

公益社団法人 東京共同住宅協会

賃貸経営はサービス業でなく メディア業になる！？

～世界を席卷し始めたAI、超速で私たちの生活環境から経済、社会まで変えていく！～



講師 公益社団法人 東京共同住宅協会
谷崎 憲一



6 賃貸経営はサービス業でなくメディア業になる！？ って、どういうことか

そもそもメディア業とは



和訳

情報の橋渡しができるもの

大衆

マスメディア

新聞・ラジオ・テレビ・雑誌

4大メディア

- 不特定多数の視聴者・読者へ一方向で一斉に情報を発信するメディア

ネットワークメディア

Web媒体・SNSなど

ネットメディア

- 情報を取りに行くためにツール、人と人がつながって、発信・交流できるメディア

ネットワークメディア

facebook



① **SNS (ソーシャルネットワーキングサービス)** …人と人のつながりが中心のメディア

●X (旧Twitter) ●Instagram ●Facebook ●TikTok など

② **メッセージング／チャット系**…クローズドなコミュニケーション中心

●LINE ●WhatsApp ●Messenger (Facebook) など



③ **動画共有・配信プラットフォーム**…動画を軸にしたネットワークメディア

●YouTube ●TikTok ●Twitch ●ニコニコ動画 など



④ **ブログ・文章投稿系**…個人・集団の発信が繋がるメディア

●note ●Medium ●はてなブログ ●アメーバブログ など



⑤ **掲示板・フォーラム型**…匿名・半匿名で議論や情報交換

●5ちゃんねる ●Reddit ●Yahoo!知恵袋 ●Quora など

Instagram



⑥ **音声・ポッドキャスト系**…声によるネットワークメディア

●Spotify (Podcast) ●Apple Podcasts ●Voicy など

Y! 知恵袋

Pinterest

⑦ **キュレーション／まとめ系**…情報を集めて共有するメディア

●Pinterest ●Togetter ●Naverまとめ (※サービス終了済) など

5ちゃんねる

FORTNITE

⑧ **ゲーム・仮想空間系 (ソーシャル要素あり)**

●Fortnite (コミュニティ・イベント) ●Roblox ●VRChat など

Amebaブログ



SNSマーケティング市場は1.2兆円

大家さん目線のメディア・・・経済・不動産情報を得る手段

日本経済新聞



新聞

民放は情報捏造に
要注意！

TV

ワールドビジネスサテライト



All About

マネー 専門家が家計管理や資産運用のテクニック、おすすめの貯蓄・投資商品を紹介
 家計管理の方法や教育資金・住宅資金・老後資金の作り方、金融機関や金融商品の選び方まで扱う「All About マネー」。FPや証券アナリスト、税理士を始めとするマネーの専門家が人生に役立つお金の知恵と情報をお届けします。

貯める

<p>30歳から雇用保険引き上げ、会社員みんな影響がある？</p>	<p>風水師が語る！お金持ちになる秘訣「お金の積みまき」って？</p>	<p>35歳一人暮らし、貯金1600万円、今後結婚の予定もないので、住宅購入を考えています</p>	<p>40歳公務員、貯金3300万円、800万円の電気自動車を購入したいと思っています</p>
<p>51歳、コロナ禍で2年前から収入減に、一念発起して60万円を貯めました。老後が不安です</p>	<p>48歳貯金4400万円、外国籍の夫が体調を崩しました。母国に帰る早期リタイアを希望</p>	<p>日本人の中間層の世帯所得は約374万円、年々下がっている？対策は？</p>	<p>20代シングル貯蓄ゼロが39%！貯蓄ゼロ世帯の傾向と対策</p>

