



全管協総合研究所

WEBハンドブック



目次

第一章 自社HPの運用方法

第二章 リスティング

第三章 SNS運用事例と方法

第四章 MEO対策

第五章 SEO対策

An aerial, grayscale photograph of a dense urban landscape, likely Tokyo, with numerous skyscrapers and buildings. The sky is filled with scattered white clouds. The text is overlaid on the upper half of the image.

第一章 自社HPの運用方法

“エリアに特化したネット上での「バーチャル店舗」としての自社HPを構築する”

フェーズ1

全体構成の構築

① 自社HP構成策定

地域の特性に合った独自サイト構成を作成。
スタッフの方がネットで物件をご案内、地域情報も多く盛り込み、ネット上での「バーチャル店舗」を構築する。

フェーズ2

各コンテンツ ページの作成

- ①「ご案内」をイメージしたTOP
- ②入居者ニーズに合わせた
 カテゴリ別物件特集
- ③情報を充実させた店舗紹介
- ④スタッフ一人一人に
 フォーカスしたスタッフ紹介
- ⑤特集に合わせたオリジナル物件検索
- ⑥システムと連動した物件検索
- ⑦近郊エリア別検索
- ⑧エリア情報ページ
- ⑨facebook連動 etc

フェーズ3

反響アップ策と ニーズの抽出、 PDCAサイクル強化

- ① 目標キーワードによる
 SEO対策強化
- ② 自社HP内での商品力強化
 (物件の量×数×幅×質×鮮度)
- ③ アクセス・反響分析による
 入居者ニーズの抽出
- ③ アクセス・反響分析による
 定期的HP改善
- ④ 反響管理表・反響分析・属性
 チェック表を活用したPDCA
 サイクルの構築

良い自社HPとは何か？

ユーザー、運用者の両サイドにとって良いHPであること

A. ユーザーにとって良いHPとは？

① ユーザービリティが良い

- ・ ユーザーがわかりやすい画面表示
- ・ 操作性の良さ（使いやすい）

= 必要な情報により簡単に辿りき、欲しい情報が得られる。
《 レイアウト設計・検索（絞込み）機能の充実 》

② ユーザーが欲しい情報が掲載されている

【 例：不動産HPの場合 】

- ・ 物件詳細情報の充実
- ・ 関連するコンテンツの充実
- ・ 地域情報の充実（※住む街を知ることから始められる）

B. 運用者にとって良いHPとは？

① 運用しやすいHP

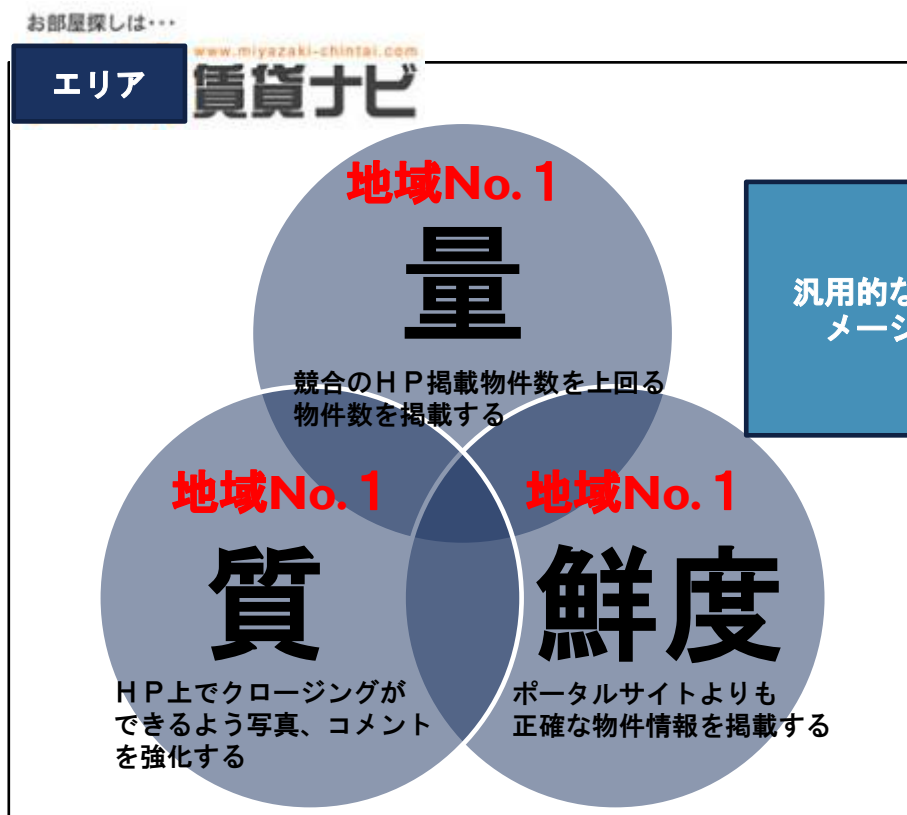
- ・ 物件登録・更新・編集が簡単
- ・ サイト情報の掲載方法が簡単
- ・ HPの管理側（制作側）のサポートが充実

