# アツカン.net × 店舗開発HUB

～1次情報の収集サイトの運営が、御社の外部店舗開発部となります～

アツカン｜集まれ看板
株式会社Officeヒロ

## 前書き

不動産仲介業者は、自社で貸主・借主双方から仲介手数料を得る「両手仲介」を優先し、業者間流通を意図的に遮断しています。
この「情報の囲い込み」が行われている期間、物件情報はクローズドな相関図の中だけに留まり、限られた狭い市場にのみ情報が現れます。
自社で客付けの目処が立たないと判断した段階でようやく不動産業界へ情報が公開されるため、本来出会うべき良質なテナントとのマッチング機会が失われています。

私自身、不動産仲介業者としてテナント探しをしていますが、問合せ先の不動産屋に冷たくあしらわれる事が多々あります。紹介ができない為、直接お客様に問合せをして頂く事も多々あります。本来、不動産仲介業者は借りる側と貸す側を仲介する協力関係にあるべきにも関わらず、そうはいきません。アツカンで看板情報を収集していますが、看板の約40%は不動産業界に共有されていない情報です。

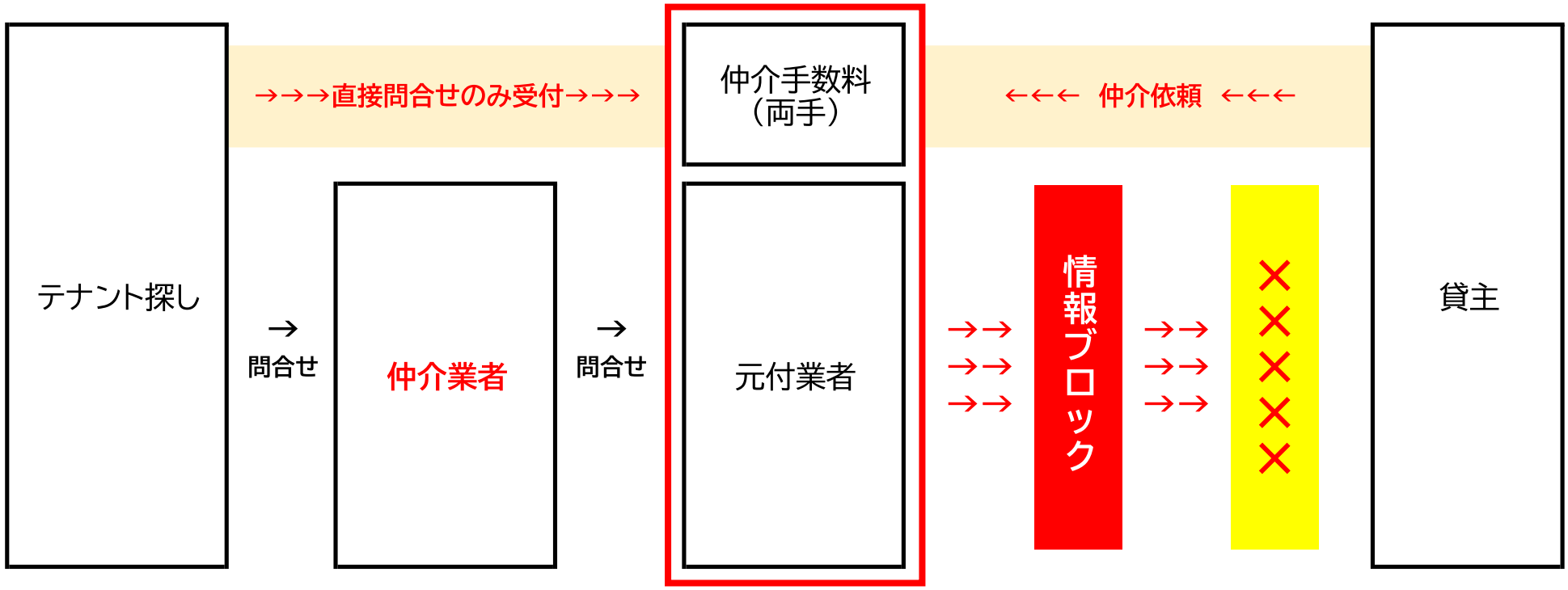
これらの問題を解決するにはどうすればよいか？
「仲介業者」としてではなく、「お客様の立場になり、御社の外部店舗開発室となれば」、より多くの情報が得れると思い、本事業を立上げました。

従来の「物件を探して契約させる」仲介業ではなく、「クライアント企業の外部店舗開発室（店舗開発HUB）」として、テナントの1次情報の収集をしている専門家がテナントを探す、そんなサービスです。

アツカン｜集まれ看板
株式会社Officeヒロ

## 【不動産業界の問題点｜元付業者が情報を隠す】

仲介業者は、良い物件を知っていても紹介出来ない事があることはご存じでしょうか？
→元付業者が、物件紹介をさせて頂けない物件がございます。




・テナントに限ったことではないが、不動産仲介業者は貸主・借主両方から仲介手数料を徴収しようとする為、情報を隠そうとするのだ。
気持ちはわかるが、借主にとっても貸主にとっても迷惑な話だ。紹介機会を妨げている。

