

住宅販売会社様 への ICT住宅販売ビジネスモデル ご提案書

株式会社日曜発明ギャラリー
代表取締役 小林 豊博

ハウスメーカーを取り巻く インターネット上での経営環境と 今後の市場予測

早急にした方が良いネット営業対策

■現代の顧客(含む主婦層)はネット、スマホで情報選択が習慣になっている

- CPC(インターネットキーワード広告)で自社名のキーワードを検索しやすくする、特徴を持たせる。
- Facebook等SNSの戦略的活用
- 見込み客をメルマガ登録する仕組みづくり
- 今後はPC WEBに加え、スマホ対策が必須

例えば、地方都市（静岡市）の人口減少について

- 2010年に72万人であった人口が、2040年には54万人へ減少（政令指定都市中最下位）
- 特に生産年齢人口が34%も減少

平成26年3月度官民連携地域活性化議会書類より抜粋



静岡市の生産年齢人口が下がる事必須。＝マーケットは縮小懸



対策として例えば静岡市は、「**女性の雇用推進**」や「**女性働き方の多様化対策**」に力を入れることが決定している。女性が流出すると帰ってこない事が問題になっているため。**――>この現象は全国の地方都市で同様な問題となっている。**

人口推移データ

静岡県全域のものは別紙参照※1

静岡市の人口推移予測データは右記の通り

平成 22(2010)年から平成 27(2015)年にかけては 29 市町、
平成 27(2015)年から平成 32(2020)年にかけては御殿場市、
長泉町、吉田町を除く 32 市町、
平成 32(2020)年から平成 52(2040)年にかけては長泉町を
除く 34 市町で人口が減少する。

平成 22(2010)年から平成 52(2040)年にかけて、全ての地域
で人口が減少する。

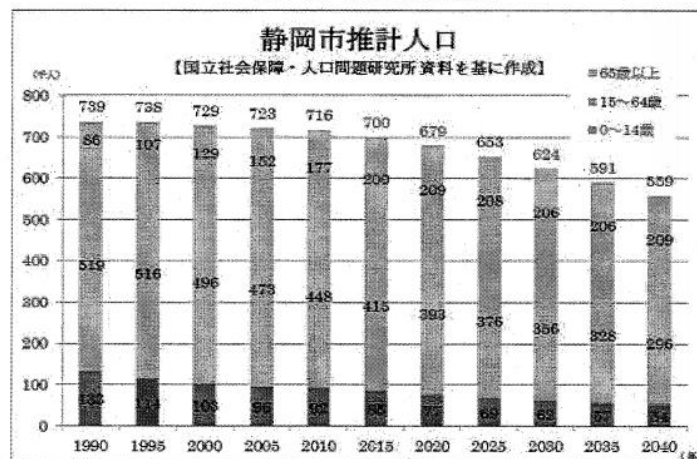
このうち、中部で 2 割以上、伊豆半島で 3 割以上総人口が減少する。

平成 52(2040)年の総人口は長泉町を除く 34 市町で
平成 22(2010)年を下回る。

このうち、総人口が 2 割以上減少するのは 17 市町となり、
半分以下となるのは 2 町となる。

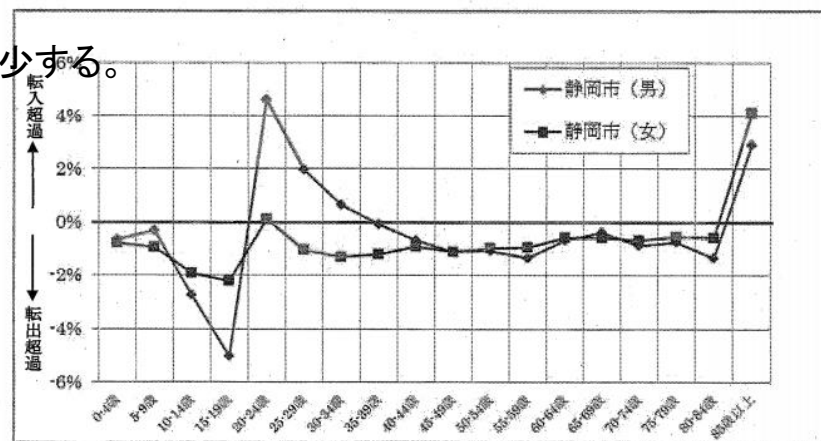
平成 52(2040)年の総人口は、30 市町が社人研の推計を
上回り 4 市町が下回る。

