

成瀬についての話題を提供する「きめたハウジング NEWS Paper」。今回は賃貸物件のインターネット反響について取り上げます。

## インターネットで反響が多い物件とは？

### ●インターネット反響の割合

メディアミックスという言葉をご存知でしょうか？日本語に直せば、媒体混合とも言えましょうか、「いろいろな広告媒体を組み合わせること」を言います。

10年ほど前は、不動産業界の集客媒体としては、新聞折込チラシや有料の住宅情報誌がほとんどの割合を占めており、インターネットで募集広告を掲載するのは稀でした。お客様が不動産情報を得るためには、チラシをまめにチェックするか、本屋で情報誌を購入するか、不動産会社に足を運ばなければならなかったものが、最近では自宅で気軽に情報を得られますし、その物件の外観・内観も画像で確認できるようになりました。

ご来場のお客様が記入したアンケートを見ると、インターネットを見て来場したお客様は全体の約 35%となります。実際にはインターネットを見たのに、そのことを記入はしていない方もいらっしゃるのでは、おおよそ半数以上がインターネットを見ていると思われれます。

しかし、紙媒体（折込チラシや情報誌など）も軽視することができません。折込チラシを行った週のホームページへのアクセス数はぐんと伸びますし、情報誌をきっかけにインターネットを見てご来場される、つまり「メディアミックス」によってご来場されるお客様が数多くいらっしゃいます。

### ●インターネットでうける物件とは？

インターネットでうける物件、つまりよく見られる物件はどのようなものなのでしょうか？あるポータルサイト（不動産情報ホームページ）の 2009年 9月 1日から 10月 2日までの詳細閲覧数を細かく調べてみました。

成瀬駅最寄物件で登録したものは TOTAL143 件ありました。今回は全体（143 件）と詳細閲覧数 TOP20 の物件との比較をいたしました。

詳細閲覧数とは、インターネットで希望条件を検索して、条件に合致して詳細ページが見られた回数です。今回のケースでは 1日 8回、月間で 250 回閲覧された物件もありましたし、2月・3月頃には月間 500 回閲覧される

### 【成瀬駅最寄物件 インターネット反響分析】

間取り	全体	%	TOP20位物件	%
1R~1DK	28	19.6%	4	20.0%
1LDK~2DK	30	21.0%	9	45.0%
2LDK~	85	59.4%	7	35.0%

家賃(共益費込)	全体	%	TOP20位物件	%
6万円以内	18	12.6%	5	25.0%
6万円超8万円以内	45	31.5%	11	55.0%
8万円超10万円以内	38	26.6%	2	10.0%
10万円超12万円以内	22	15.4%	1	5.0%
12万円超	20	14.0%	1	5.0%

交通	全体	%	TOP20位物件	%
徒歩5分以内	25	17.5%	4	20.0%
徒歩6分以上10分以内	28	19.6%	6	30.0%
徒歩11分以上15分以内	35	24.5%	6	30.0%
徒歩16分以上25分以内	15	10.5%	2	10.0%
バス便	40	28.0%	2	10.0%

築年数	全体	%	TOP20位物件	%
築5年以内	15	10.5%	1	5.0%
築5年超10年以内	16	11.2%	4	20.0%
築10年超15年以内	10	7.0%	0	0.0%
築15年超20年以内	45	31.5%	5	25.0%
築20年超	57	39.9%	10	50.0%

ペット	全体	%	TOP20位物件	%
相談	26	18.2%	10	50.0%
相談不可	117	81.8%	10	50.0%

物件もあります。

上記の表を見ていただくと反響数の多い物件の特徴としては、

- 駅から 10 分以内である
- 間取りは 1LDK~2DK
- 築年数は 20 年超
- 家賃 6 万円~8 万円
- ペットが飼えること

となります。

上記の特徴は最頻値を集計したものであり、実際にアクセス数の一番多かった物件は、徒歩 15 分・2LDK・築 6 年・家賃 8 万円の物件でした。

### ●間取りについて

間取りの分け方としては、単身用（1R~1DK）、夫婦二人用（1LDK~2DK）、ファミリー用（2LDK~）としております。

1LDK~2DK が詳細閲覧数で最も多かったのは、最近の傾向として単身者でも広めの間取りを好む傾向にあること、ファミリーでも家賃を抑えるために狭い間取りで検討している点があげられます。

特に成瀬に住む単身者の方が通う勤務先として、よく挙げられる新横浜やみなとみらいが、景気後退によってテナントが数多く撤退しており、成瀬における単身者需要が減退している点もあげられます。

1LDK~2DK の場合、単身者でも夫

婦二人入居の方でも選ばれるということが人気のある秘訣なのかもしれません。

### ●家賃・交通・築年数等

家賃は近年の傾向として下落傾向、安いものが好まれることが現れてか、6 万円超 8 万円以下のものが閲覧数が多くなっており、駅からの徒歩分数も家賃が高くなる 5 分以内ではなく 10 分以内の方が多くなっています。

特にデータとして明確になっているわけではないのですが、バス便に対する抵抗感が薄れてきているように思えます。家賃を下げたならばバス便でもいいか、同じ家賃でも広く住めるならばバス便でもやむないか、という感じです。TOP20 にもバス便物件が 2 件入っているのも、交通アクセスよりも家賃と間取りのバランスを重視して検索されている結果ではないでしょうか。

また、成瀬エリアの特徴として築年数の古いものが多く、新しいものが極めて少ないのですが、今回の結果としては築年数が古いものでもあまり閲覧する時には関係がないということがわかりました。恐らく実際の築年数が何年経っているかよりも、インターネットで見ることができる外観画像の印象がどうか、部屋内がどうかで判断されることになるのだと思います。

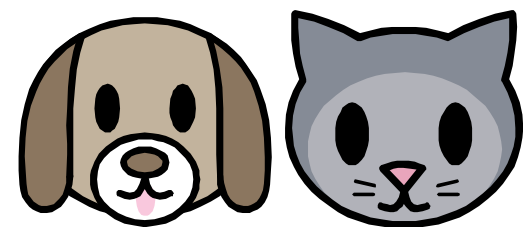
### ●ペット可物件

今まで挙げてきた条件の中で、後から変更することができるものと変更できないものがあります。変更することができるものとしては、家賃・間取り。変更できないものとしては、駅徒歩・築年数があります。また、もう一つの条件である、「ペット可（インターネット上はペット相談）」も後から変更することができる条件です。

当然ながら反響が多くなれば、実際に見学するお客様も多くなりますし、成約する確率が高くなります。しかし、反響数をすぐに多くするといっても簡単ではありません。一番効果的なのは家賃を下げることでありますが、もうひとつ効果的なのはペット不可から可にすることです。

実際に TOP20 のうち 10 はペット可の物件ですし、ペット可物件 26 件中 10 件が TOP20 に入っている事実からいっても、ペットを飼う前提で探している方が多いことがわかります。

ペットを飼うことができることによって、鳴き声のクレームや室内の汚れなどの抵抗感がオーナー様にはあるかと思いますが、例えばペット可でも、猫だけ OK という条件でも反響は違ってくるはずですよ。



### ●これからは…

改めて言うことではありませんが、今はインターネット全盛の時代です。不動産を実物で選ぶのではなく、インターネット上で選び完結してしまうことになるかもしれません。

条件的にも内観・外観的にもインターネット上で「栄える」物件にすることがますます重要になってきます。

