

「ザ・パークハウス 板橋大山」最高倍率 10 倍で即月完売 ～オンラインと対面のハイブリッドな販売手法の実現にて～

三菱地所レジデンス株式会社（以下、「当社」）は、2020 年 4 月より新築分譲マンション販売において、実際に対面せずに商談を進めることができる「オンライン接客」を実施しておりますが、2021 年 4 月に販売を開始した「ザ・パークハウス 板橋大山」では、「事前説明会」よりオンラインを活用し、対面接客の回数を減らしながらも、要所では対面を交えた販売活動を実施するというハイブリッドな販売手法を実現し、即月申込完売に至りました。

【顧客からの物件評価ポイント】

- ・アジアヘッドクォーター特区に選定された「池袋」駅 2.5 km 圏 3 駅 5 分「大山」駅から徒歩 7 分の利便性の高い立地。
- ・大山エリアの今後の再開発による資産性の期待感。

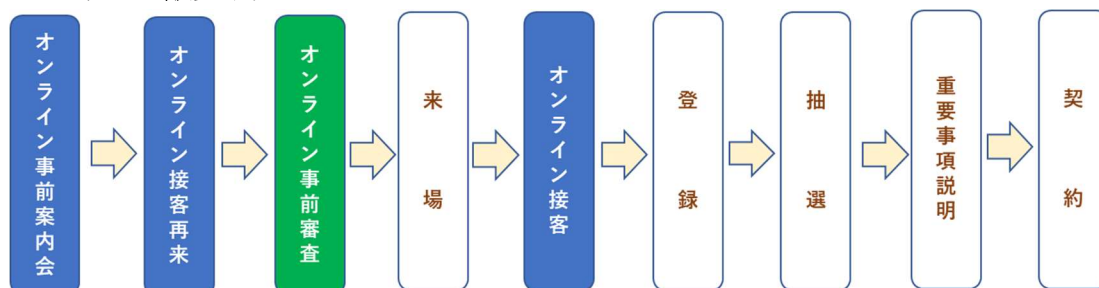
【ハイブリッドな販売手法の特徴】

- (1) 「事前説明会」はオンラインにて実施し、「VR モデルルーム」などで充実した情報を提供。
- (2) 建物内モデルルームには「事前説明会」にご参加いただいた顧客を優先して対面にてご案内。

当社は、三菱地所グループ全体の取り組みとして、顧客目線に立った販売手法の構築を模索した中で、2019 年 8 月より、一部のマンションにおいて「オンライン接客」を先行して導入し、2020 年 3 月には都心エリアでの実施を開始しました。その後、新型コロナウイルス感染症の影響で需要が高まったことから、「オンライン接客」を当社の全事業エリアに拡大するとともに、一部物件においては「オンライン登録」や「抽選会のライブ配信」を実施するなど、オンラインの活用を注いでまいりました。

その中で、顧客にご来場いただくに際し、設備や内装の素材感、質感や天井高など、モデルルームで体験して初めて理解できる項目があることも判明し、「オンライン接客」と「対面接客」をうまく組み合わせたハイブリッドな販売手法が、効果的な商談につながると考えました。公式ホームページのアップの段階から多くの反響があった「ザ・パークハウス 板橋大山」では、オンラインで顧客に充実した情報提供を行い、対面で実際の質感を確認いただくことで効率的な接客を進めることができ、対面機会を減らしながらも顧客に納得を感じていただけるマンション選びを実現し、即月での申込完売に至りました。

■ハイブリッドな販売手法のフロー



当社は今後とも、顧客目線に立った販売手法の構築を実現するために、「オンライン接客」と「対面接客」を組み合わせたハイブリッドな販売手法を洗練させて進めていくとともに、さらなる DX 施策に取り組み、顧客の利便性と満足度の向上を図ってまいります。

■「ザ・パークハウス 板橋大山」の特徴および販売状況

【物件の特徴】

- ・東武東上線「大山」駅から「池袋」駅まで 2.5km 圏内と都心への優れたアクセス
- ・「ハッピーロード大山商店街」を中心とした約 1.9ha もの再開発による豊かな将来性
- ・「大山」駅から徒歩 7 分。商店街のアーケードをくぐりながらのアプローチで安心・安全
- ・南西向きで眺望・日照が良好
- ・各戸宅配 BOX 付、食配スペース等、機能性・効率を重視した設備仕様の良さ
- ・都会的な暮らしを演出する、「和モダン」なデザインの外観