土地活用のノウハウ

土地相続時の税金対策や、賃貸住宅経営に必要な税金・法律の基礎知識など、土地活用の税金・相続についての情報をお届けします。

▼ガイド一覧



台崎 憲一

土地活用のノウハウ 新着記事 2022/02/17 更新

新着記事一覧

<p>田舎すぎず都会すぎない、駅前が便利で驚き！実はすごい「埼玉」の住みやすい場所ベスト3</p> <p>カイド記事</p> <p>新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、通勤手段の制限緩和やテレワークなど働き手に配慮した制度改訂の動きが進み始めました。それが埼玉とどうつながる...続きを読む</p>	<p>都心の人気住宅街が...？コロナ禍の東京で「地価」が上昇・下落したエリアトップ10</p> <p>カイド記事</p>	<p>コロナ禍で東京の「地価」はどうなった？今後はどうなる？2021年の不動産マーケットを振り返ると...</p> <p>カイド記事</p>
<p>2020年、不動産市場況調と新型コロナウィルスの問題</p> <p>カイド記事</p>	<p>上昇を続ける建築費、今後の動向に要注意(2)</p> <p>カイド記事</p>	<p>賃貸業界繁忙化順、気になる今後の入居者動向は</p> <p>カイド記事</p>
<p>土地活用の基礎知識</p> <p>カイド記事</p>		

YouTube

<p>管理会社から見て困った大家さん3選</p> <p>28:04</p>	<p>なぜ、住宅系の賃貸経営は安定しているのか？</p> <p>23:05</p>
<p>个税制度</p> <p>25:13</p>	<p>~SNSを知りましょう~</p> <p>Tik Tokってなに？</p> <p>6:44</p>

