PROPERTY REPORT

プロパティレポート

ユーザーガイド

ver.2022.12.01

全管協総研

全管協総研

1 プロパティレポートについて p. 3

2 プロパティレポートご利用料金 p. 6

3 マイページについて p. 7

4 プロパティレポートの作成手順 p. 9

5 プロパティレポートの出力方法 p. 15

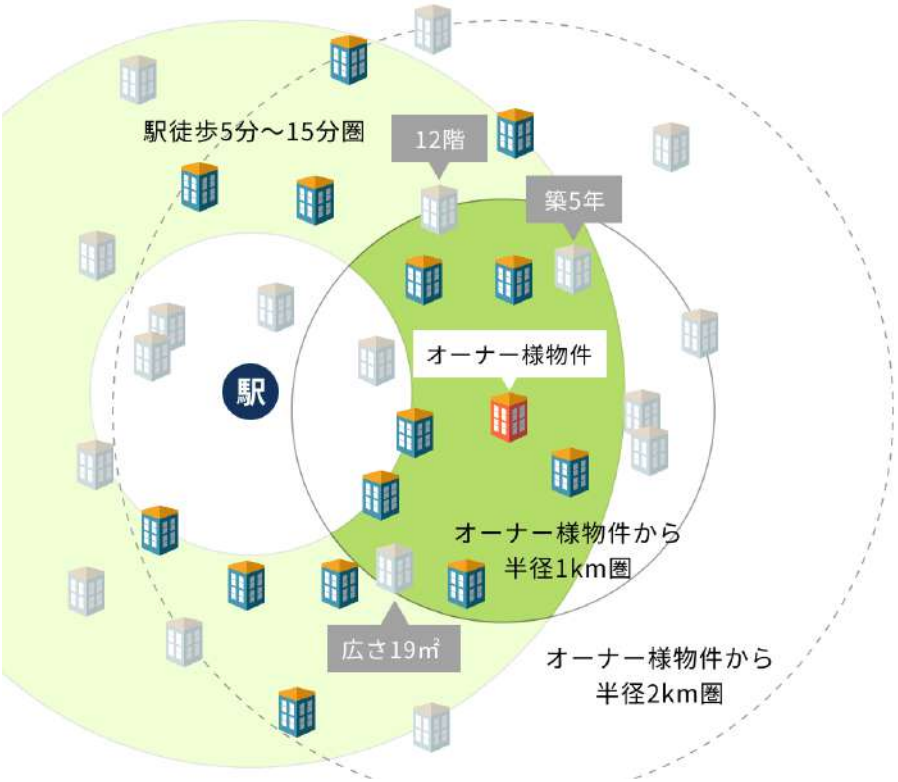
1 プロパティレポートについて

プロパティレポートでは何ができますか?

不動産管理会社が物件オーナー様に賃貸条件の見直しを提案する際、競合物件との比較が視覚的にもご理解いただきやすい提案書を、簡単な条件設定で自動的に生成するシステムで、日々変動する賃貸募集情報にも対応し、常に最新情報に基づく提案書を作成する事ができます。
また、面倒なデスクワークや手間のかかる調査業務への人的コストを削減し、重要な業務に集中できる環境を実現します。