【図 1】 静岡市推計人口



2010年人口に対して、2020年には5%減、2040年には22%減となる。
特に、生産年齢人口は、2020年には12%減、2040年には34%減となる。

【図 2】 静岡市の人口移動（2010年⇒2015年の純移動率）



男性は、15~19歳で転出超過が最も著しいが、その後、市内に戻ってきていることがうかがえる。
一方女性は、ほぼ全世代において転出超過となっている。

これからの集客対策強化が必要なのは？

ネットとスマホ対策

女性のライフスタイル提案

インターネット活用・スマホ対応対策

FacebookやSNSにて、新規顧客対策

全体ページを顧客志向に

ネットで営業補完、顧客幅の飛躍拡大

顧客満足度の最大化

子育てしやすい家・働くお母さんの家

御社の強みの工法等、住宅

御社の強みのサービス

ネットで相談できる、営業フォロー体制

ネットで施工前に、納得いく情報の提供

新規顧客集客及び見込み客を確実な成約へ導く

働くお母さん、お父さんも情報収集は「ネット」

- 子育てママが家の購入を考える場合



夜ネットで検索
通勤途中、スマホで検索

仕事＆家事で忙しく
情報収集は夜や通勤時間中。

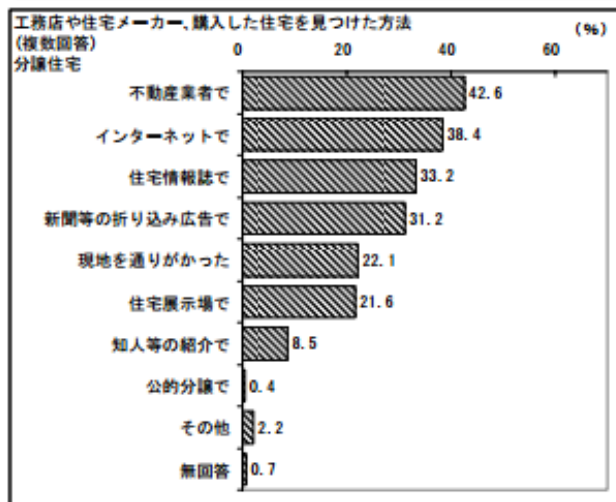
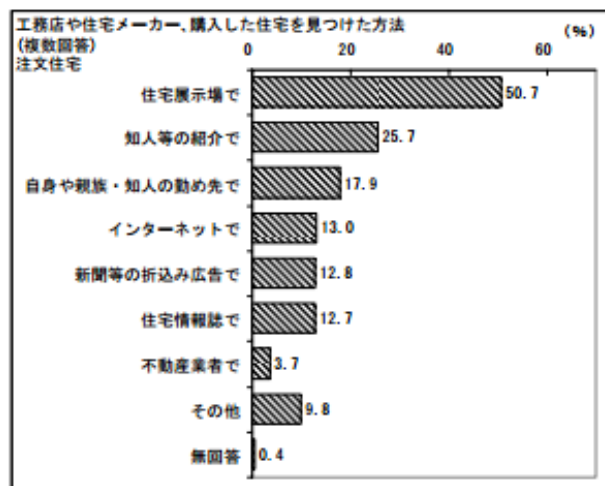
営業さんとのやりとりや、
希望の間取りを伝えるのも
ネットを使えると便利



