

2018年3月10日発行

2月には氷点下の日があり、水道管が破裂する物件などもありましたが、

3月に入り春を感じる日もあり、時の移ろいを感じます。

繁忙期も終盤に入ってきました。全物件満室にするつもりで、全力で営業活動に取り組んでおります。

今月もオーナー通信をご高覧いただければ幸いです。



バリ島(インドネシア)

自社ホームページ活用法、エアコン除霜運転

◇ 賃貸事業部 マネージャー:三浦 英樹

【リーシング自社HP活用】

今月号では、リーシング活動への自社ホームページの活用方法をご紹介します。

現在では、どの企業も会社ホームページを開設していますが、中小零細企業が少なくない不動産業界では、ホームページは”一応あるだけ”、という企業が多数を占めています。

ご存じのことと思いますが、弊社のリーシング方法は、エンドユーザーではなく、広く仲介会社に空室物件の情報を公開し、仲介会社の担当者を通し、お客様に契約の申込みをいただいています。

つまり、仲介業者担当者の方が仕事をし易くさせていただくことが、物件を多く紹介いただけることにつながります。そこで、自社ホームページを活用し、仲介業者担当者が優先して弊社物件を紹介していただけるよう、大きく分けて3つの施策を行っています。

以下ご説明させていただきます。

① 仲介業者担当者向け、空室写真の公開

管理物件全てについて、物件紹介ページを作成しています。物件紹介ページには、物件名や住所、外観写真などの基本的な情報を表示していますが、合わせて、各空室の室内写真をたくさん公開しています。

空室写真は、仲介業者担当者が簡単にダウンロードできるようになっており、営業活動に自由に使用していただけて良いことにしています。

仲介業者は物件を「at home(アットホーム)」や「SUUMO(スーモ)」「HOME'S(ホームズ)」といったポータルサイトに登録をして集客



弊社ホームページ

から空室写真を簡単にダウンロードできるようにしておくことにより、他社の物件に優先して弊社管理物件をポータルサイトに登録していただけることを狙っているのです。

② SEO対策、募集図面工夫

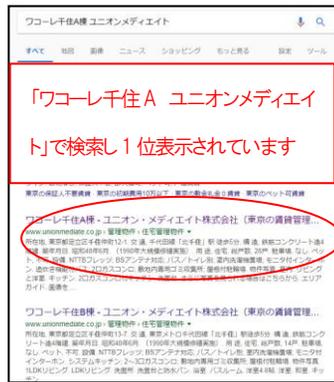
仲介担当者が①の空室写真をダウンロードするためには、弊社ホームページにアクセスしていただき、目的の物件ページを開いていただかなければいけません。

弊社ホームページを開くために、URL(ホームページアドレス)を入力したり、弊社ホームページの中から目的の物件ページを探すのは面倒なことです。

そこで、Googleなどの検索エンジンで「物件名と弊社名」を合わせて入力して検索すると、検索順位の上位に表示されるようにホームページに様々な工夫を施しているのです。

これらの、ホームページ検索エンジンの上位に表示される対策をSEO対策といいます。現在では、目的のホームページを探すためには検索エンジンを利用するのが一般的な方法です。

検索エンジンの上位に表示されるように対策を行うことが、営業活動上、非常に重要になっています。また、募集図面の帯(図面下側部分)には、検索エンジンで検索していただくと、弊社ホームページから空室写真をダウンロードできることをアピールしています。



③ 入居申込案内表示

入居申込についても、ホームページで必要書類などの案内を説明してあり、仲介担当者の負担が減るようにしてあります。オフィス物件については、入居申込書もホームページからダウンロードできるようにしてあります(住宅物件は種類が多いため、間違いによる手間をなくすため、取って連絡をいただくようにしています)。

今回ご紹介させていただいたのは、自社ホームページ活用に一例になりますが、管理物件入居者向けの設備不具合トラブル対応説明など、自社ホームページに様々な工夫を行っています。

◇ オフィス店舗課 アンシエイト:奥瀬 由惟

【自己紹介】

オフィス店舗課 奥瀬由惟(オクセ ユイ)と申します。早いもので先日、入社3年目を迎えました。主な業務はオフィス・店舗物件のリーシング対応やビルのトラブル・設備改修等を担当しております。

オフィス店舗課の営業としては唯一の女性スタッフでもありますので、日々気を引き締めつつ業務に尽力しております。

昨年から今年にかけては寒波の影響で大変寒い日が続いておりましたが、最近暖かくなりつつありますが、まだ油断できない気候になります。そこで今回は、寒さにも関連するエアコン機能のお話をいたします。



【エアコン暖房時の除霜運転(じょそううんてん)】

エアコン暖房中にも拘らず冷風が出てくる、準備中のまま暖かい風が出てこない等の問合せを今期は多くいただきました。

その都度原因確認をしたところ、多くは故障ではなくエアコンの「除霜運転」によるものでした。

暖房の仕組みは、外気から取り込んだ熱を室外機内(熱交換器)で圧縮し、温度をより高めて室内に暖かい風を送り込みます。

外気温が低いと熱交換器が暖まらず暖かい風を送ることができず、また冷え込みが激しいと熱交換器に霜がつくことがあります。霜がついていると暖房運転が続けられないので改善する為、熱交換器に暖かい冷媒ガスを送り、霜取りを行うよう機能が付いています。

その際にエアコンの表示が「準備中」や「除霜運転」になるようになっていきます。寒い中、暖房がつかないのは大変苦痛ではありますが、エアコンも人間と同じように寒いと上手く動けない!という状態です。



ご紹介した「除霜運転」はルームエアコン、業務用エアコンどちらにも付いている機能です。また、室外機が過度に汚れていたり、室外機が物で覆われている場合なども運転の妨げになることがあります。業務の上だけでなく、私生活でも覚えておきたい事例でした。

Information

【退職のご挨拶】

私、三浦英樹は、約12年勤めさせていただいたユニオン・メディエイトを退職させていただくことになりました。退職は私個人の私的な理由によるものですが、オーナー通信の場を借りてご挨拶をさせていただきます。

直近の4年間はマネージャーとして、住宅物件、オフィス・店舗物件の業務全般についてかわりを持たせていただきました。

入社以来、多くのオーナー様とお話をさせていただく機会をいただき、大変充実した12年間を送らせていただくことができました。

オーナー様はもちろん、仲介業者担当者の方、協力業者の方、入居者、テナントの担当者、そして、会社のスタッフを含め、本当に多くの方とやり取りをさせていただき、感謝の気持ちで一杯の思いです。

出勤は3月23日までとなりますが、現在、様々な業務について社内スタッフに引継ぎをさせていただいています。個人的には今後も、オーナー皆様と接点を持たせていただければ幸いです。何かございましたらお声掛けいただければと存じます。

最後になりますが、重ねてお礼申し上げます。