全管協総研

1 プロパティレポートについて



ステップ2、比較する周辺類似物件の抽出方法。
駅徒歩5 ～ 15分、広さ20㎡ ～ 30㎡、階数4階 ～ 8階、
築年数10 ～ 20年で絞り込んだ場合。

作業の流れ

1 対象物件情報の入力

所在地、設備などの物件情報、現在の賃料・共益費などの賃貸条件を入力します。

2 周辺類似物件の確認

対象物件から1km圏内*で競合として比較する物件を確認。直近3カ月以内に新規募集・更新された周辺類似物件を総合ランキングで表示しています。

*事例数が少ない場合は、周辺2km圏内の物件を抽出します。

3 周辺類似物件と比較して賃貸条件の調整

総合ランキングから周辺類似物件と対象物件と比較。ご提案する条件の調整を行います。

4 最終確認

これまでの内容に沿って、総合ランキングの順位から、対象物件の魅力度を表示した提案書の内容を最終確認します。

全管協総研

1 プロパティレポートについて （ブラウザ・ご利用可能時間）

プロパティレポート動作確認済みブラウザ

・Microsoft Edge

・Google Chrome

※ Internet Explorer では全てのバージョンにおいて、ご利用いただくことができません。

プロパティレポートのご利用可能時間

新規作成申請・過去作成分の閲覧：365日24時間

※ 区分所有物件の新規プロパティレポート作成の場合、申請から約20秒程度以内で作成処理が完了し、マイページからご覧いただける状態となります。

※ 事前のお知らせによる臨時のメンテナンスにより一時的にご利用いただけなくなる場合がございます。

全管協総研

2 プロパティレポートご利用料金

一般価格（非会員）	
月額サブスクリプション	16,500円/月(税込)
ご利用上限なし	

会員価格	
無料ご利用枠	5件/月
６件目以降	1,100円/件(税込)

当サービス内で決済は行われません。会員の方には前月26日～当月25日までのご利用分を、まとめて毎月末にご請求いたします。

非会員の方には、月額固定金額を毎月末にご請求いたします。

会員の方で、月に50件以上を利用する場合のボリュームディスカウントをご希望の場合は、お問い合わせください。

ただ今無料でご利用可能です！

ご利用には、料金の請求はございません。

無料で何度でもご利用いただけます。

3 マイページ

（1）作成済みレポートの検索

過去に作成したレポートは、「レポート検索」機能により手早く抽出可能です。

キーワード検索

マンション名/建物名で既存のレポートを検索します。検索窓にマンション名の全部または一部を入力してください。

住所検索

物件の住所で検索します。検索窓に物件の住所の全部または一部を入力してください。

3 マイページ

（2）レポートの確認

マイページでは、過去、および新規に作成したレポートを確認することができます。
最右列の［レポート］リンクをクリックすることで過去に作成したレポートをブラウザ上でご確認いただけます。

新しいプロパティレポートを作成する

最新情報に更新

ID	作成日	住所	マンション名/建物名	所在階	専有面積	賃料	
4734	2022-04-13 15:28:57	東京都墨田区向島5丁目27-2	押上コンフォートレジデンス	4	30.06㎡	98,000	レポート
4733	2022-04-13 15:13:35	東京都墨田区押上1丁目	スカイビュー押上2番館	2	39.16㎡	150,000	レポート
4676	2022-04-04 11:21:15	東京都江東区門前仲町1丁目10-2	ファニーゲイト	2	15.87㎡	70,000	レポート
4671	2022-03-16 12:34:16	千葉県千葉市美浜区稲毛海岸1丁目1	稲毛海岸レジデンス	2	30.02㎡	3,000	レポート

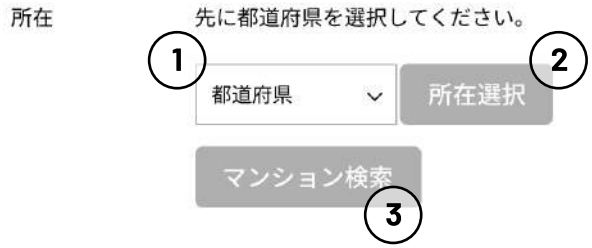
4 プロパティレポートの作成手順

（1）[新しいプロパティレポートを作成する] ボタンをクリック

新たにプロパティレポートを作成される場合、マイページ画面中央の [新しいプロパティレポートを作成する] ボタン、または上部ナビゲーションメニューの、「プロパティレポート作成」クリックして、作成ページへ移動します。
プロパティレポートの完成までは全5ステップです。まずはオーナー様物件の指定から始めます。

（2）STEP 1 物件の指定

対象となるマンションを選択します。



i）所在の選択

対象となるマンションの所在地を都道府県→所在選択から順に選択してください。

ii）マンション検索

[マンション検索] ボタンをクリックして一覧の中から対象となるマンションを選択してください。
一覧の中に対象のマンション名が無い場合、[選択しない] ボタンをクリックして、「番地・号」と「建物名」をマニュアルで入力してください。