② 結果につながるHP

- ・ 反響につながりやすいHP
 - └ 出口までの動線が出来ている
 - └ 反響数 = 欲しい効果が取れるサイト
- ・ 流入が確保できるHP
 - └ SEO（ロングテール）の要素を持った仕組みがある

③ PDCAをもとに改善・改良出来るHP

良い自社HPとは何か？



〈サイトイメージ〉

- ・物件を探す人が視覚的に探しやすいようTOP画面には地域の地図を配置
- ・物件ページ一つ一つを作りこみ、オリジナルコンテンツを増やすことでSEO対策を実施



良い自社HPとは何か？

	月間アクセス数	平均滞在時間	PV数/セッション	直帰率	Mobileシェア
全管協総研の定める指標	10.0K	4:00	5.00	45.00%	70.00%

流入数

主な対策

- ブランディング
- リスティング広告
- SEO対策
- SNS広告

CV(サイト内の質)

- 導線の整備
- 物件量でのシェア獲得
- 優良(読まれる)コンテンツの追加

- 初見デザイン(見易さ)
- 他社への優位性を打ち出しているか

自社のサイトの課題がどこにあるのか、
指標と比較して見極める必要がある

良い自社HPとは何か？

アクセシビリティ（流入）



ユーザビリティ（CV）

アクセシビリティ（流入）の向上

アクセシビリティ（流入）の向上

自社WEBサイトへのアクセシビリティ



リスティング広告

suumo.jp

家探しを全力サポート・不動産の情報が満載 豊富な物件数 住宅の総合情報サイト

「中古戸建」 「新築戸建」
 「賃貸」 「新築マンション」

宮崎県の賃貸/日本最大級・大手賃貸サイトの物件を一括検索
 価格 3550万円 敷金礼金ゼロで賃貸可能、宮崎県の賃貸物件エリア
 入居決定お祝い金も、賃貸物件総額1560万円 日本最大級の賃貸物件数
 タイプバリエーション エアコン付き 2階以上 駐車場付き ペット可
 礼金最大1万円 バック デザイナー物件 ベット可 美観・防音物件 新築・築浅物件

公式HP/サーバス橋通東 - 384.co.jp
 www.384.co.jp

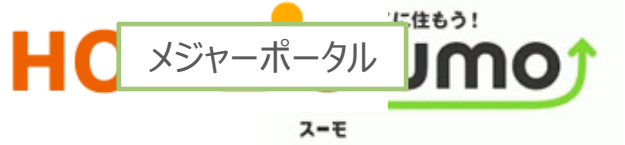
宮崎市中心部が徒歩、最寄り(約6分)徒歩1分で徒歩アクセス/駅しりはこちら

宮崎の賃貸不動産サイト - miyazaki-chintai.com
 www.miyazaki-chintai.com 0985-27-3332
 6000室から選べるお部屋探し！ 宮崎最大の賃貸サイト、宮崎賃貸ナビ



