

日経ビッグデータ
第1回(データ活用先進
企業ランキング)開発部門
4位

分譲住宅の用地、企画、販促の「**役員・部長の皆様**」

「競合まる見え資料」ご案内

～最速3時間、競合が一目でわかる資料をお届けします～

住宅市場立地分析No.1、
生産性アップをサポート!!

分譲住宅の用地、企画、販促の「**役員・部長の皆様**」、会議資料に御満足ですか？会議がムダになっていませんか？「競合物件は？戸数は？価格は？土地面積は？」会議メンバーが一目でわかる資料ですか？でも部下にこれ以上時間をかけさせられない……………

「競合まる見え資料」なら競合各社、ターゲットが手に取るようにわかります。しかも情報をチョイスしてオリジナル資料もつくれます。**会議前日までに「役員・部長の皆様」に直送します。会議前に資料概要を一読して、最高の会議を実現して下さい。**

さてどうします、今までの資料を使いますか？部下の方々に徹夜をさせますか？…**残業時間を減らし、生産性アップの決め手はこれです！！**



生産性の高い

競合まるみえの資料を最速3時間でお届け

日経ビッグデータ2月号「ケーススタディ」で紹介されたノウハウをまるごと活用

※日経ビッグデータ<http://business.nikkeibp.co.jp/atclbdt/15/258673/012700066/>



① 検討中の用地、販売予定物件の住所を電話かメールでご連絡ください、日本全国どこでもOKです

② 全国毎月25万件の分譲住宅販売データを収集、そのデータから瞬時に半径2km内の競合リスト、散布図、年収等の資料を作成します※建築条件付き土地データもございます

③ 完成後、メール送信いたします、**役員・部長様向け**にお伺いして資料説明もいたします

詳しくご説明いたします。まずは住宅市場立地分析No.1のTSONまでご一報ください。

→連絡先：小間、小崎 電話052-589-6055

料金

通常料金（住所一件分）：5千円～
（税別、内容、件数に応じてご相談可）

お問い合わせ先

株式会社TSON 住宅市場データ室 小間、小崎まで

Kouichi-koma@tsn.co.jp

<http://www.tsn.co.jp/>

www.jyuseikatsu.jp

TEL：052-589-6055

住所：〒450-0002 名古屋市中村区名駅三丁目22番8号 大東海ビル2階

●基本資料はこれです！

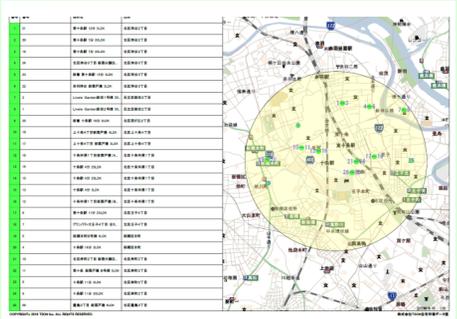
毎月の競合データをリスト化、地図上にマッピングし、散布図で一目でチェックできます