【購入された顧客からの声】

- ・大山エリアの今後の再開発による資産性に期待して。
- ・池袋駅 2.5 km 圏内の近さ。川越街道を歩けば、健康の為に歩いて帰ってくることも出来る。
- ・収納が多く、浴室に窓がある等今までになかった間取りが気に入った。
- ・新宿ビル群と富士山を眺める眺望が良かった。
- ・竣工後販売だったため、実際の建物（エントランス・外観等）が素敵だった。

【販売状況】

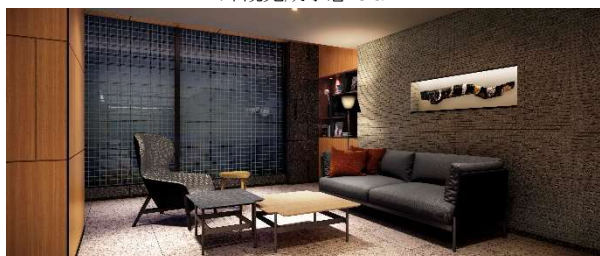
- ・資料請求数 1,448 件（2020 年 10 月 20 日～2021 年 4 月 29 日）
- ・来場数 262 件（2021 年 1 月 30 日～4 月 29 日）
- ・登録申込数 1 期 77 件（2021 年 4 月 2 日～4 月 4 日）1 期 2 次 18 件（2021 年 4 月 16 日・17 日）
- ・抽選日・倍率
1 期 2021 年 4 月 4 日（日）最高倍率 5 倍、平均倍率 2.03 倍
1 期 2 次 2021 年 4 月 17 日（土）最高倍率 10 倍、平均倍率 4.50 倍

【登録者の特徴】

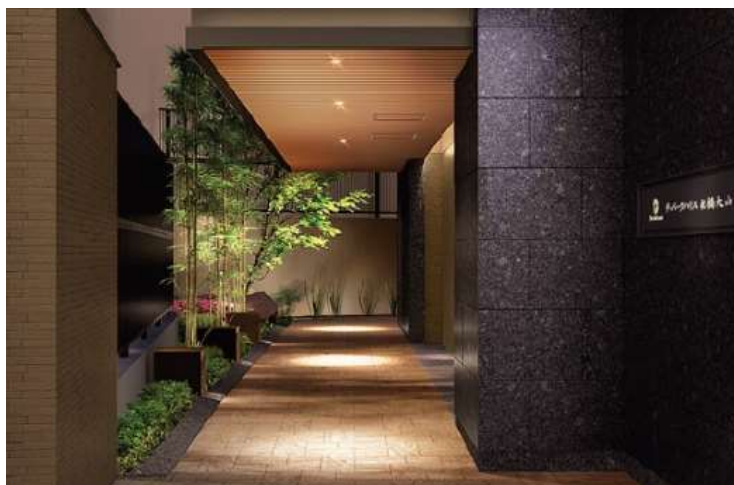
- ・居住地は板橋区が 27.2%。他、中広域居住者。
- ・年齢層は 30 代前半～40 代前半までが 7 割。
- ・職業は会社員が 8 割以上。
- ・購入目的は自己居住用が 9 割。残り 1 割は親族居住用。



▲外観完成予想 CG



▲ラウンジ完成予想 CG



▲エントランスアプローチ完成予想 CG

■ハイブリッドな販売手法の特徴

【「事前説明会」はオンラインにて実施し、「VR モデルルーム」などで充実した情報提供を行う。】

「ザ・パークハウス 板橋大山」では、2021年2月より「オンライン事前説明会」を実施。「オンライン事前説明会」に参加いただいた顧客から優先的に建物内モデルルームをご案内するという手法をとりました。

「オンライン事前説明会」では、自宅にいながらにして物件概要や周辺環境について、豊富な写真や図面を使って説明を受けることができます。また、階層ごとのおよその価格を提示、眺望写真や間取り図も提示して説明することで、ご検討いただく住戸（タイプだけに留まらず階数まで）の絞り込みまで行えることも多く、検討を効率良く進めていただくことが出来ました。また、顧客のリクエストに応じて、周辺相場や価格の相談にも柔軟に対応いたします。間取りのご説明では、間取り図をお見せしてご説明するとともに、実際のモデルルームを360度パノラマカメラで撮影した「VR モデルルーム」を用意。画面上を動き回りながら見学ができます。この「VR モデルルーム」は顧客に送付していたため、オンライン接客終了後も自宅で顧客自身が検討を進めることが出来、意思決定までの商談をスムーズに進めることも出来ました。