ネット

メディアのスタイルと大家さんのメディア的行動

情報
情報
情報

リサーチ

企画
分析 編集
制作 執筆
メディア
取材 撮影
構成 宣伝
検証

発信

反響

視聴者
読者
利用者

情報
商材
知見

リサーチ

企画
分析 導入
制作 施策
大家さん
PM 連携
実行 交渉
検証

発信

LIFULL
SUUMO
サイト
アットホーム
CHINTAI

発信

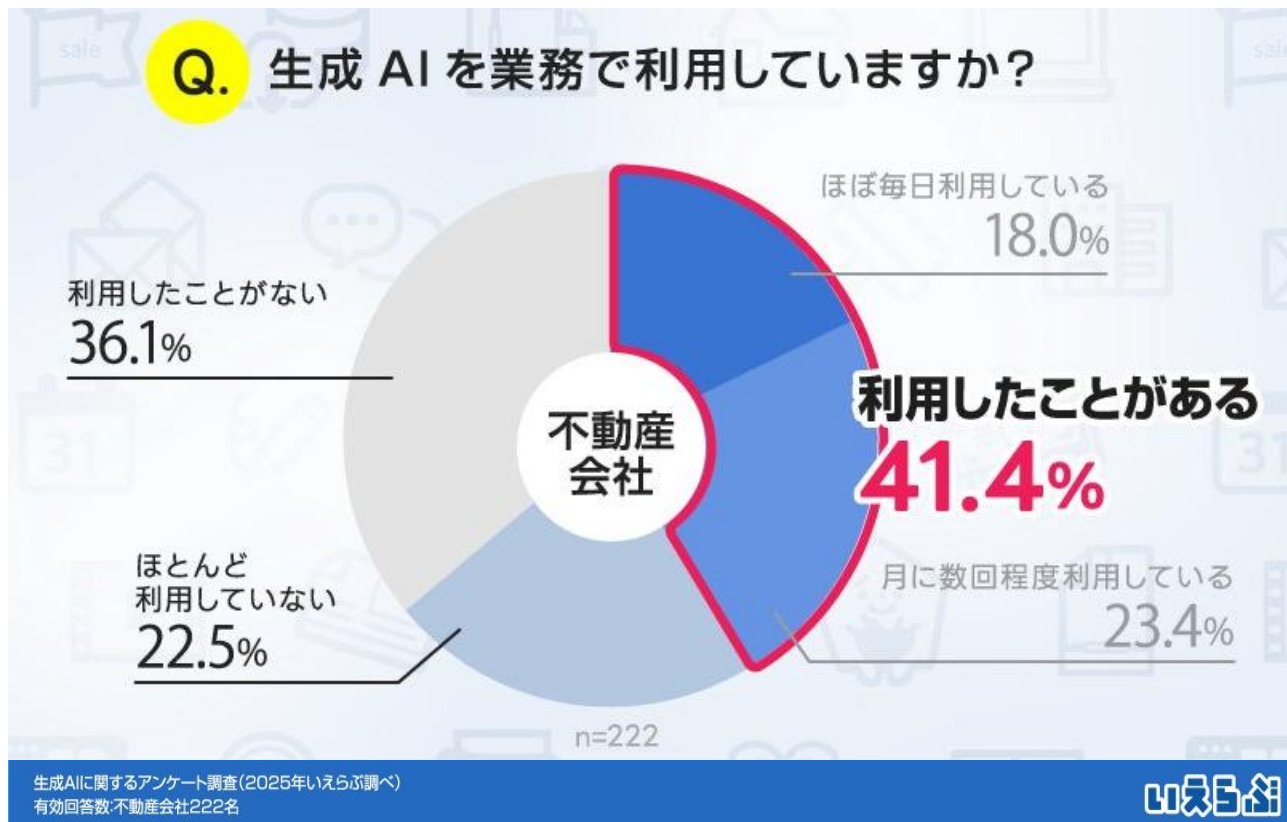
反響

入居者
入居者
入居者

7 賃貸市場にもAIが入ってきた

AIは、すでに賃貸業務の前提になっている

生成AIは、物件紹介文、問い合わせ対応、資料作成など、多くの業務を効率化している
すでに不動産会社の約4割が生成AIを業務利用、今後さらに広がることは確実
AIは「特別な技術」ではなく、前提条件になりつつある

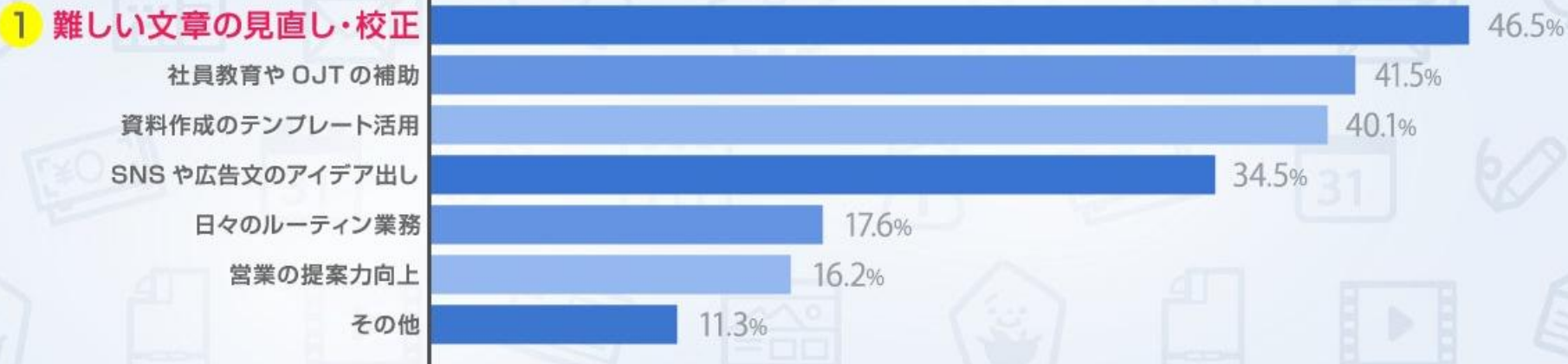


従業員10人以下の不動産会社は導入・効率化が遅れ
淘汰・廃業・倒産の危機

Q. 生成 AI をどのような業務で利用していますか？

(複数選択可)