全管協総研

4 プロパティレポートの作成手順

(3) STEP 1 建物、専有部分の情報を入力

i) 築年と総階数

対象となるマンションの築年と総階数を入力してください。
マンション検索でマンションを一覧から選択した場合、自動的に入力されます。

ii) 所在階と専有面積

対象の区分が所在する階数と専有面積を入力してください。

iii) 最寄駅

最寄駅路線名、最寄駅、最寄駅からの徒歩分数を入力してください。 路線名、駅名は、一部を入力すると候補が表示されますので該当するものを選択してください。
マンション検索でマンションを一覧から選択した場合、自動的に入力されます。
※最寄駅までの徒歩分数が60分以上になる場合は、駅距離は総合ランキングに考慮されません。自動的に「-」で表示されます。

(4) STEP 1 賃貸情報の入力

i) 部屋番号

初期値は「000」となっています。部屋番号がわかる場合は修正して入力してください。プロパティレポートに反映されます。

i) 賃料と共益費

現在の賃料と共益費をそれぞれ半角数字で入力してください共益費が無い場合「0」を入力してください。

ii) 礼金と敷金

現在の礼金と敷金を「月数」で入力してください。 小数点第一位までの半角数字で入力してください。

ここまでの入力が完了したら、[STEP 2 設備の確認へ進む] ボタンをクリックして次のステップに進んでください。

4 プロパティレポートの作成手順

（5）STEP 2 対象物件の設備・条件を確認

カテゴリー別に設備やキーワードが表示されます。現在の対象物件に当てはまる項目をクリックしてください。いくつでも選択することが可能です。

確認できれば、[STEP3 競合物件の確認に進む]ボタンをクリックして、次のステップに進んでください。

全管協総研

4 プロパティレポートの作成手順

（6）STEP 3 周辺の空室物件の確認、基準となるランキングの確定

ここでは、入力されたオーナー様の対象物件と類似する周辺の募集物件の一覧とそれぞれの募集条件が、**総合ランキング（魅力度ランキング）**で表示されています。賃料や築年数などを指定して、さらに絞り込みを適用することができ、必要な場合は各募集物件の左のチェックボックスに指定して、一括削除することも可能です。なお、ランキングは類似物件の件数にかかわらず、上位50件まで表示されます。
総合ランキングは、以下の項目を元に最新の募集データを使用して算出されています。

- 総負担額(月)の低さ
- 賃料(坪)単価の低さ (賃料 + 共益費 /専有面積)
- 専有面積の広さ
- 築年数の新しさ
- 駅徒歩分数の短さ
- アメニティスコアの高さ

総合ランキング上位になるほど、その物件が持つ魅力度が高いとされ、空室リスクが低くなると判断することができます。**まずはランキングされた物件がオーナー様の物件と比較するにふさわしい状態に修正し、基準となるランキングを確定します。**

ランキング物件の確認後、[STEP4 このランキングを基準として賃貸条件の改定へ進む]ボタンをクリックして、次のステップに進んでください。

全管協総研

4 プロパティレポートの作成手順

（7）STEP 4 賃貸条件の調整

オレンジで表示されるオーナー様対象物件の位置を確認し、必要に応じて賃貸条件の調整を行います。賃料・共益費・敷金・礼金を下げる、もしくはアメニティスコアを上げることで、ランクが上位に移動する可能性があります。調整は、結果の順位を見ながら何度でも行うことができます。

「ランキング物件に共通するアメニティ・キーワード」には、ランキングを構成している物件に共通するアメニティ（設備・条件）を、多いものから順に表示しています。オーナー様へ新たなアメニティを提案する場合の参考になります。