SNS

名刺
封筒
CM



アクセシビリティ（流入）の向上

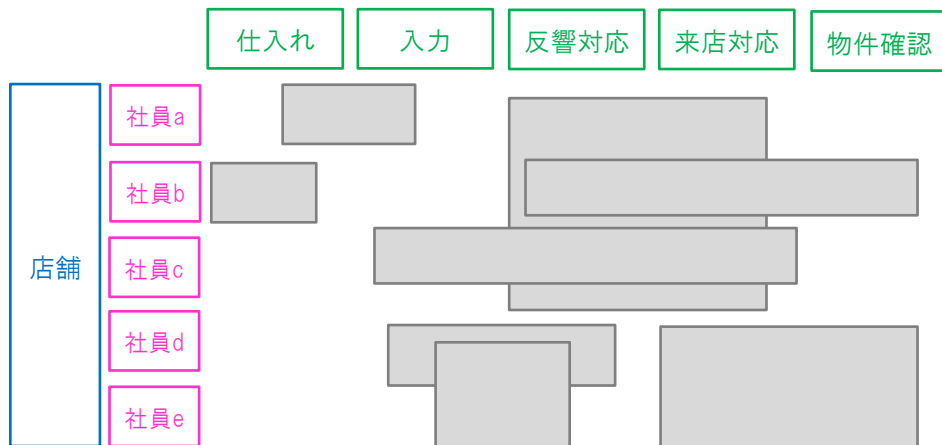
地域情報を蓄積できる

アクセシビリティ（流入）の向上

メンテナンス・入力・地域情報を更新できる体制づくり

<現在>

<目指すべき姿のイメージ>



営業に専念するが
入力が中途半端に

中途半端な入力で
集客が増えない

集客が微増するが
成約率が落ちる

集客が少ないので
入力に集中する

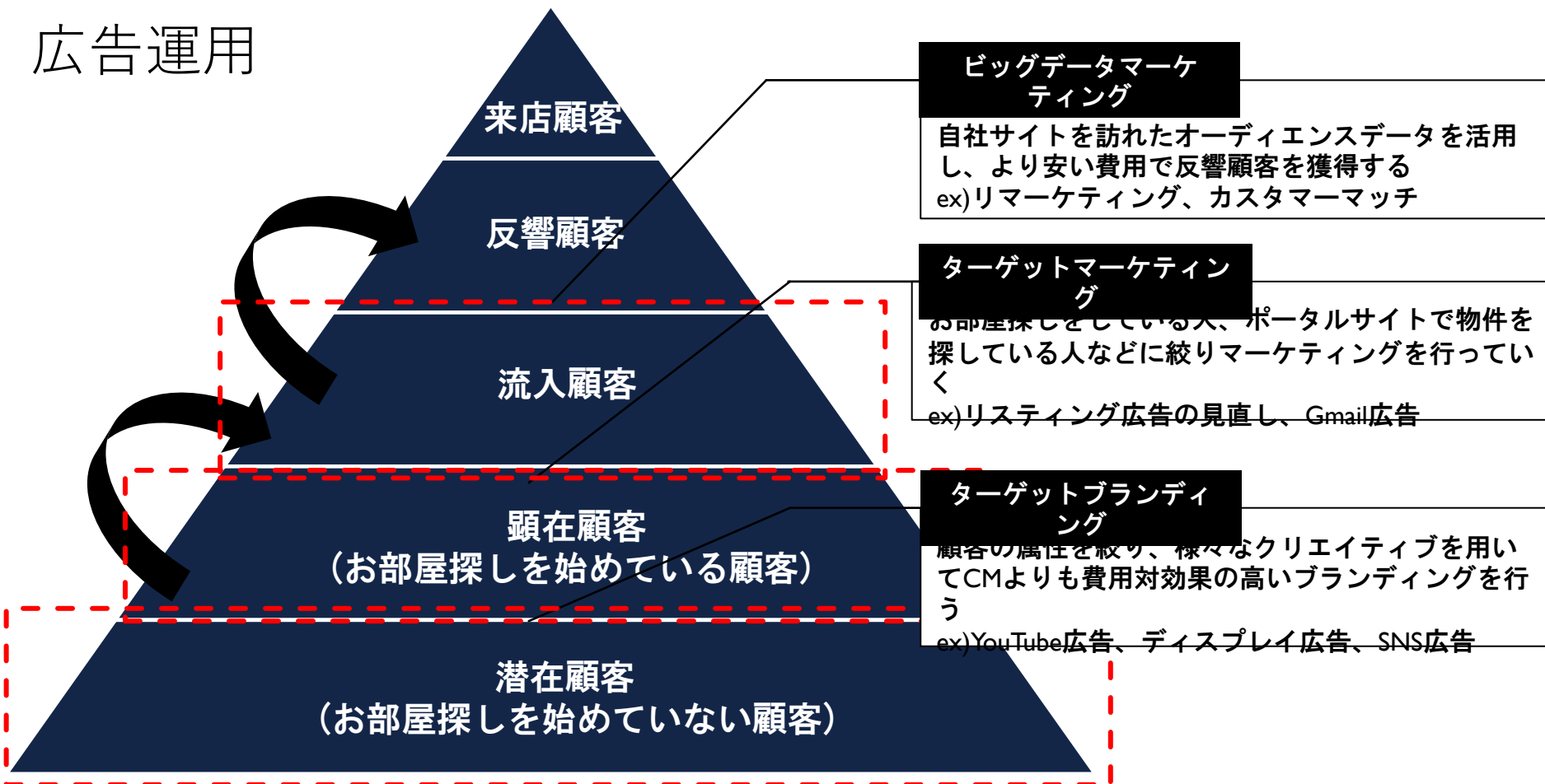
入力に専念する
ことで安定した
集客が見込める

営業に専念する
ことで成約率の
向上が見込める

WEB店舗が集客に集中し
営業が営業をできる体制に整備

アクセシビリティ（流入）の向上

広告運用



ユーザビリティ (CV) の向上

ユーザビリティ (CV) の向上

自社WEBSITEでのユーザビリティ

お住み探しから賃貸ナビ (6000室から選べるお部屋探し!) 大興不動産

物件を検索する 入居者へ オナーへ お問い合わせ 店舗紹介 会社情報

公開物件: 5,536件 / 物件を検索する

物件を検索する

検索条件: 宮崎市 / 延岡市 / 日向市

物件種別: アパート・マンション / 分譲マンション / 賃貸 / 貸家(一戸建)

条件: 下階 / 上階

物件種別: 1R, 1K, 1DK, 1LDK, 2K, 2DK, 2LDK, 3K, 3DK, 3LDK, 4K, 4DK, 4LDK以上

物件数: 4966件

Q 上記の条件で検索する



▼この条件で絞りこみ確定する

居室: 単独室 / 角部屋 / 最上階の物件 / 2階以上の物件

条件: ベスト指付(小窓大) / ベスト指付(小窓大) / 保証人不要 / 2人入居可 / 犬猫可 / ガスコンロ設置可 / 車庫付可 / 即入居可

キッチン: システムキッチン / カウンターキッチン / 収納20以上 / 3Hコンロ / ガスコンロ設置可

バストイレ: バスト・化粧 / 洗面・鏡 / シャワー / 浴室乾燥機 / シゃワー・ドレッシング / 室内洗濯機置場 / 温水洗浄便座