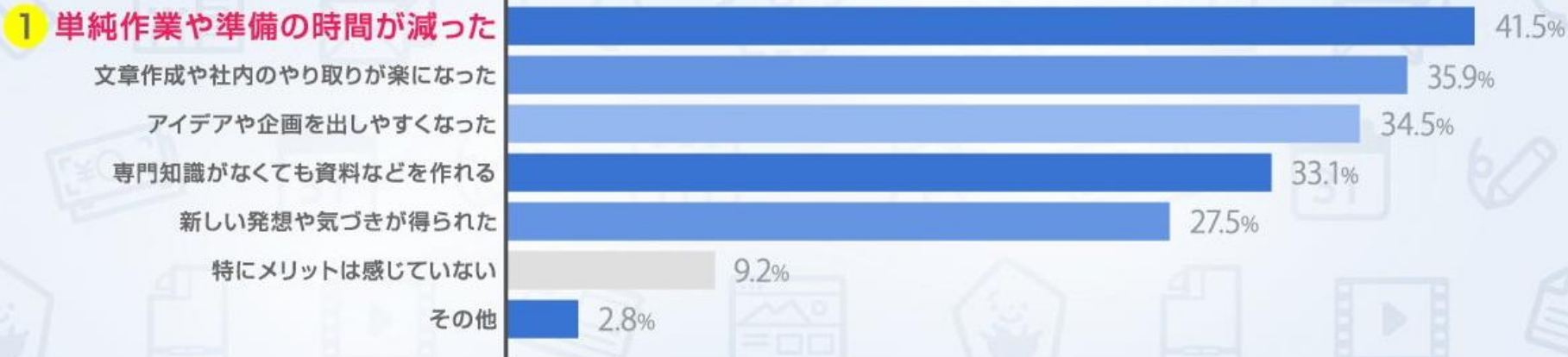
不動産会社



Q. 生成 AI を利用する際に感じる主なメリットは何ですか？

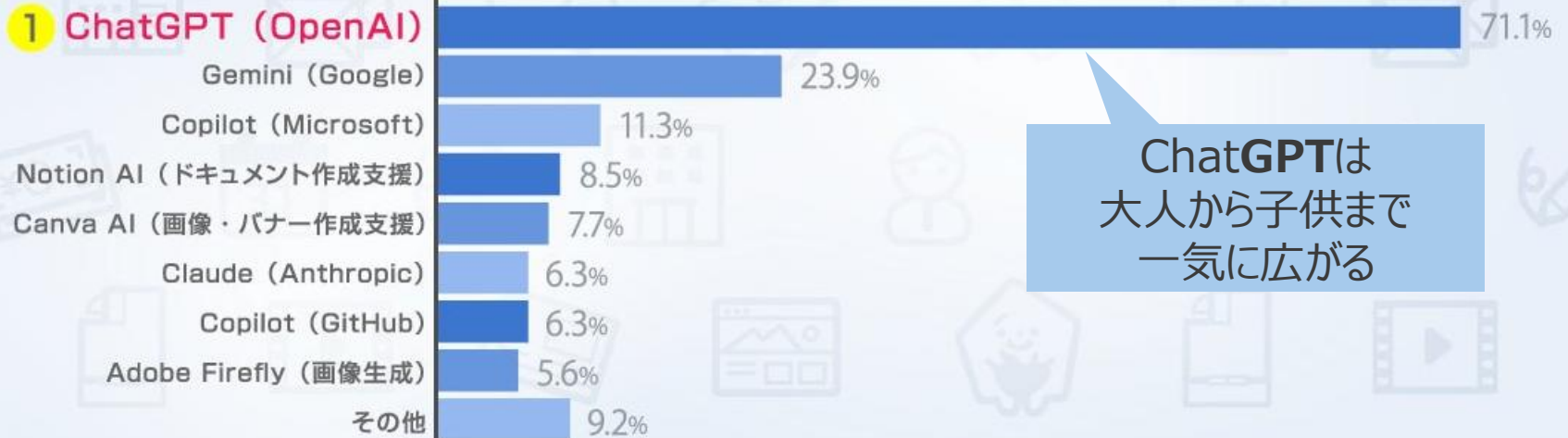
(複数選択可)

