

# ユニーク物件掲載率80%

## 出稿数減でも成約維持

### 一誠商事

年間賃貸仲介件数6560件の一誠商事では、専任媒介や管理物件などのユニーク物件の割合を高めることで反響率の向上を狙う。掲載総数のうち、同社だけが掲載するユニーク物件の割合は現在80%。反響率の変化については今後計測していく。

管理部門が管轄する。約50人の管理受託営業スタッフが担当物件の出稿、情報更新を行っている。一方、他社物件の場合は、各仲介店舗のスタッフが出稿、情報更新を行っている。人員体制も店舗ごとに異なる。

利用するポータルサイトは、SUUMOとLIFULL HOME、S

そのうち、LIFULL HOME、Sの掲載数は4万8400件で約68%、SUUMOが2万2800件で約32%を占める。ポータルごとの反響率と掲載費用は非公開。

同社では、掲載物件の総数を減らしつつ、ユニ

|                 |                |
|-----------------|----------------|
| 会社名             | 一誠商事           |
| 所在地             | 茨城県つくば市        |
| 年間賃貸仲介件数        | 6560件          |
| 全従業員数           | 243人           |
| 賃貸仲介営業の担当者数     | 70人            |
| 仲介店舗数           | 11店舗           |
| 賃貸仲介事業売上(年間)    | —              |
| ↳賃貸仲介手数料売上割合    | 45%            |
| 仲介手数料           | 1カ月分           |
| 平均成約単価          | 15万円           |
| ↳内訳             | 仲介手数料、付帯商品売上など |
| 平均年間契約件数(1人あたり) | 94件            |

掲載件数を減らす理由は大きく二つある。

一つめは、コロナ下の需要により、つくばエクスプレス線沿線の住宅需要が高まっていることだ。テレワークによる出社機会の減少で、都心など県外に住んでいた人からの流入が増え、空室が減少している。同社の管理物件の入居率は21年比で2・5%上昇し、現在は95%に迫る。結果、募集物件数そのものが少なくなっていることから、ポータルの掲載反響は10%ほど上昇している。

二つ目は、他社物件の掲載方針を転換したことだ。21年までは、1件でも多く他社物件を掲載し、掲載数を増やすことに注力していた。だが、他社物件を掲載する場合には、代表物件になるよう、パノラマ写真や物件動画をはじめとしたオプションを追加する必要がある。これにより掲載費用が高くなりすぎてしまうとして、他社物件はリシングしやすい物件に絞り込んで掲載するようになった。なお、成約数は横ばいで推移している。

ポータル運営の課題は費用対効果だ。高額になれば利益を圧迫してしまうが、掲載件数を減らすことで成約が減ってしまう恐れもある。「サイトごとの反響率を確認しながら、今後の掲載方針を固めていく(加藤常務)