セキュリティ: オートロック / ドアロック / TVモニター / ペンタメント

設備・サービス: オート電化 / ガス / フローリング / エレベーター / 専用車庫 / バルコニー / ロフト付 / エアコン

固定資産税: CATV設備設置済 / コーポレート / コーポレート / プレドパド / 設備設置済 / 設備設置済 / 設備設置済 / 有線放送

駐車場・駐輪場: 専用駐車場あり / 近隣駐車場あり / 駐輪場あり / 駐輪場付あり

その他: リフォーム / ハワート / デザイナーズ / リバーシブル / リバーシブル / 動線あり

物件数: 4690件



物件詳細: フラット・編組 303 / 宮崎市高島町 / 1.7万円 / 0万円 / 1K / 20.5㎡ / 1990/5

物件詳細: M-の購入 212 / 宮崎市高島町 / 1.8万円 / 11.2万円 / 1R / 16.2㎡ / 1990/10

物件詳細: ガーデンハウス 211 / 宮崎市高島町 / 1.8万円 / 9.3万円 / 1R / 18.33㎡ / 1996/3

物件詳細: 新築分譲マンション 310 / 宮崎市高島町 / 1.8万円 / 6.5万円 / 1K / 17.3㎡ / 1989/7

物件詳細: ガーデンハウス 115 / 宮崎市高島町 / 1.8万円 / 9.3万円 / 1R / 18.33㎡ / 1996/3

物件詳細: マンション付ビル 108 / 宮崎市高島町 / 1.9万円 / 8.1万円 / 1K / 18.5㎡ / 1979/4



物件概要: 1LDK / 41.3㎡ / 2006/6 / 4階

物件価格: 5,5万円 / 敷金: 8,2万円 / 初期費用: 16,7万円

物件詳細: 築年数: 14年 / 築年数: 14年 / 築年数: 14年

物件写真: 10枚

物件説明: 1LDK / 41.3㎡ / 2006/6 / 4階



費用について

物件種別	賃料 (共益費)	敷金 礼金	初期費用 総額	築年数	専有面積	築年月	所在地
アパート・マンション	5,5万円	8,2万円	16,7万円	1LDK	41.3㎡	2006/6	4階