2 建築（購入）にあたり影響を受けたこと

(1) 工務店や住宅メーカー、購入した住宅を見つけた方法

工務店や住宅メーカー、購入した住宅を見つけた方法は、注文住宅では「住宅展示場で」、分譲住宅と中古住宅では「不動産業者で」が最も多くなっており、特に中古住宅では、6割近くを占めている。



工務店や住宅メーカー、購入した住宅を見つけた方法
(複数回答)

(%)

インターネットを使って
工務店・住宅メーカーを見つけた割合は

注文住宅 13.0%

分譲住宅 38.4%

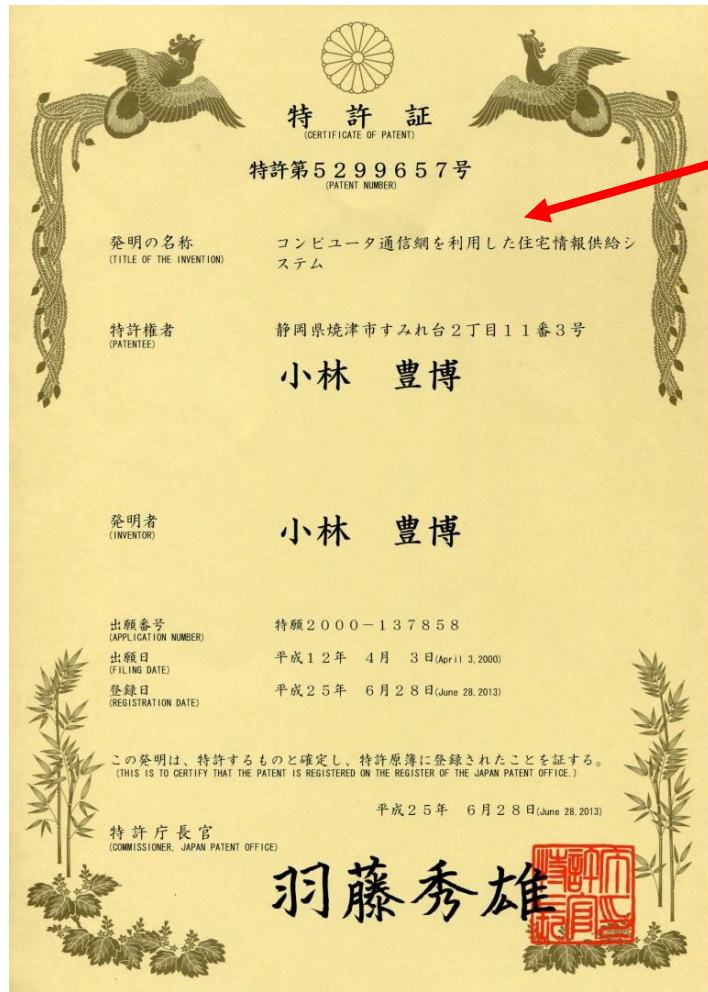
中古住宅 35.5%

国土交通省
23年度～24年度調査結果より

ご提案

御社の宣伝WEBサイトに、弊社が保有する住宅販売に関するWEB特許(ビジネスモデル特許)の仕組みを導入し、住宅販売のインターネット支店を構築しませんか？

コンピュータ通信システムを利用した住宅情報供給システム特許とは？



ビジネスモデル特許取得 特許番号5299657
＜2013年7月 特許庁審査結果 登録取得済み＞
特許名称；

「コンピュータ通信網を利用した住宅情報供給システム」

建築プランの提案と引き合い→建築プランの修正やりとり
→見積もりに反映する建築材料、設備の選定をお客様と住宅
会社がインターネットのオンラインで行うシステムの特許です。