不動産会社



Q. 活用している生成 AI ツールを教えてください
(複数選択可)

不動産会社



ChatGPTは
大人から子供まで
一気に広がる

今後はGeminiが台風の目



最新情報
画像生成力
実務活用に優れる



8 AIが変えた本質

「それっぽい説明」は価値を失った

AIによって、整った文章や無難な説明は誰でも作れるようになった。つまり、文章がきれい、説明が丁寧というだけでは差別化にならない時代・・・AIは、違いのない部分を一気に平均化

人が要らない



時代がやってくる

将来AIにとってかわられる可能性の高い職業

- 事務員（データ入力・書類作成） ● コールセンター・企業受付
- レジ係・チケット販売員 ● 翻訳者（一般・定型分野）
- 記事ライター ● 工場の組立て・作業員 ● タクシー・配送ドライバー
- 会計士・税理士（定型業務） ● 弁護士（判例検索・書類）
- 証券アナリスト（数値分析） ● 不動産仲介（ポータル型）
- 医者（画像・病理診断、マニュアル処方・軽症外来） ※手術は別

大家業は？・・・淘汰されないが 実質経営をAI法人が・・・

AIを使う人か、AIに使われる人になるかで明暗が分かれる
+感情・共感、交渉・決断・責任・臨機応変さが必要な仕事は残る



情報をAIがかく乱（サイバー戦争）する危険性・・・ オールドメディア・フェイクSNS・・・私たちに正しい判断が必要

AI 操作

**中国をぶっ潰す！
核を持って戦いましょう！**



実際は・・・

**健全で強い日本を
バランスよく取り戻しましょう**

戦争の歴史は、 兵器開発の歴史

飛行機や車、インターネットにGPS
これらの技術はすべて兵器に応用

AIが自己判断で攻撃対象を選び、
攻撃の判断も決める完全自律型となる
未来の戦争は、AIがカギを握る



近い将来は
完全自律型AI兵器が
核に並ぶ最終兵器に



AIが自律的に自爆攻撃を仕掛ける新型ドローン

9 AI時代の賃貸経営とメディア業の共通点

AIがあらゆる物件情報を平準化する時代、賃貸経営者に求められるのは

物件スペックではなく、入居者がその物件を選ぶ理由・・・

これはメディア業と本質的に同じ構造

メディアは記事や動画の内容をAIで効率的に生成できても、
読者や視聴者が「**なぜこの情報を選ぶのか**」という意味に**共感**できなければ価値を生まない
賃貸経営も同様に、物件の条件だけでなく、

入居者の感覚や価値観に響く「ストーリー」が選ばれる決め手に



私たちの発信する情報は、

正しく誠実でなければ、

入居者に見透かされます。

オールドメディアの罪

テレビは**正しさより、うけ（視聴率）**を優先

フジテレビやテレビ東京に出演した経験から感じたこと
テレビは必ずしも全体像や正確さを最優先していない
・・・TVが悪いのではなく、メディアの特性

信頼されなくなってきたオールドメディア



賃貸物件も同じ、

誰に向けた物件なのか明確に決まっていなければ情報は届かない
条件を並べるだけでは、選ばれない時代

メディアとしての賃貸①
物件は
「発信する存在」になる

- 新築はコンセプトとデザイン
- リノベーションは再生力・センス

メディアとしての賃貸②
入居者は「借主」から
「共感者」へ

親和性のある
テナントリテンションの時代

メディアとしての賃貸③
管理は「作業」から
「ホスピタリティ」へ

プロパティマネジメント
導入の重要性

AIとの正しい距離感・・・ある程度AIに任せ、人は思想・理念・志を担うプロパティマネジメント
AIは定型作業や説明を担い、大家さんとPMが連携して
「何を伝えるか」「誰に届けるか」を決める。役割分担ができた物件ほど、強くなります。