費用	月々必要	契約時・更新時
賃料	55,000円	敷金 8,2万円
共益費	なし	礼金 なし
駐車場	3,000円	仲介手数料 62,640円
システム材料費	なし	定額保証料 なし
衛生管理費	なし	火災保険料等 差15,000円
その他	尾金施工費 7,560円	保証委託料 なし
		更新料 なし

初期費用計算

敷金	82,500円
礼金	0円
仲介手数料	62,640円
定額保証料	0円
確定後費用	0円
火災保険料	15,000円
常備保証料	0円
底金庫工業	7,560円
合計	167,700円

※上記は概算の参考金額であり、契約金額を保証するものではありません。また、別途、前実賃が必要となります。

※上記金額は税込表記となっております。

物件写真: 10枚

物件説明: 1LDK / 41.3㎡ / 2006/6 / 4階

ユーザビリティ (CV) の向上

分かりやすいインターフェイス

反響率改善の3STEP

①直帰率が下がる

②PV数が多くなる・滞在時間が長くなる

③問い合わせのハードルを下げる

ユーザーが物件を探しやすいインターフェイス

- ・直帰率が高くなる原因は、ユーザーニーズ(物件を探したい)にコンテンツ内容がマッチしていないことにある
- ・エリアの地図などを配置し、訪れたユーザーが物件を探しやすいものにする

after

The image shows a comparison of the website interface. On the left, labeled 'before', is a screenshot of the old interface with a complex layout and less prominent navigation. On the right, labeled 'after', is a screenshot of the new interface, which features a large, clear map of the Miyazaki area with various districts highlighted in a grid. The new interface also includes a prominent search bar and navigation buttons. An arrow points from the 'before' version to the 'after' version, indicating the transition.

ユーザビリティ (CV) の向上

ポータルサイトを超える物件情報

反響率改善の3STEP

①直帰率が下がる

②PV数が多くなる・滞在時間が長くなる

③問い合わせのハードルを下げる

来店しなくても必要な情報がわかる物件ページ

・物件ページは、物件や周辺環境の写真、接客を受けているかのようなスタッフコメント、費用の詳細な説明などのユーザーが物件について知りたい情報で構成する

スタッフコメント

綺麗なお部屋で手頃なお値段でございます。ベットもついております。担当者おすすめ!



担当:近藤 孝貴

物件写真



費用

物件種別	資料 (円/月)	敷金 元	保証料 元	間取り	専有面積	築年月	所在地
アパート・マンション	1.7万円 2,000円	-	7.7万円	1R	18.33㎡	1996/3	2階

費用		初期費用計算	
月々必要	契約料・更新料	敷金	0円
資料	敷金	元金	0円
保証料	元金	仲介手数料	20,520円
敷金	元金	実家賃	0円
システム利用料	仲介手数料	敷金・保証料	10,000円
家主管理費	20,520円	火災保険料	18,000円
なし	管理保証	家賃立付料	17,200円
なし	元金(保証料)	家具工事費	10,000円
なし	元金(保証料)	合計	77,320円
その他	保証料		
その他	保証料		

