

2022年10月4日

株式会社ライナフ

三菱地所リアルエステートサービス株式会社

## 1 部屋あたりの内覧数が 3.3 回増加/エントランス用スマートロックの活用に関する効果検

### 証を実施

AI、IoT で不動産のデジタルリノベーションを実現する株式会社ライナフ（本社：東京都文京区/代表取締役：滝沢 潔、以下 ライナフ）と三菱地所リアルエステートサービス株式会社（本社：東京都千代田区/代表取締役：湯浅 哲生、以下 三菱地所リアル）は、三菱地所リアルが管理する建物の中から 6,688 室を対象に、エントランス用スマートロックの活用による内覧数の変化について効果検証を行いました。

#### ■調査背景

賃貸管理物件の鍵の管理方法には、店舗管理と現地管理の大きく2つの方法があります。店舗管理の場合、①鍵を受け取るための移動時間、②本人確認などの事務手続きが発生し、内覧業務の効率が悪化することから、仲介会社の担当者からは現地管理が好まれる傾向にあります。

一方、2016年8月に警視庁組織犯罪対策総務課長から公益社団法人東京都宅地建物取引業協会に宛てられた要請書によると、空き家情報（主に鍵の保管場所や暗証番号など）が流出することにより、空き家が犯罪インフラとして使用されるケースがあることが指摘されており、より厳格な空き家情報の管理が求められています。

昨今のこのような事情から、空き家情報の厳格な管理と内覧効率の向上を同時に満たすソリューションが求められており、ライナフのエントランス用スマートロック「NinjaEntrance」と内覧サービス「スマート内覧」を用いた内覧数と空室期間の変化についての効果検証を実施しました。

