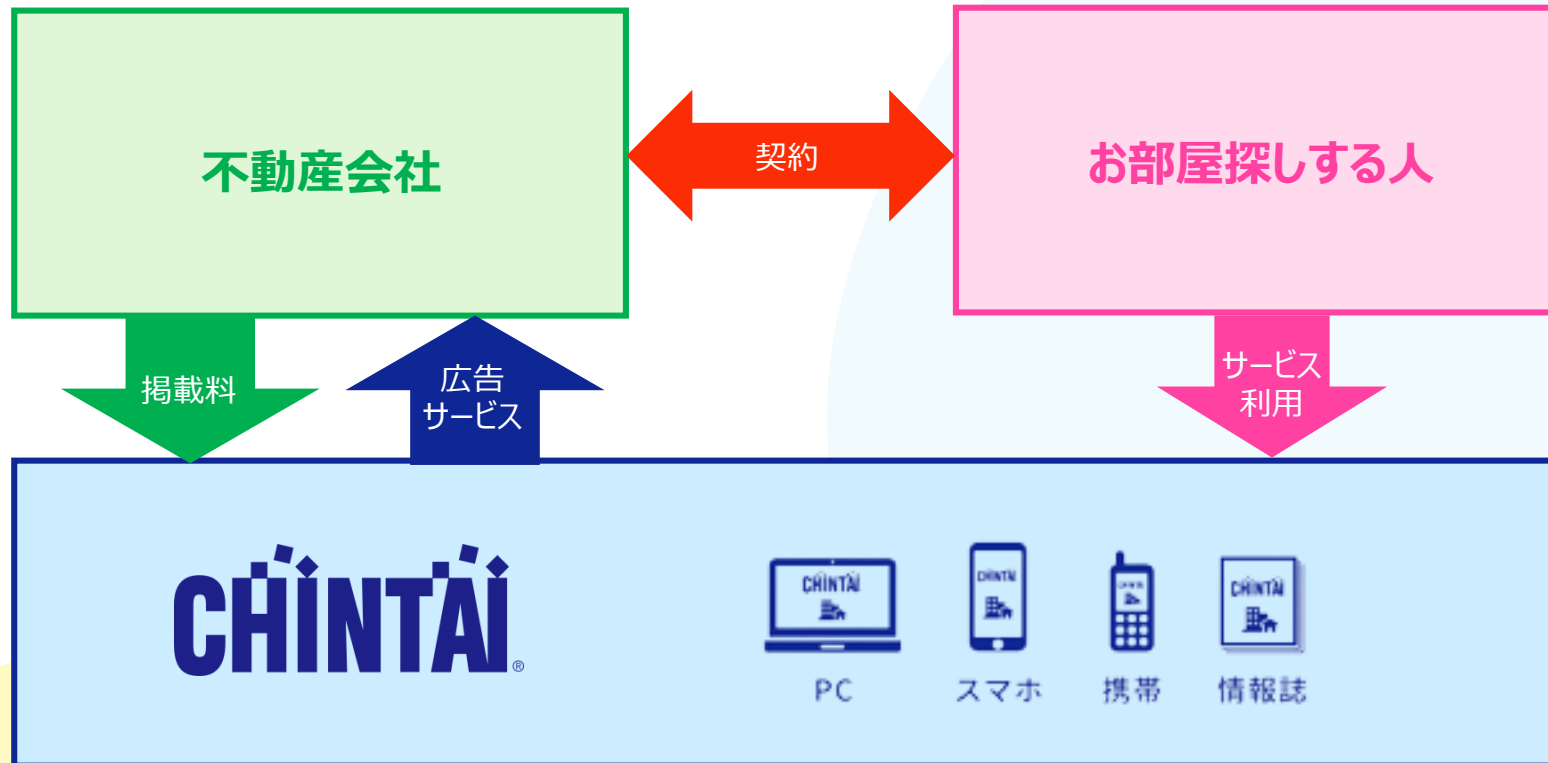
変化に対応するための CHINTAI 最新の取り組み





【再掲】CHINTAIの仕事と役割

CHINTAI®



CHINTAIネット



CHINTAI



Woman.CHINTAI



CHINTAI 二人で
ぺやさがし





CHINTAIのサービス提供のスタンス

CHINTAI

物件中心の情報掲載



CHINTAIネット

ユーザ属性に特化した情報掲載



相乗効果

信頼の獲得

信頼の獲得

マス・マーケティング（認知の獲得）



TV CM



インターネット広告



ラジオ番組 提供

セグメント・マーケティング（ファンの獲得）

CHINTAI 情報局

インターネットメディア



LINEコミュニティ

組み合わせ



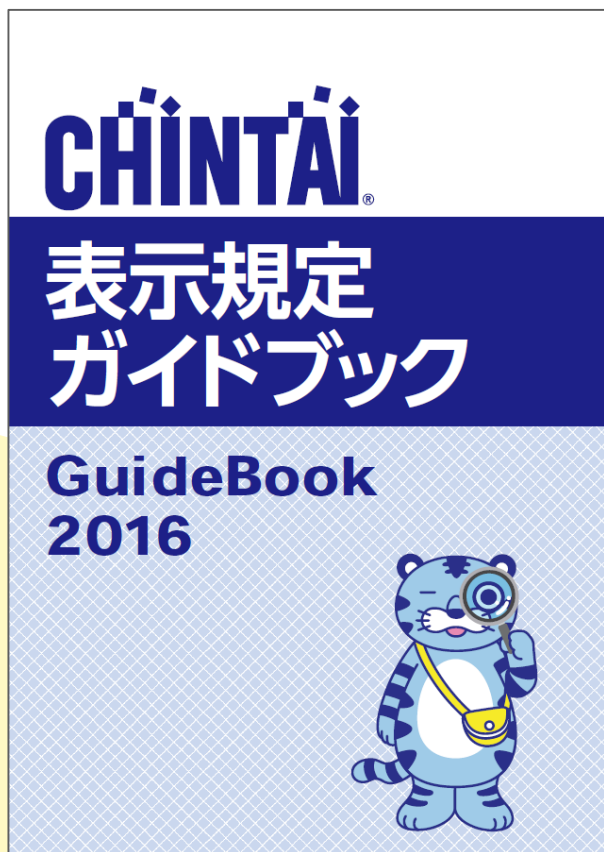
Instagram



youtube



CHINTAI 情報審査室による不正広告等の排除



3 物件情報

3-1 間取

(1) 部屋数・帖数・部屋タイプを正しく表示してください。

(2) 洋室の帖数表示は和室1帖分(1帖あたり1.62㎡以上)の面積に換算し、表示してください。