※上記は概算(標準仕様)です。実際は物件の仕様やオプションにより異なります。必ずしもこの通りとは限りません。詳しくは、お電話にてご確認ください。

※上記は標準仕様となります。

ユーザビリティ (CV) の向上

チャット接客ができる

反響率改善の3STEP

①直帰率が下がる

②PV数が多くなる・滞在時間が長くなる

③問い合わせのハードルを下げる

LINE問い合わせ

・従来の電話、メールよりも手軽に問い合わせをすることができるLINEをコンバージョンとすることで反響率が上がる



反響来店率
約2倍



ユーザビリティ (CV) の向上

ユーザビリティ (CV) の向上

運用する上での改善ポイント

➤ イメージ図

目標セッションに達しているか

- 弊社システムにて、競合サイトのセッション数を明確にする。これにより、自社セッション数の目標を設定する

リピート率は60%あるか

- リピート率が60%ないコンテンツは見直しをかけた改善をし続ける

KPIページは見られているか

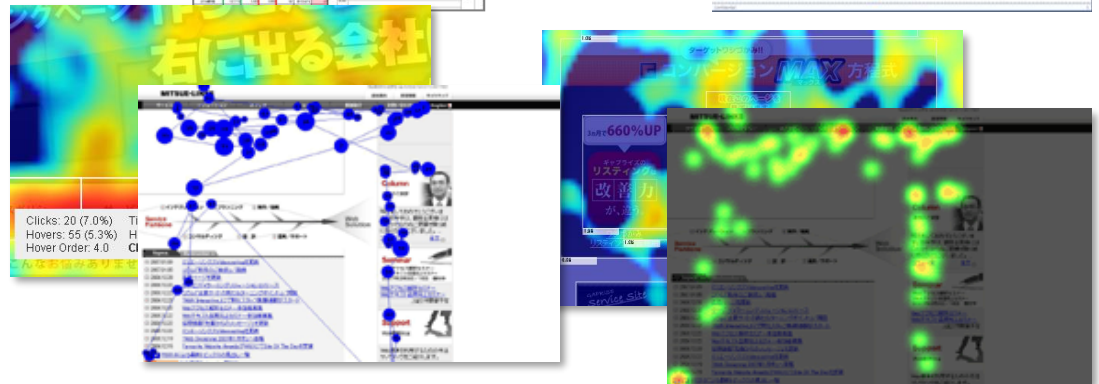
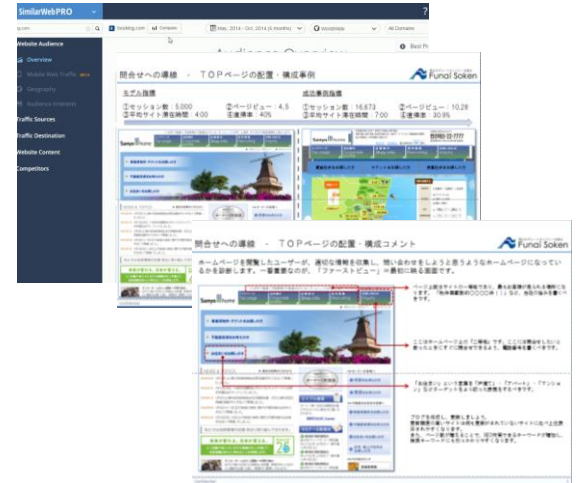
- 反響に繋がる顧客を分析・ルール化
- KPIページを選定し、重点的に強化する

平均滞在時間

- 弊社指標に基づく滞在時間を保っているかをチェックし、短い場合はサイトのコンテンツを強化する

出口導線

- コンバージョンしているお客様がどのようなページを経由しているかを分析して導線を構築する



An aerial, grayscale photograph of a dense urban landscape, likely Tokyo, with numerous skyscrapers and buildings. The sky is filled with scattered, soft clouds. The text is overlaid in the center of the image.

第二章
リスティング

リスティングサービス概要

“商圈規模に適したキーワード戦略”

・1次商圈

⇒自社が1番化を図る商圈(市町レベル)

大きくクリック単価(CPC)を投じて、1次商圈のお客様は呼び込む

・2次商圈

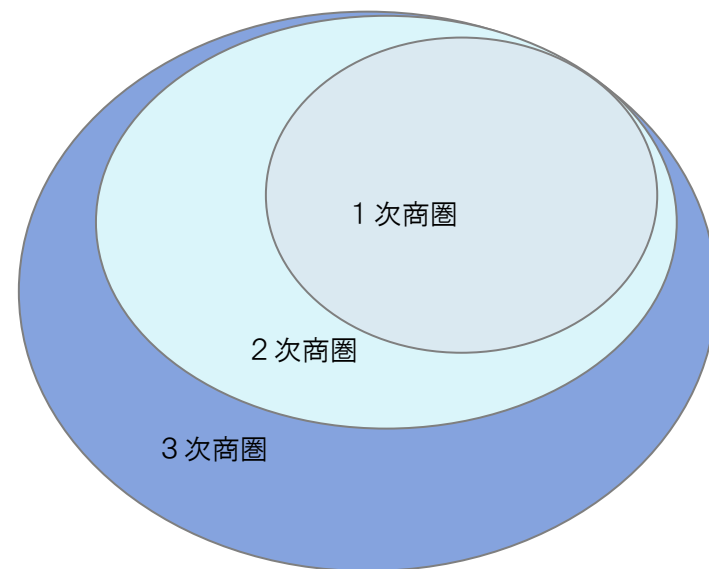
⇒来店が見込める最大の範囲であり

1次商圈に漏れたお客様を低い単価で呼び込む(都道府県レベル)