これにすでに御社でご使用の見積もり作成やスケジュール管
理を組み合わせれば、インターネットをフル活用した新しい住
宅営業が構築できます。

ビジネスモデル特許を取得済みなので、他社の追従を防いだ
り、同様な住宅営業を行う会社を囲い込んだりすることができ
る可能性が将来でてきます。

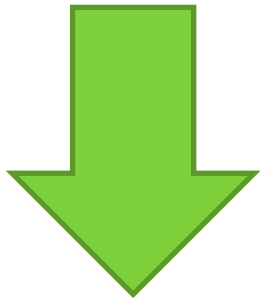
この特許の権利を御社が許諾使用した場合

- 建築プランの提案と引き合い→建築プランの修正やりとり→見積もりに反映する建築材料、設備の選定をお客様とハウスメーカーがインターネットのオンラインで行う、といったサービスを

他の工務店・ハウスメーカーに先駆けて構築でき、全国での協力代理店の囲い込みのための有力資産になります。

具体的展開イメージ1 例えば

- 販売キャンペーンを全国的に展開
- 「住みたい間取り」を募集し、見込みリスト作成



スマホアプリで間取り制作
夢の間取りコンテスト
にスマホから応募



全国から集まった「夢の間取り」を元に顧客リストを作成



顧客リストに対してアプローチ

例えば、キャンペーンに利用できる無料ソフト1



Googleアプリ間取り一図（利用料無料） アンドロイド・スマホすべて対応

キャンペーンに利用できる無料ソフト2

madreamPRO

ユーザー名 パスワード LOGIN
? ユーザー名/パスワードを忘れた方はこちら

HOME

敷地図の入力機能

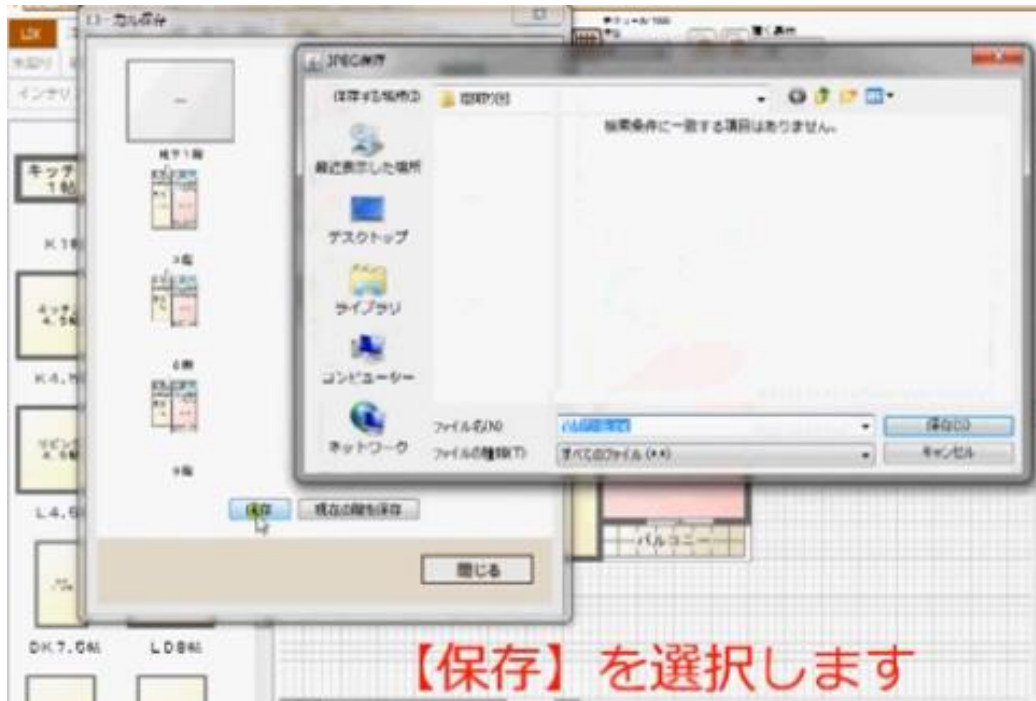
敷地機能による分譲区画

線の入力をして敷地形状を作成します

インテリア エクステリア シンボル

まどリーむ
(利用無料・会員登録制度あり)

