ブロードバンド無料の 入居者訴求力

導入コスト低く費用対効果の高さに注目高まる

ブロードバンド対応の物件は当たり前、差別化を図るには利用料を無料にしなければ入居者への訴求力は低い。うまく活用して成約に結び付けている管理会社やオーナーを取材した。

朝日綜合（秋田県横手市）の田中心氏だ。「ブロードバンド無料」ではない物件の稼働率はおよそ80％で、その差は10％以上。

同社では3年前から空室率が上がり、22％にまで達した。手間や費用をあまりかけずに即効性のある対策を講じようと考えて辿り着いたのがブロードバンド無料だった。

これまでは地元のインターネット施工会社に依頼して無料化を促進してきたが、最近はユーエムイー（東京都港区）の『Fine link』を導入してきた。

同社では駅前などに置くフリーペーパーやポータルサイト、自社ホームページなどで大々的に「インターネット無料」とうたうようにしている。

「来店者に『月々約7000円の利用料が、無料だと1年間で約8万4000円、4年間で34万円も節約になりますよ』と話すと金額にびっくりします」と田中氏は効果的にアピールしている。

「ブロードバンド無料」でも賃料を上げることはほとんどなく、上げても1000円、2000円。しかし、「空室率が上昇する中、値下げ合戦に巻き込まれずに入居者を獲得できる効果的な方法」（田中氏）だという。同社は初期導入費用無料のブロードバンドサービス会社と提携しており、導入のハードルが低いこともオーナーに勧めやすい理由だ。

ユーエムイーはインターネットマンションの提案、施工を行っている会社だ。直近では2年間で1万世帯の導入実績がある。

同社が提供しているサービスは、入居者無料インターネットマンション『Fine link』。オーナーは初期費用、設備費用が無料で月々の使用料金のみで所有物件の全室にブロードバンドを導入することができる。導入後のサポート、メンテナンスによる追加コストは発生しない。

同社では管理会社と提携、オーナーに提案をしていく。家賃の値下げの防止や資産を守る策を地域の管理会社と提供しているのが強みだ。さらに不動産会社のブランド名で提供するOEMサービスを強化している。サポートやメンテナンスは同社が行っている。

さらに自社でコールセンターを持っている。25名程スタッフを常駐させ、全国のユーザーに対するサポートを行っている。

入居率69％の秋田で90％以上を実現

平均入居率が69％と言われている秋田県で、家主の承諾を得て「ブロードバンド無料」の60棟約400戸が稼働率90％以上だというのは、現在5100戸ほどを管理する学生が増えているため、無料というのは大きな魅力になります」と同社研究駅前支店の飯田孝昭就任は太鼓判を押す。

共益費2千円増でも入居者から好反応

約770戸を管理するemp不動産（千葉県木更津市）でも、専門学校近くの築10年、2棟16戸の物件で今年4月にブロードバンド無料を始めた。当時は6戸が空室だったが、人が動かない時期にも関わらず、空室は3戸まで減った。

ほとんど。最近は堅実な

自社キャリアで大容量送受信が可能

自社のキャリアでサービスを提供しているというのはUCOM（東京都港区）だ。既存物件からの引き合いが多く、繁忙期に向けて問い合わせが昨年の倍ほどあるという。

同社の特徴は一般的なサービスではNTTの回線を利用することが多いが、同社では機器から回線まで自社のものを利用。各戸にIPにグローバルIPが付与されるほか、IP電話に加入することもできる。また、自社回線のため、回線が分岐せず、大容量のデータ送受信が可能だという。

初期導入費用は基本無料。建物によっては追加工事が必要となる場合もあるが、かからないことが多い。1戸当たりの月額負担額は1棟30戸の場合140円。回線、機器、補現在の契約件数はおよそ20万戸。

「4年で34万円の節約」と来店者にPR

近くにあるのは5年制の専門学校で、3、4年生になると寮をでなければならず、毎年一定の人数が動く。

しかし周辺にはワンルームマンションが乱立。学生の取り合いが続いていた。同社では学生は両親が家賃を払うことにも注目し、インフラ費用が安いことが大きな訴求力になると考え導入した。

導入後は共益費を2000円上乗せしたが、「今払っているインターネット使用料よりも安いと既存入居者も喜んでいました」（同社仲山貴史氏）。

サービス導入後 入居者層も変化

ブロードバンド無料サービスを導入して入居者の層が変わったというのは、成田駅前に徒歩10分の場所に物件を所有している平松真行オーナー（千葉県成田市）だ。これまでは単身者、単身赴任者と男性の1人暮らしが多かったが、導入後は新婚や同棲などの若い2人暮らしが増えたという。