チャレンジ例

あるオーナーさんは、 PM会社委託にチャレンジ

プロパティマネジメント会社は、最新広角レンズを採用



before



After

before



After



**SUUMO・アットホームなどの
サイトでは見栄えが重要！
気に留めていただければ
問い合わせにすら繋がらない**

ある管理会社は、バーチャル・ホームステージングを採用

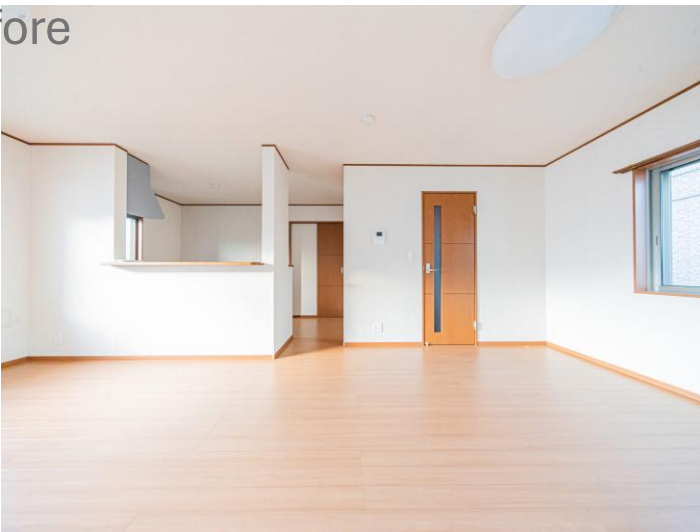
before



After



before



After



リーシング活動に大切なことは、多くの入居者に興味を持ってもらえること
同じ条件の似た物件であっても、何も置いていないガランとした部屋と、モデルルームのようなインテリアで演出された写真、
どちらが入居希望者の興味を引くことができるでしょうか

ある管理会社はTHETAを採用



見渡せる パノラマ画像



あるオーナーさんは 築25年の物件リノベーションの際に 新しいスタイルを導入



チャレンジ例

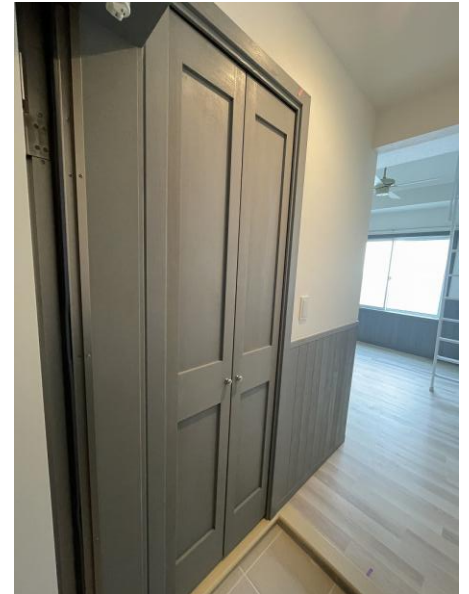
あるオーナーさんは、 家具付きにチャレンジ



総予算25万円
家賃7万円でAD300%（21万円）つけるよりずっと良い

チャレンジ例

あるオーナーさんは、 収納配慮型の原状回復にチャレンジ



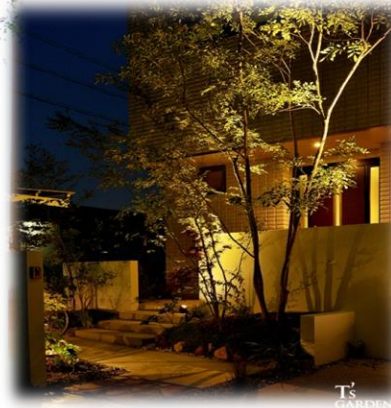
チャレンジ例

あるオーナーさんは、 エントランスのアップグレードにチャレンジ

植栽で建物を引き立てる



光と影の演出





「大家さん大学」チャンネルを どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！  を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな
(273テーマ収録)

最後まで ご視聴ありがとうございました

入会金なし
年会費
12,000円です



**公益社団法人東京共同住宅協会は、
大家さん・地主さんを支援する公益の相談機関です**

相談員も専門分野の方が常に90人以上登録しておりますので
ご相談がございましたら、何なりとお寄せください。

☎03-3400-8620