お客様が作った間取りはJEPG形式にて保存し、応募
営業担当者は実際にアポ入れし、訪問します。



こんな感じの家になりたい



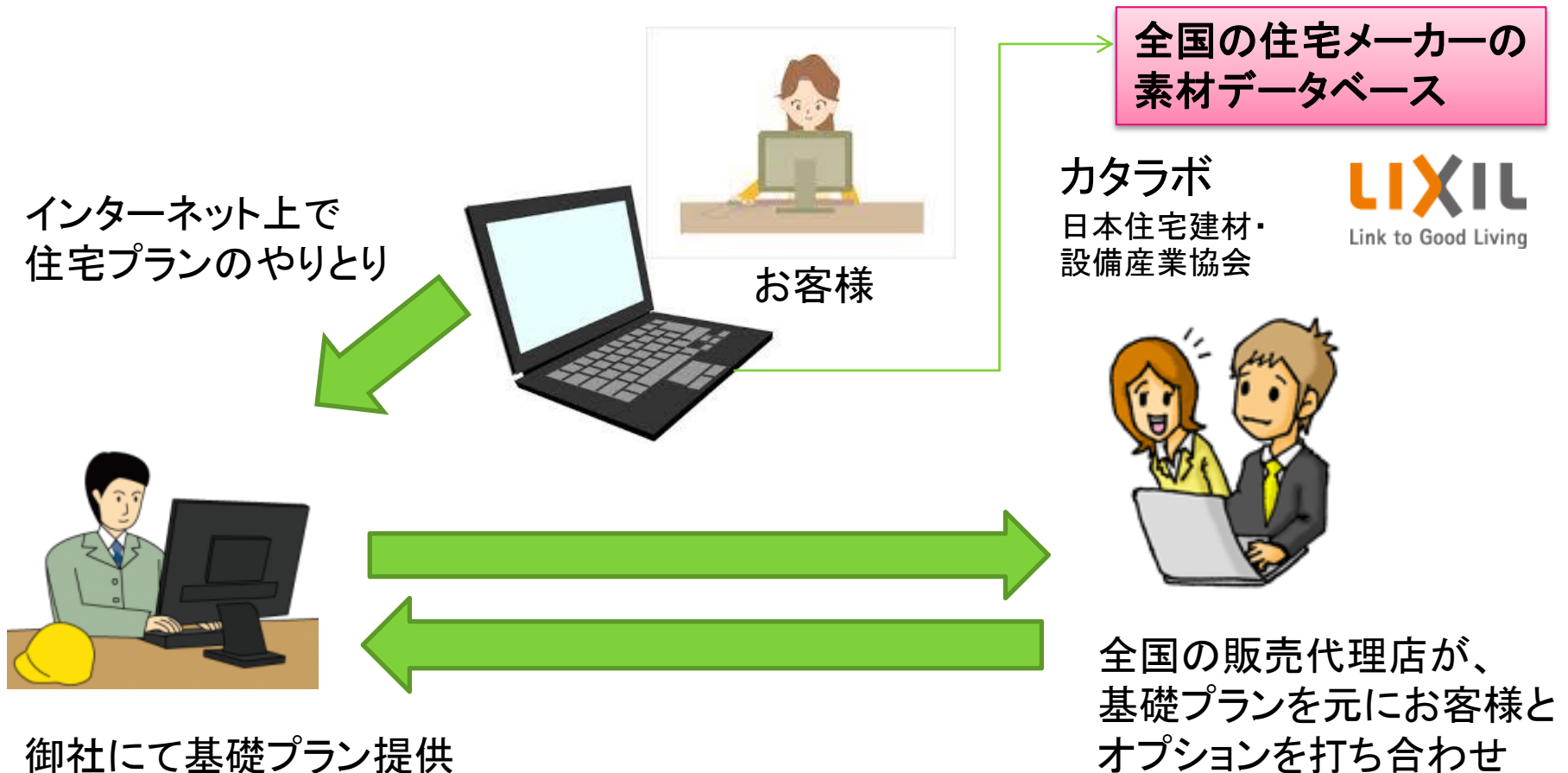
受け取った営業マンは実際に
アポ入れ訪問します



全国の見込み客の開拓

具体的展開イメージ2

- ・ 住宅に関わるあらゆる製品の材料をインターネット上で組み立て
- ・ ハウスメーカーに顧客情報を提供して制作する仕組み



市場を県内から県外、全国へ

- まずは御社の得意分野から取り掛かり、提案情報を蓄積、営業、設計マンの提案活動をサポートするシステムを構築。
それを水平展開する。



住宅販売・設計会社様

リストを各支店（協力代理店）へ振り分けし建築



全国のお客様が間取りや
図面を送付



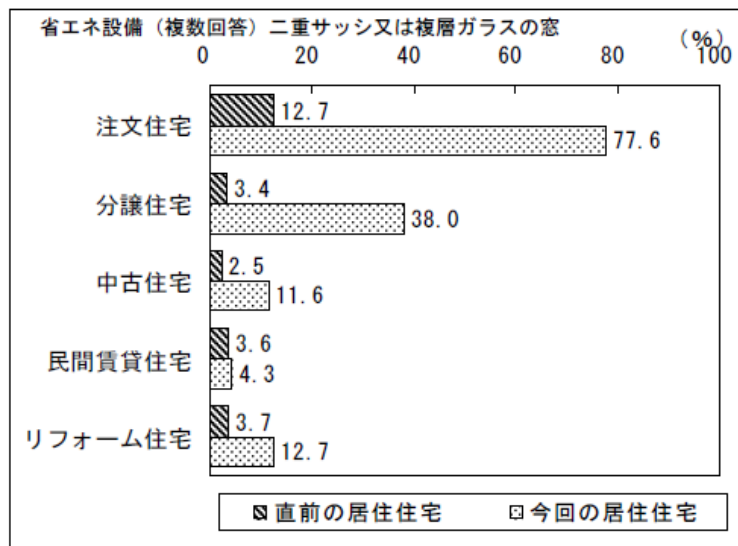
協力代理店は、代理店料金を支払 & マージン支払い

説明の難しい、省エネ設備等の組み込みもデータ化

(5) 省エネ設備の整備状況

「二重サッシ又は複層ガラスの窓」「太陽光発電装置」が整備されている割合は、直前の住宅と比較すると、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は特に注文住宅と分譲住宅で増加幅が大きく、注文住宅で77.6%、分譲住宅で38.0%となっている。