ランキング物件に共通する
アメニティ・キーワード

システムキッチン　角部屋　ペット可　無料インターネット　オートロック　床暖房　浴室乾燥機　トランクルーム

総合順位		建物名	駅徒歩	築年数	総階数	面積	所在階	アメニティスコア	坪単価	賃料	共益費	総負担額（月）	礼/敷（月）
1	M	メイフェアハウス三田	6分	19年	8	35.25	8	0.12	11,421	114,000	8000	129,125	0.5 / 1
2	M	セラヴィK	3分	16年	7	37.05	7	0.28	12,914	135,000	10,000	145,000	0 / 0
3	M	メイフェアハウス三田	6分	19年	8	34.06	4	0.2	12,498	121,000	8,000	136,562	0.5 / 1
4	M	メイフェアハウス三田	6分	19年	8	34.06	2	-	12,595	122,000	8,000	140,166	0.5 / 1
5	M	コンフォート東麻布	7分	22年	5	28.91	4	0.23	14,610	112,000	6,000	127,333	1 / 1
6	M	カスタリア芝公園	4分	11年	11	30.54	3	0.15	14,606	129,000	6,000	140,375	1 / 0
7	M	ミランジェ麻布十番	1分	16年	7	24.50	3	0.34	15,812	110,000	5,000	115,000	0 / 0
8	M	カスタリア芝公園	4分	11年	11	31.63	4	-	14,919	137,000	6,000	148,708	1 / 0
9	A	東南荘	6分	53年	1	32.00	-	-	12,375	113,000	7,000	124,708	1 / 0
10	M	グランビュー麻布	2分	4年	10	29.34	12	0.25	15,858	132,000	9,000	146,500	1 / 0
11	M	ヒキタカ芝公園ビル	4分	35年	9	29.34	4	0.67	13,721	112,000	10,000	131,333	0 / 2
12	M	メイフェアハウス三田	6分	19年	8	34.06	6	0.18	12,498	121,000	8,000	136,562	0.5 / 1

ランキング左の地図には、ランキングを構成する物件の位置を表示しています。ランキング上をマウスオーバーすることで、それぞれの物件が地図上にフォーカスされます。

地図上のアイコンについて

対象物件よりも上位の物件	対象物件	対象物件よりも下位の物件

賃貸条件の調整が完了したら、[STEP 5 確定して提案シート作成に進む] ボタンをクリックして次のステップに進んでください。

全管協総研

4 プロパティレポートの作成手順

（8）STEP 5 プロパティレポートの表示

現行賃貸条件と提案用の改定賃貸条件を、周辺の競合物件と共に比較したレポートが表示されます。チャートでは、総合ランキングを構成する項目から、周辺競合物件の平均と、賃貸条件改定後の対象物件の関係がわかります。

条件の再調整

賃貸条件の調整をやり直す場合、画面左下の[STEP 4 賃貸条件の調整に戻る] ボタンをクリックして、前ステップに戻り再度調整してください。

プロパティレポートのダウンロード

作成したプロパティレポートをダウンロードする場合、画面右下の入力フォームに作成者の会社名と氏名を入力し、 [この内容でレポートを作成する] ボタンをクリックしてください。エクセルフォーマット、PDFフォーマットでのダウンロードが可能になります。

[この内容でレポートを作成する] ボタンをクリックしてから15～20秒程度でプロパティレポートがマイページに保存され、履歴として閲覧できるようになります。

全管協総研

5 プロパティレポートの出力方法

（1）プロパティレポートの印刷・ダウンロード

作成したレポートは、15～20秒程度でオーナー様にお渡しできる提案シートとしてExcelファイルでダウンロード、またはPDFファイルの形式で印刷・ダウンロードできるようになります。

ン名/建物名	所在階	専有面積	賃料	
上用賀	1	43.90㎡	81,000	レポート
寿ヒルトップレジデンス	6	56.09㎡	371,000	レポート
ライフ北鎌倉	2	42.12㎡	76,000	レポート
レ・サンチャ	7	23.77㎡	76,000	レポート

i）マイページでレポートを選択

マイページに移動し、ダウンロードしたい物件の最右列の [レポート]リンクをクリックしてプロパティレポートをブラウザ上に表示させてください。

ii）ページ最下部にあるボタンをクリック

ページ最下部に [PDF表示・印刷] ボタンと[Excelダウンロード] ボタンが並んで表示されています。印刷をする場合は、 [PDF表示・印刷] ボタンをクリックするとブラウザ上で内容が表示され印刷が可能になります。 [Excelダウンロード] ボタンをクリックすると、ファイルのダウンロードが開始されます。

マイページへ　PDF表示・印刷　Excelダウンロード