(3) キッチン・リビング・ダイニングの表示基準は以下の通りとなります。不動産公正取引協議会の定めた基準に沿って表示して下さい。

居室(寝室)数	K(キッチン)	DK(ダイニングキッチン)	LDK(リビングダイニングキッチン)
1部屋	4.5帖未満	4.5帖以上	8帖以上
2部屋以上	6帖未満	6帖以上	10帖以上

※DK・LDKについては、居室数や入居者数に応じ、その用途に応じて必要な広さ・形状・機能等を有するものを指し、適正な表示をしてください。

(4) 1Rと1K(またはDK、LDK)の居室表示基準は以下の通りとなります。

CHINTAIでの1Rと1K(またはDK、LDK)の表示基準

下記の場合は、1K(またはDK、LDK)の表示となります。

- ① キッチンと居室との間がドアなどで仕切られており、分かっているのが明確な場合
- ② キッチンと居室がつながっているが、床素材が居室と違うなどにより、キッチンとしての独立性が強い場合

① ドアなどの仕切りがある
② 床材が明らかに違う

※1R、1Kどちらの間取りが適切か迷う場合は、念のため、1Rを表示してください。

3-2 間取図

(1) 間取図は必ず実際の間取通りに作成してください。「押入(和室の場合)」「物入(洋室の場合)」「玄関」などの文字の記入モシ、窓・扉などの作図モシがないように注意してください。