また、「太陽光発電装置」も民間賃貸住宅を除くすべての住宅の種類において整備されている割合が上がっており、注文住宅では3割を超えている。



注文住宅で77.6%
に二重サッシ・複層ガラス・
太陽光発電がつけられている。
これら設備情報を設備メーカー等の
電子カタログサイトとリンクさせ
顧客と一緒にネットで選択、
顧客別設計情報として蓄積できます。

国土交通省
23年度～24年度調査結果より

資本投下しないで他社を傘下に置けます。
ビジネスモデルによるフランチャイズ化

- 自社で全国に支店を持つリスクを軽減します。
- マーケットを全国に広げることが可能です。



全国展開することが出来れば、低リスクで御社の利益を増やすことが可能です。

ご提案の趣旨

- 今回提案の内容は、ビジネスモデル特許して登録、権利はありますが、まだ、住宅建築関係のクライアントと巡り合えていないため、実際のシステムとして構築できていません。
- ですが、クライアントが見つければ、ソフトを含めたシステム構築のためのシステム会社の目処を立てられます。



**本特許を活用発展させていただける許諾使用会社
(クライアント様)を探しています。**

お問い合わせ先

株式会社日曜発明ギャラリー 担当: 小林

<http://www.gallery.to/idea>

TEL:054-625-0839 FAX;054-625-1898

E-mail;kobaya@kobaya-co.jp