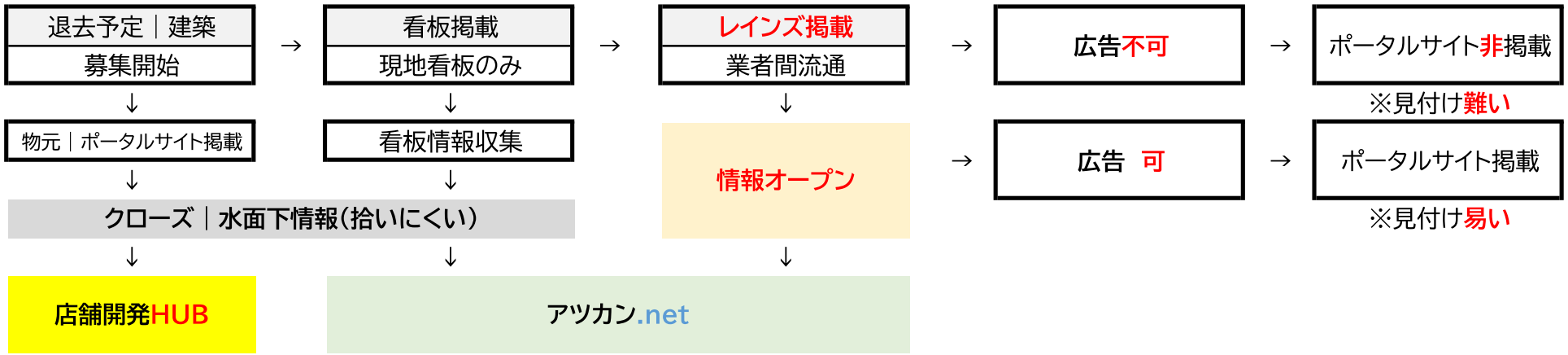
## 当社のビジネスモデル

### 【借手の立場で動き、情報を引出す】

元付業者にイチから会社説明をする必要はありません。当社が御社の説明を行います。
→　情報の一貫性：業態説明や出店条件の提示は、店舗開発HUBが「御社の標準パッケージ」として既に用意しているため、説明のズレがありません。
ポータル等で気になる物件を見つけたら、URLを店舗開発HUBへそのまま送付下さい。重複した物件に惑わされることもありません。

---

### 【アツカン｜随時情報整理】



## アツカン.net × 店舗開発HUB

### 「不動産を探す（セルフサービス）」から「プロが代わりに狩ってくる（エージェントサービス）」への転換

「私は仲介業者ではなく、このお客様の『外部店舗開発部』です」

「客付け（仲介）はそちら（元付業者）でやっていただいて、仲介手数料も満額取っていただいて構いません」

というスタンスで問い合わせれば、元付業者にとって当社は「ライバル」ではなく「最高の客を運んできてくれるパートナー」に変わります。

これで情報の囲い込みを突破できます。

#### アツカン.net × 店舗開発HUB

| アツカン.net | | 開発アウトソーシング |
|---|---|---|
| 1階テナントデータベース | | テナントを探す |
| ・1次情報（一般流通情報、看板調査、解約前情報）データベース。 | ＋ | ・物件抽出、現地調査を担当 |
| ・看板情報の収集<br>・レインズ情報の収集 | | ※不動産屋としてテナントを探すのではなく、クライアント様の店舗開発室としてテナント探し活動 |

#### 仲介業者

| 仲介業者 |
|---|
| 仲介契約｜重要事項説明 |
| ・不動産仲介の法的な責任と事務手続きを完遂する。 |
| ※相手方（不動産屋）に仲介手数料満額を譲ることで、情報の囲い込みを突破し、情報を引き出せる |

## 提供するサービスの範囲

| | | |
|---|---|---|
| エリア | | 大阪｜兵庫 |
| ヒアリング | | お探し条件の明確化 |
| 出店基準資料の作成 | | アピール資料の作成 |
| 探　す | アツカン | ① 流通物件(広告可・広告不可)の情報提供 |
| | | ② 看板情報の収集 |
| | 仲介業者 | ③ 業者廻り |
| | WEBサイト | ④ ポータルサイト掲載(物元情報)の調査 |
| 調　査 | 調査(法務局) | ① 所有者調査(登記情報) |
| | 調査(役所) | ② 物件現地調査(概要書情報) |
| | 現調 | ③ 現地確認・調査・写真撮影 |
| | 内覧 | ④ 準備・案内 |

## テナント探し

| 水面下 | 看板のみ | 広告不可 | 広告可 |
|---|---|---|---|
| ・情報が表に出ていない | ・現地募集のみで募集している | ・不動産流通機構で共有<br>但し、広告が出来ない | ・不動産流通機構で共有<br>広告許可されている |
| レア度 ★★★★★ | レア度 ★★★★☆ | レア度 ★★★☆☆ | レア度 ★☆☆☆☆ |
| お店辞めようかな？<br>閉店(退去)が決まっている等<br>現借主に近い人のみ知ってる | 退去済み<br>現地に行かない限り情報を捕まえる事が出来ない | ・情報元だけが情報をポータルサイトで公開していることが有。見つけ難い | ・広告掲載されている可能性が高い。見つけ易い |

御社の店舗開発部は、『物件の採算評価』と『意思決定』という、本来最も重要な業務に集中してください。

『情報の発掘』は、我々、店舗開発HUBという専門家集団が、御社の外部店舗開発部として肩代わりします。

アツカン｜集まれ看板
株式会社Officeヒロ