(2) 間取図の居室部分には各室帖数を表示してください。

(3) 建築中に間取が変更された場合は、ただちに正しい間取図と差し替えてください。

(4) 部屋設備を表示する場合、間取図とコメントの矛盾がないように必ず確認してください。

間取図とコメントの矛盾例

コメント: バス・トイレ別

間取図: バス・トイレ一緒

≠



主要ポータルサイトの運営会社4社で構成される「ポータルサイト広告適正化部会」にて、不正広告の排除の取り組みを継続して実施。



CHINTAIの最新取り組み① ふどサーチ

CHINTAI®

不動産会社を切り口にした情報掲載：ふどサーチ



株式会社賃貸不動産の口コミ一覧



物件から探すのではなく、自分にあったお店から探す、新たな不動産会社検索サービス。

良いサービス・接客をしている不動産会社が正しく評価され、満足した効果(反響や来店)を得られる仕組み



より「信頼性」の高い情報をユーザーへお届けするために、ユーザーの生の声を収集。

適切な審査の仕組みの上、クチコミを掲載し、より良い対応をしている会社を有利に表示する。



CHINTAIの最新取り組み② CHINTAI BB



不動産会社の業務支援システム 反響管理FAの提供

顧客情報を管理する

カスタマイズ&組み合わせ

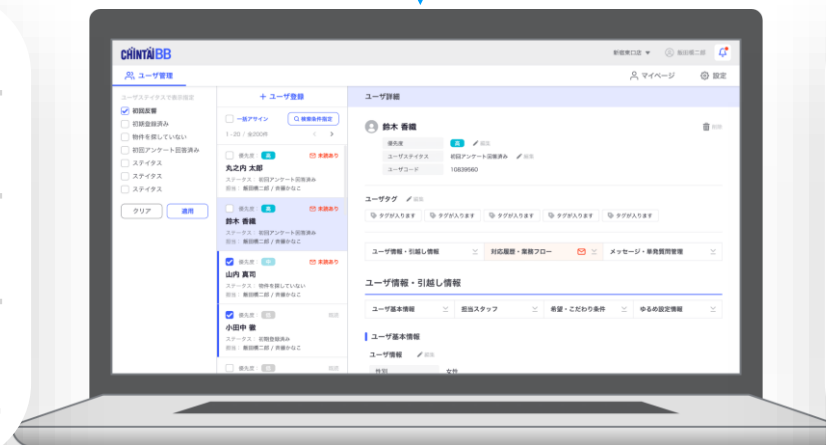
営業の支援をする

✓ 顧客の一覧化

✓ 希望条件の一覧化

✓ メッセージの一元管理

✓ 顧客対応の進捗把握



✓ 手動返信のアシスト機能

✓ 初回反響への自動返信

✓ 状況に応じた自動物件提案

✓ 優先対応顧客の可視化

受付対応

来店前対応

店頭対応

追客対応

反響
受付

内容
確認

担当者
決定

返信
メール
作成

条件
ヒアリング

物件
選定

物件
提案

店頭
接客

内見

来店後
フォロー

追客

反響管理FAで効率化

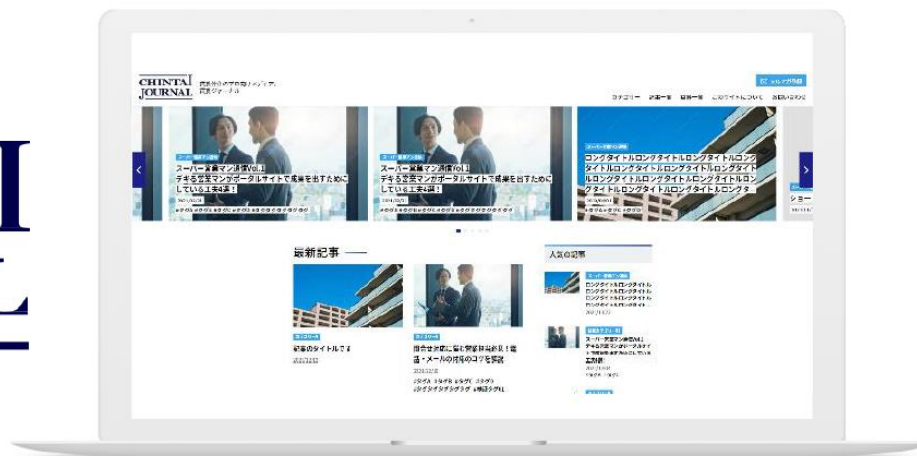
反響管理FAで効率化



賃貸仲介業務を、テクノロジーにて効率化し、人の手ですべき業務に集中する手助けを実施。



CHINTAI JOURNAL



CHINTAI JOURNALは、賃貸業務に「おもしろさ」と「ライフハック」を提供する賃貸仲介会社様向けWEBメディア。

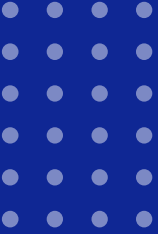
例えば、不動産仲介業で重要な“営業力”の向上に役立つ情報を提供したり、
業務を効率化するための工夫を提供したり、宅建をはじめとする不動産関係の学習についても、記事を通してサポート。