住所/〇〇県〇〇市〇〇町△丁目〇番地の
半径2kmの今月の販売データ

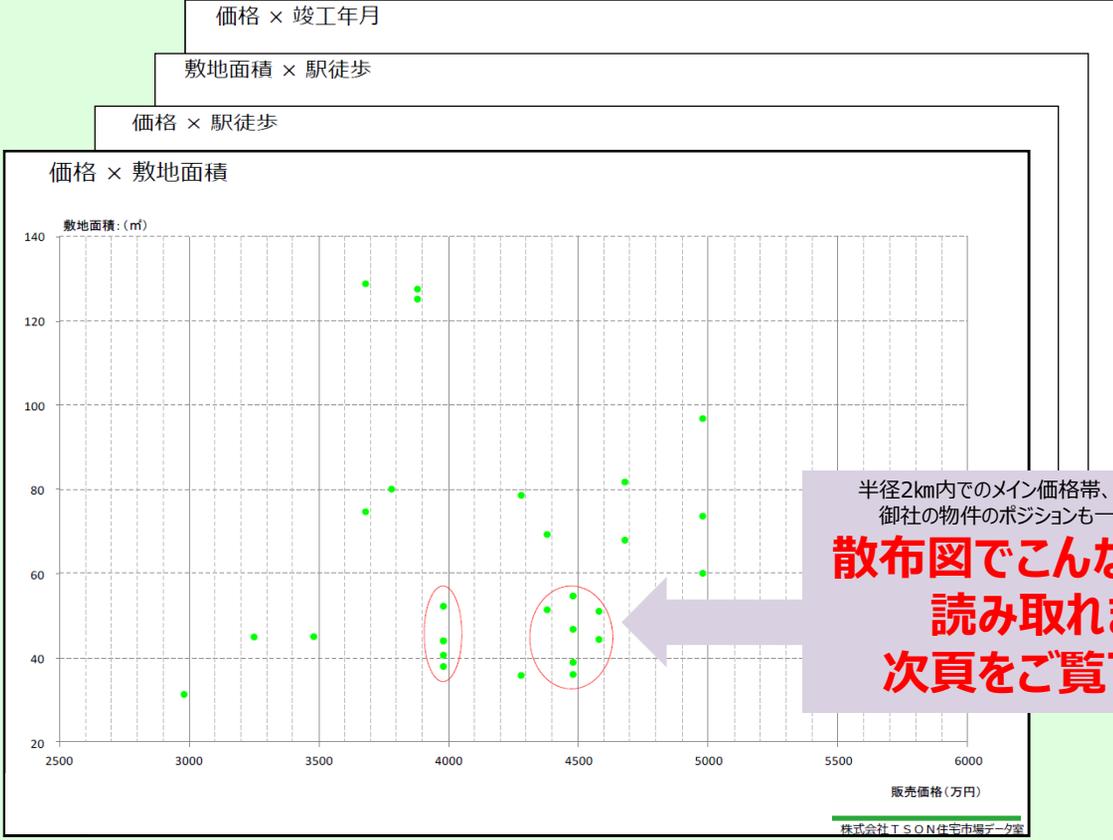
競合リスト(半径2km)

No.	物件名	所在地	価格	敷地面積	竣工年	備考
1	10-1 東区 10-1-1	東京都中央区	4,500,000	3,500	2015	2015年10月竣工
2	10-2 東区 10-2-1	東京都中央区	4,800,000	3,800	2016	2016年3月竣工
3	10-3 東区 10-3-1	東京都中央区	4,200,000	3,200	2014	2014年12月竣工
4	10-4 東区 10-4-1	東京都中央区	4,600,000	3,600	2015	2015年8月竣工
5	10-5 東区 10-5-1	東京都中央区	4,900,000	3,900	2016	2016年1月竣工
6	10-6 東区 10-6-1	東京都中央区	4,300,000	3,300	2014	2014年9月竣工
7	10-7 東区 10-7-1	東京都中央区	4,700,000	3,700	2015	2015年6月竣工
8	10-8 東区 10-8-1	東京都中央区	4,100,000	3,100	2014	2014年7月竣工
9	10-9 東区 10-9-1	東京都中央区	4,400,000	3,400	2015	2015年4月竣工
10	10-10 東区 10-10-1	東京都中央区	4,600,000	3,600	2015	2015年11月竣工
11	10-11 東区 10-11-1	東京都中央区	4,800,000	3,800	2016	2016年2月竣工
12	10-12 東区 10-12-1	東京都中央区	4,200,000	3,200	2014	2014年10月竣工
13	10-13 東区 10-13-1	東京都中央区	4,500,000	3,500	2015	2015年5月竣工
14	10-14 東区 10-14-1	東京都中央区	4,700,000	3,700	2015	2015年9月竣工
15	10-15 東区 10-15-1	東京都中央区	4,900,000	3,900	2016	2016年4月竣工
16	10-16 東区 10-16-1	東京都中央区	4,300,000	3,300	2014	2014年8月竣工
17	10-17 東区 10-17-1	東京都中央区	4,600,000	3,600	2015	2015年7月竣工
18	10-18 東区 10-18-1	東京都中央区	4,100,000	3,100	2014	2014年6月竣工
19	10-19 東区 10-19-1	東京都中央区	4,400,000	3,400	2015	2015年3月竣工
20	10-20 東区 10-20-1	東京都中央区	4,600,000	3,600	2015	2015年12月竣工