築12年の間取り2DKの物件は、今年5月、4戸中3戸が空室になり、どうにかしようとブロードバンド無料サービスを導入することを決めた。

物件募集時に「光インターネット無料」と掲載したところ、回線工事中から1戸は入居者が決まり、その後3カ月で満室になった。

「満室になっただけではなく、入居者層も変化したことに驚きました。費用対効果の高い設備だと思います」と平松オーナーは効果の高さを実感しているという。

平松オーナーが導入したのがバトラァーズ（東京都港区）のサービスだ。1都3県でインターネ

〈7面へつづく〉

各戸にルータ設置し無線化

ブロードバンドの無料サービスをOEMなどで提供してきたファイバーケート（東京都港区）は、今月から無線LANが居室内で利用できる1棟Wi-Fi（ワイファイ）化サービスも開始する。これまではLANケーブルで接続するタイプを主に扱ってきたが、室内に無線LANルーターを接続することで、入居者がパソコンやスマートフォンなどの端末を同時に無線で利用することができるという。導入時オーナーの工事費用の負担はなく、事務手数料3150円のみ。サービス料は1カ月1棟15戸程度の物件で1戸あたり2000円弱。端末使用料としても入居者は1カ月850円負担する。

これまではブロードバンド無料サービスを導入しても入居者負担が生じなかったが、無線LANタイプなら管理会社にも端末使用料として入居者からのフィーが入るという。

「1人が持つ端末やもはやパソコンだけではありません。ゲーム機、スマートフォン、タブレット端末などの普及も著しい」と同社の猪又將哲社長は無線LAN需要の拡大を強調する。

インターネットがもはや必須インフラとなった今、今後の需要は様々な端末を同時にインターネットに接続できる無線LANだというのだ。

従来、室内に置いていたモデムに比べ、ルーターが小型化する点も魅力の一つ。厚さ1センチほど、5センチ角の大きさのため、LAN端子を差し込んで壁に張り付ければ邪魔にならないという。

アイコンを表示し学生向けにPR

アジア住販（茨城県つくば市）では、学生向けの専門学校で、3、4年生になると寮をでなければならず、毎年一定の人数が動く。

しかし周辺にはワンルームマンションが乱立。学生の取り合いが続いていた。同社では学生は両親が家賃を払うことにも注目し、インフラ費用が安いことが大きな訴求力になると考え導入した。

導入後は共益費を2000円上乗せしたが、「今払っているインターネット使用料よりも安いと既存入居者も喜んでいました」（同社仲山貴史氏）。

築10年で24戸のワンルーム6戸が空室だったがインターネット無料を導入後、満室になった。

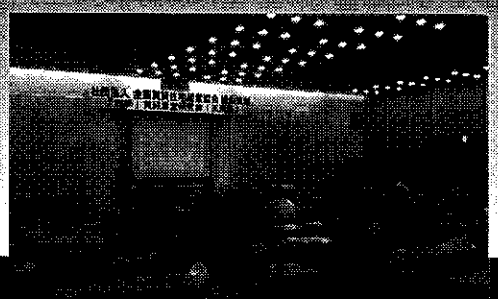
「大学にもパソコンはありますが、自分でパソコンを持っている学生が多かったが、導入後は新婚や同棲などの若い2人暮らしが増えたという。

築12年の間取り2DKの物件は、今年5月、4

UME ネット Finelink

無料インターネットマンションで満室経営！
全国の提携不動産会社120社突破の実績！

近年、無料インターネット物件の導入増加とともに、入居者と家主様との間でトラブルも急増しています。
特に、手抜き工事や安価な器材を使うなど、家主様の目に見えないところにトラブルの原因は存在します。
だからこそ、我々は全国の不動産会社とタッグを組んで家主様の安心満室経営に重点をおいているのです。


株式会社ユーエムイーは、全国の不動産会社主催の家主セミナー等での講演活動に力を入れています

家賃値下げ回避 満室経営の実現 ファインリンクだからできる 4つの約束 物件価値の向上 入居者の満足度

初期投資不要で、安心技術のファインリンク！
お気軽にご相談ください!!

株式会社ユーエムイー ファインリンクカスタマーセンター 0120-490-830
総務省：一般第一種電気通信事業者 社団法人日本賃貸住宅管理協会会員 全国賃貸管理ビジネス協会パートナー会員
本社：〒105-0012 東京都港区芝大門1-6-12 竹やビル2階 事業所：名古屋営業所／島根営業所／福岡営業所／鹿児島営業所／沖縄コールセンター