この後、時間があれば資金計画のご相談まで進むケースもあり、二度目のオンライン接客へのお申し込みをされる方もいらっしゃいました。「オンライン事前説明会」では、充実した情報提供を行うことで、スムーズなご検討に繋げていただけます。



▲VR モデルルーム リビング・洋室3 キッチン



▲VR モデルルーム



▲眺望写真 6階相当



▲眺望写真 13階相当

【建物内モデルルームには「事前説明会」にご参加いただいた顧客を優先して対面にてご案内。】

「オンライン事前説明会」にご参加いただいた顧客には、優先的に建物内のモデルルームをご案内しました。「オンライン事前説明会」を一度体験すると、「実際のモデルルームも見てみたい」と感じる方が多くいらっしゃり、手で触れてみないとわからない設備や内装の素材感、質感や、実際の部屋の中に立ってみないと実感がわからない天井高などを体験なさるためにご来場を希望されます。ご来場された場合は、新型コロナウイルス感染症の感染対策をしっかりとりながら対面でご案内。「オンライン事前説明会」ですでに説明を受けた点について、改めて確認でき、時間短縮が実現して効率的に見学が進みます。

【住宅ローンの「事前審査」もオンラインで実施し、顧客の手間を軽減。】

「ザ・パークハウス 板橋大山」では、当社初の取り組みとして、住宅ローンの「事前審査」もオンラインで実施しました。

凸版印刷株式会社の住宅ローン事前審査一括申込システム「Smart Entry Tab for Web」を業界初で導入、利用し、顧客にモデルルームへご来場いただかなくても Web 申込サイトを使ったオンラインでの審査受付が可能となりました。

これにより、顧客のニーズに応じた柔軟な対応ができ、「事前審査」にかかる顧客の手間が軽減され、オンライン接客での資金計画相談の時間効率向上も図れるようになりました。

■今後の展開

ハイブリッドな販売手法は、現在、「ザ・パークハウス 府中」「ザ・パークハウス 高輪松ヶ丘」などで実施中ですが、今後販売予定の物件でも採用していきます。2021 年秋に販売予定の「ザ・パークハウス 石神井公園テラス」「ザ・パークハウス 板橋大山大楠ノ杜」「猿江恩賜公園レジデンス」などで「オンライン接客」と「対面接客」を組み合わせたハイブリッドな販売手法を継続してまいります。

■販売手法に関する顧客からの声

- ・初めてのオンラインでしたが、とてもわかりやすく、家でリラックスして聞くことができました。ある程度、物件の内容を理解した上で、物件に足を運ぶことが出来、その際には、気になっていたところを重点的に直接確認出来たので良かったです。
- ・オンラインで説明いただいたのですが、画面に書き込みできるなどツールが使いやすくこちらの意図も伝わりやすかったので便利でした。過去に検討していた物件では、何度もマンションギャラリーに行く必要があり、疲れてしまったので、今回は移動の時間も節約でき、本当に良かったです。
- ・オンラインの商談は初めてでしたが、思っていたよりもスムーズで、モデルルームの見学がない場合にはオンラインで充分だと思いました。
- ・実際に足を運ぶ前に、オンラインで色々伺えると隙間時間に対応できるため、非常に助かります。

■「ザ・パークハウス 板橋大山」物件概要

所在地	東京都板橋区大山西町 54 番 2 (地番)
交通	東武東上線「大山」駅(南口)より徒歩 7 分
総戸数	49 戸(事業協力者住戸 7 戸を含む)
販売戸数	42 戸
敷地面積	629.28 m ² (売買対象面積)、628.88 m ² (建築確認対象面積)
構造・規模	鉄筋コンクリート造地上 13 階建
間取り	1K~3LDK
専有面積	28.22 m ² ~75.38 m ²
販売価格	2,888 万円~7,498 万円
竣工	2021 年 3 月
引渡予定	2021 年 9 月下旬
売主	三菱地所レジデンス株式会社
設計・監理	株式会社三輪設計 東京本社 一級建築士事務所
施工会社	株式会社鍛冶田工務店

以 上