地図上にマッピング (半径2km)



競合物件を価格と敷地面積等の散布図で表示 (半径2km)



半径2km以内でのメイン価格帯、面積がわかります
御社の物件のポジションも一目でわかります
散布図でこんなことまで読み取れます
次頁をご覧ください

日経ビッグデータ
2016年2月号で紹介
第1回「データ活用先進企業ランキング」開発部門4位

日経BigData

三越伊勢丹、AI接客に成長託す
新しい「AI」物販への挑戦、ハイパーモデルの野馬AI化
1600万坪の競合ビッグデータを駆使するボラ 未来の競合状況を予測
予測モデルの開発と活用
予測モデルの開発と活用
予測モデルの開発と活用

ケーススタディ | Case Study
物件の半径2kmの顧客層と需給を徹底分析
分譲住宅のTSON、「立地天気図」で成長

名 古巣に本社を置く不動産会社のTSONは、分譲住宅の商品開発にデータを徹底的に活用して成長を続けている。本誌と日経リサーチが共同で調査した「第1回」データ活用先進企業ランキング」の開発部門で位に入った。

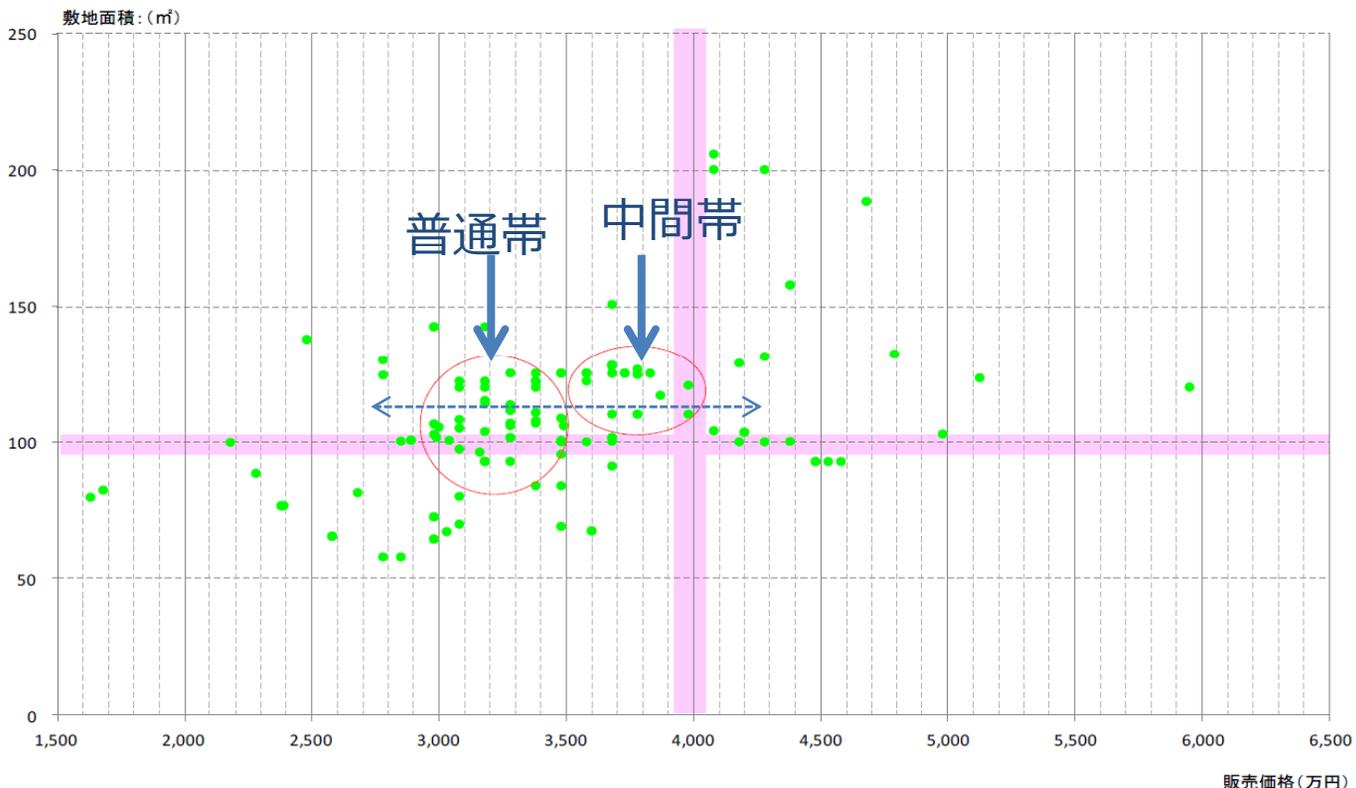
分譲住宅事業部住宅市場データ室では独自の「TSONマーケティングシステム」を活用して、ターゲット立地を一目で理解できる「半径2km立地天気図」を作成する。同図には、大きく