日々の業務が楽しくなる多様なコンテンツも盛りたくさん。

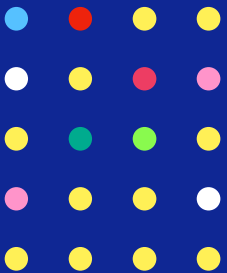


賃貸仲介業をテクノロジーと人の両面からサポートすべく、立ち上がったウェブメディア。

賃貸仲介で働く人を助け元気になくことが、全体の活性化につながり、ユーザーへ価値を還元できる



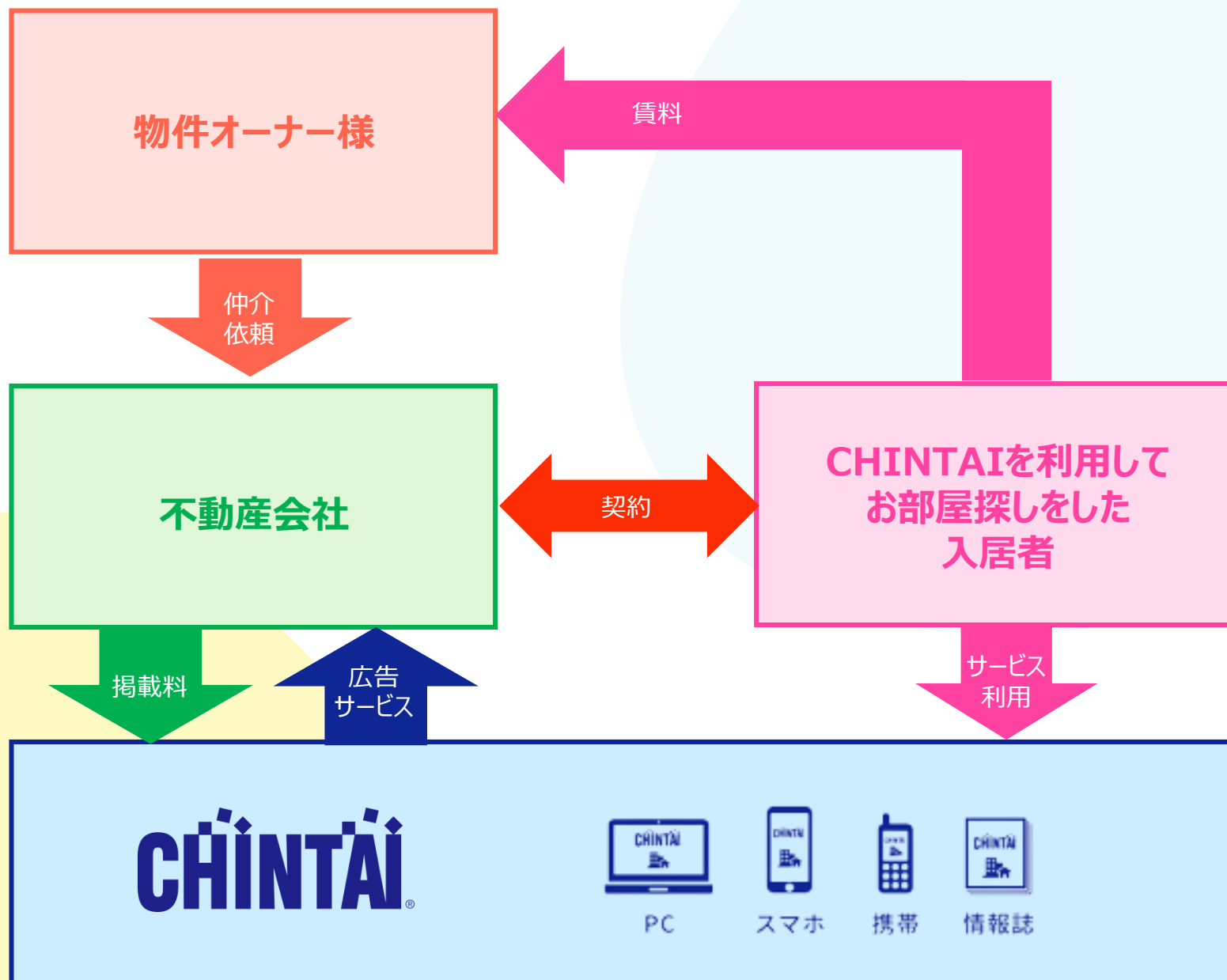
最後に





【再掲】物件オーナー様との関わり

CHINTAI®





物件オーナー様と、わたしたちCHINTAIとは、
「物件への集客」を通して、関わらせていただいております。

「物件への集客」は、不動産業界の最新トレンドを見ながら、
その都度、知恵をしばり、誠実に**「お部屋探しする人」**と向き合うことを通して、
直接的な手段、間接的な手段を使い分けながら実施しております。

株式会社CHINTAIは、エイブル＆パートナーズグループの一員として、
今後も時代の変化に合わせた新たなチャレンジを継続し、
不動産業界により良い影響を与えられる存在となることを追求して参ります。