#### ■調査概要

調査方法：スマート内覧上で取得したデータを分析

調査対象：対象期間内に空室のあった物件 6,688 室

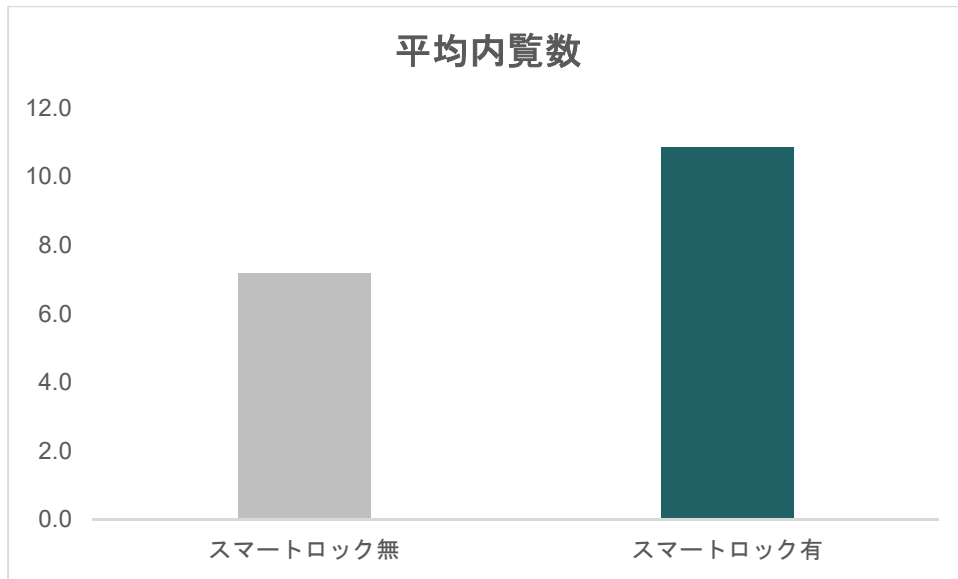
対象期間：2019年4月～2022年8月

対象地域：一都三県

調査主体：ライナフ

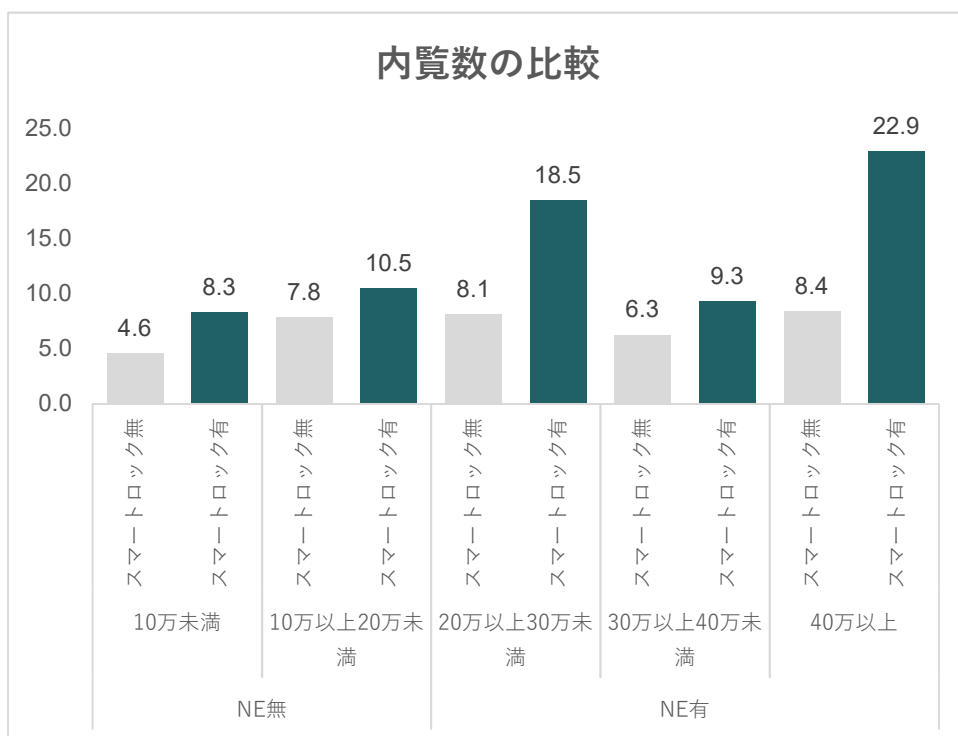
#### ■内覧数は 3.3 回増加。

「NinjaEntrance」と「スマート内覧」が導入された建物では、未導入の建物と比較して、内覧数が 3.3 回増加していることがわかりました。



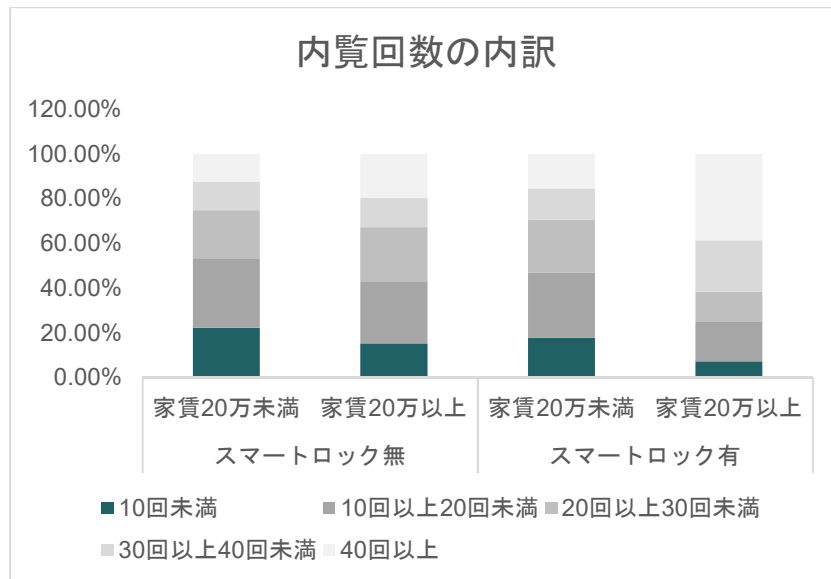
#### ■賃料が高くなるほど内覧数が増加

賃料帯別に見ると、賃料が上がるほど内覧回数が増加する傾向にあります。これは、内覧のハードルが下がったことで、仲介手数料の高い高賃料帯への案内機会が増えたと推察することができます。つまり、これまでは鍵の管理方法がハードルとなり、内覧候補から外されていた可能性が考えられることになります。



#### ■賃料 20 万以上の物件では、内覧数 10 回未満の割合が減少。

これを内覧数別で集計すると、賃料 20 万円以上の物件では、内覧数 10 回未満の割合が大幅に減少していることが分かりました。契約に至るためには、物件ごとの成約率に応じた最低限の内覧数（成約率の逆数で算出。成約率 25% の場合は 4 回）を確保することが求められますので、10 回未満の割合が大幅に減少していることは不動産オーナー目線で見ても好ましい結果であると言えます。



### ■まとめ

今回の調査から、スマートロックを活用することで内覧数が増加し、不動産の収益性が改善される可能性が示されました。不動産経営には、入居者だけでなく管理会社や仲介会社といった複数の利害関係者が関わっており、各々の課題を解決していくことが収益性に結び付きます。

ライナフは、多くのデータを基に最適な答えを導き出すためには、今後の本サービスの普及が重要であると認識しており、より導入しやすく利用しやすいサービスへの改善を繰り返し、サービス普及に向けて努力してまいります。

### ■NinjaEntrance について (<https://www.ninjaentrance.me/>)

ライナフが提供するスマートエントランス。マンションの共用エントランスをスマートフォンやPCから遠隔で解錠できるようにするIoTシステムです。解錠履歴の確認やデジタルキーの発行など各種操作が可能で、セキュリティを高めながら物件管理を効率化できます。さらに、検温機能のついた顔認証による解錠方法も追加でき、非対面・非接触を実現し、感染症対策としても役立てられます。

。

### ■スマート内覧について (<https://www.ninjaentrance.me/>)

ライナフが提供する内覧管理サービスです。空室内覧のスケジュール予約から鍵の自動付与までをオンラインで行えます。スマート物確とスマート内覧を連携すると、スマート物確で入居済みとなった部屋はスマート内覧からも自動で削除されるなど、管理会社や仲介会社の業務負担を軽減する各種機能を用意しています。

■株式会社ライナフについて (<https://linough.com/>)

AI と IoT の最新技術を活用した不動産管理ソリューション「ライナフスマートサービス」を展開。2021 年 3 月より、オーナー様・管理会社様に向けて「置き配」の普及と導入を支援する「置き配 with Linough」を推進しています。三菱地所、東急不動産ホールディングスなどの大手不動産企業への導入実績多数、不動産の“デジタルリノベーション”を推進しています。累積資金調達額は 10 億円以上。

設立 : 2014 年 11 月 代表者 : 代表取締役 滝沢 潔

本社 : 東京都文京区湯島 1-6-3 湯島一丁目ビル 2 階

事業内容: スマートロックブランド「NinjaLock」の製造・販売

不動産管理ソリューション「ライナフスマートサービス」の開発・運営

※本プレスリリースに記載の会社名、サービス名は、各社の登録商標です。

※本プレスリリースに掲載されている内容は、発表日現在の情報となります。最新情報と異なる場合がございますので、あらかじめご了承ください。

■プレスリリースに関するお問い合わせ先

株式会社ライナフ 担当: 吉川 MAIL: [pr@linough.com](mailto:pr@linough.com) TEL: 03-5843-9569