物件周辺の需給を調査し、商品設計を定めるTSON

- 利用する豊富なデータ
 - 約200坪の住宅、不動産会社のサイトに掲載されている分譲住宅の顧客検索履歴、3ヵ月間の分譲住宅の販売情報(約7000件)
 - 周辺施設
 - 物件のネット調査
 - 市販のアンケートデータ、GISデータ
- 「半径2km立地天気図」(毎月更新)
 - 半径2km以内の顧客層と需給
 - 顧客層の属性(年齢、性別、世帯年収、職業、世帯収入)
 - 顧客層の属性(年齢、性別、世帯年収、職業、世帯収入)
 - 顧客層の属性(年齢、性別、世帯年収、職業、世帯収入)
- 需給のネット調査
 - 顧客層の属性(年齢、性別、世帯年収、職業、世帯収入)
 - 顧客層の属性(年齢、性別、世帯年収、職業、世帯収入)
 - 顧客層の属性(年齢、性別、世帯年収、職業、世帯収入)

散布図で見るとここまでわかる！！ 新しい切り口で会議をリードできます

価格 × 敷地面積



●何が読み取れる？

上表はある住所の半径2km以内で販売中の分譲住宅の散布図です。横軸が販売価格で縦軸が敷地面積です。この散布図から次のことがわかります。

- ①この現場では、普通帯/3,000-3,500万円（土地面積87-125㎡）と中間帯/3,500-4,000万円（110-125㎡）の2パターンの商品ポジションがあることがわかります。
- ②二つの円は横軸（価格軸）に対して平行に存在しています。つまり敷地面積が広がると、価格が上昇するという関係はあまり見られないようです。
- ③敷地が広がると価格が上昇するという関係にありません。従って敷地の広さではなく、例えば駅からの距離（立地）とか住宅の設備や外観デザイン、構造等の違いで価格の違いが出ていると思われます。

