

Title	不動産賃貸・管理ビジネスにおけるKSF：地方企業の勝ち残り戦略
Sub Title	
Author	内田, 光治(Uchida, Mitsuharu) 中村, 洋(Nakamura, Hiroshi)
Publisher	慶應義塾大学大学院経営管理研究科
Publication year	2013
Jtitle	
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	要旨のタイトル：地方の不動産賃貸・管理ビジネスにおける勝ち残り戦略構築に向けた一考察： 不動産賃貸・管理ビジネスにおけるKSFの抽出 修士学位論文. 2013年度経営学 第2817号
Genre	Thesis or Dissertation
URL	<a href="https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=KO40003001-00002013-2817">https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=KO40003001-00002013-2817</a>

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the Keio Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

慶應義塾大学大学院経営管理研究科修士課程

学位論文（ 2013 年度）

論文題名

不動産賃貸・管理ビジネスにおけるK S F  
—地方企業の勝ち残り戦略—

主 査	中村洋 教授
副 査	磯辺 剛彦 教授
副 査	井上 哲浩 教授
副 査	

2014 年 2 月 28 日 提出

学籍番号	81230097	氏 名	内田光治
------	----------	-----	------

## 論文要旨

所属ゼミ	中村洋 研究会	学籍番号	81230097	氏名	内田光治
(論文題名)					
地方の不動産賃貸・管理ビジネスにおける勝ち残り戦略構築に向けた一考察 —不動産賃貸・管理ビジネスにおけるK S Fの抽出—					
(内容の要旨)					
<p>不動産ビジネスは、住という生活に関わる重要なビジネスである。しかしながら、不動産ビジネスを取り巻く環境は厳しくなると予想される。主な要因は人口減少である。総務省によると、2048年には日本の人口は1億人を割ると試算されている。人口の減少は住宅需要の減少につながる。一方で住宅の供給数はすぐには調整することが困難であり、今後は需給のバランスが崩れ、超過供給の状態に陥ることが懸念される。超過供給になれば不動産オーナーの不動産収入が減少し、賃貸・管理業者の選別が厳しくなる。結果、既存の不動産賃貸・管理業者間でのシェア争いが激化すると考えられ、効率的な経営が一層求められる状況となるであろう。だが一方で、不動産賃貸・管理業者は効率的な経営ができているのであるだろうか。特に歴史のある地場の不動産賃貸・管理業者は昔ながらのやり方、経験則によって経営を行う企業が多いと考えられる。経験則を定量化し経営に生かすことで、収益性を高めることができる。</p> <p>本論文の目的は以下である。第一に不動産ビジネス、特に不動産賃貸・管理ビジネスに焦点をあて、ケース分析から <b>Key Success Factors</b> (以下、<b>KSF</b>) の抽出を試みる。第二に抽出された <b>KSF</b> を地方企業に当てはめ、データ分析に基づき、収益性強化のための戦略を構築する。</p> <p>研究手法は、文献調査、インタビュー調査、データ分析によって行う。文献調査により業界を取り巻く環境、並びに抱えていると考えられる課題を考察する。加えてインタビュー調査によってケース分析を行い、<b>KSF</b> の抽出を試みる。インタビュー調査の対象は地方の不動産企業、大手不動産企業である。<b>KSF</b> を抽出する際に活用したフレームワークは、「multiBtoBtoC」モデル、プロダクトライフサイクルの2つである。</p> <p><b>KSF</b> を抽出においては、「取扱物件数の増加」、「賃貸価格の上昇」、「コストの減少」の3点において考察を行った。第一に、取扱物件数の増加に関しては、不動産オーナーに対してリスク嗜好に合った柔軟な契約形態の提供、一般顧客ニーズの提供である。一般顧客に対してはプロダクトライフサイクルに応じた物件の対応、データ分析を基にした一般顧客のニーズに合った物件の提供である。第二に、価格の上昇については、第一の項目で述べた要因に加え、ワンストップサービスの提供である。第三に、コストの減少に関しては、規模の経済性の追求、範囲の経済性の追求である。</p> <p>次に地方企業の戦略を検討する際に、ビジネスモデルに <b>KSF</b> を用いることに加え、付加価値の基となるデータ分析、顧客との関係性の観点から考察を行った。考察の結果、先に述べた物件数において課題が浮かび上がった。課題に対応するために、ビジネスモデルの新たな構築、プロダクトライフサイクルに合った物件の提供、データ分析による解決の可能性を提案する。</p> <p>本論文の限界は、分析データが既存のデータに偏っており、データの足りない一般顧客のニーズ、オーナーのニーズを分析できていないこと、コストに関する精緻な分析ができていないことである。</p>					