●つまり・・・

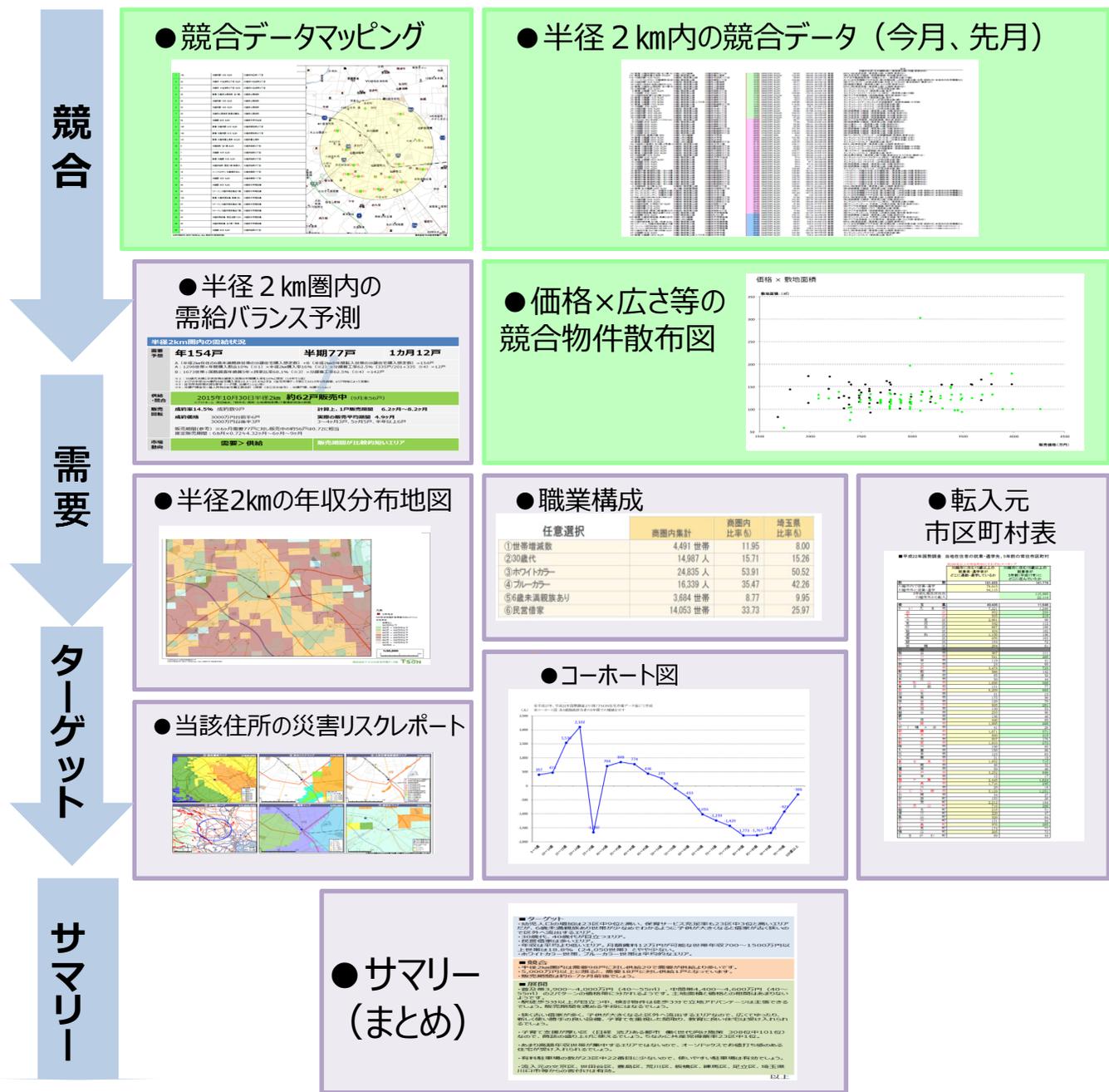
この立地では、土地の広さよりも建物の外観やデザイン、間取り、各種設備で差をつけた住宅を提供することがより差別化につながるでしょう。中心となる二つの価格帯を外さないようにして、同じグループの競合を詳しく調べ、具体的に差をつけることが必要になるでしょう。

又、中心となる二つの価格帯からあえてやらずれたところで、差別化の要因を探するという手もあるでしょう。

→「役員・部長の皆様」！このような分析を会議前日までにインプット。最高の会議が実現できます。

●お送りする資料はこれです！ 住所をご指定→最短で最速3時間で届きます

基本資料 にその他資料 を組み合わせて役員・部長の皆様のオリジナル資料を作成します。それ以外の資料作成も御相談に応じます。



まずは住宅市場立地分析No.1のTSONまでご一報ください。

→連絡先：小間、小崎 電話052-589-6055

お問い合わせ先

株式会社TSON 住宅市場データ室 小間、小崎まで

Kouichi-koma@tsn.co.jp

<http://www.tson.co.jp/>

www.jyuseikatsu.jp

TEL：052-589-6055 住所：〒450-0002 名古屋市中村区名駅三丁目22番8号 大東海ビル2階