・3次商圈

⇒超低単価行う。主に転勤者などの移住してくるお客様向けに

「宮崎＝大興不動産」の認知をアップする目的(全国レベル)



商圈	キーワード		CPC
	A	B	
1次商圈	○	○	250～
2次商圈	○	○	100～150
3次商圈		○	～80

キーワードA

⇒ビッグキーワード単体

キーワードB

⇒商圈内の固有名詞を盛り込んだキーワードに
ビッグキーワードを加えたものなど

リスティングサービス概要

“キーワードタイプの使い分け”



部分一致	<p>類義語や関連性のある語句に対しても広告を表示できます 「賃貸 学生」と入力 賃貸、学生、賃貸 学生専用、賃貸物件 学生、賃貸 不動産など</p>
絞り込み部分一致	<p>絞り込み部分一致を使用すれば、部分一致の対象範囲を絞り込むことができます: 部分一致の設定に加え、+キーワードで設定を行う 「+賃貸 +学生」と入力 賃貸 学生、賃貸物件 学生、賃貸 学生 費用 など</p>
フレーズ一致	<p>指定したキーワードと完全に一致するフレーズを含む検索で広告を表示できます 「賃貸 学生」と入力 物件 賃貸 学生、賃貸 学生 相談などに表示。 賃貸物件と学生専用などには出ない</p>
完全一致	<p>指定したキーワードと完全に一致する検索でのみ広告を表示できます 「賃貸 学生」と入力 賃貸 学生 のみ。他は一切出ない</p>

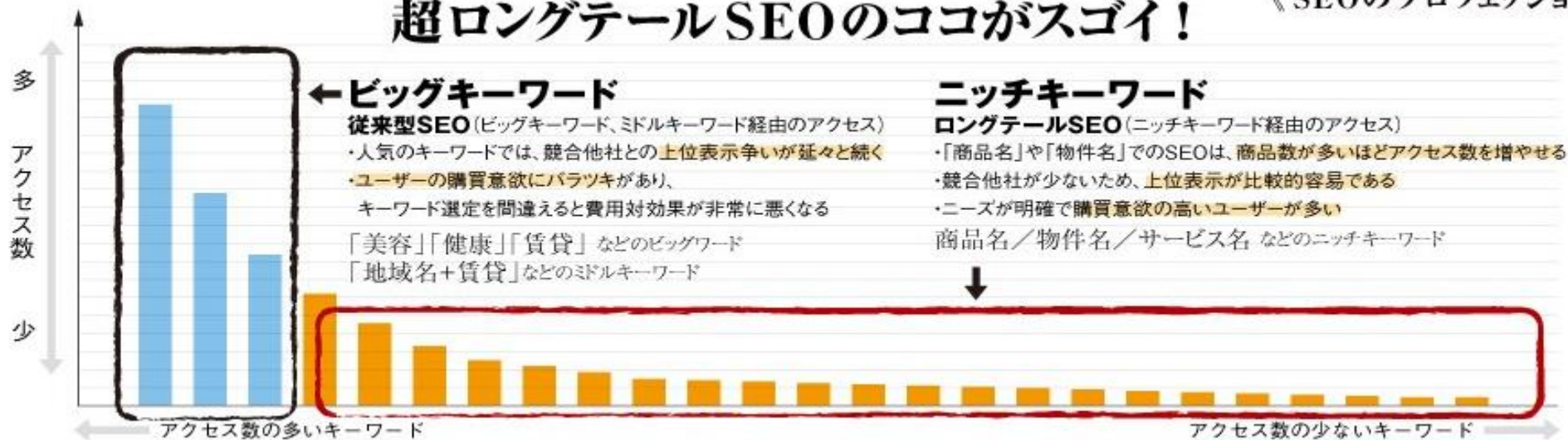
リスティングサービス概要

“不動産業界特有のロングテールの活用”

費用対効果の良いキーワード選定

超ロングテールSEOのココがスゴイ！

《SEOのプロフェッショナル》



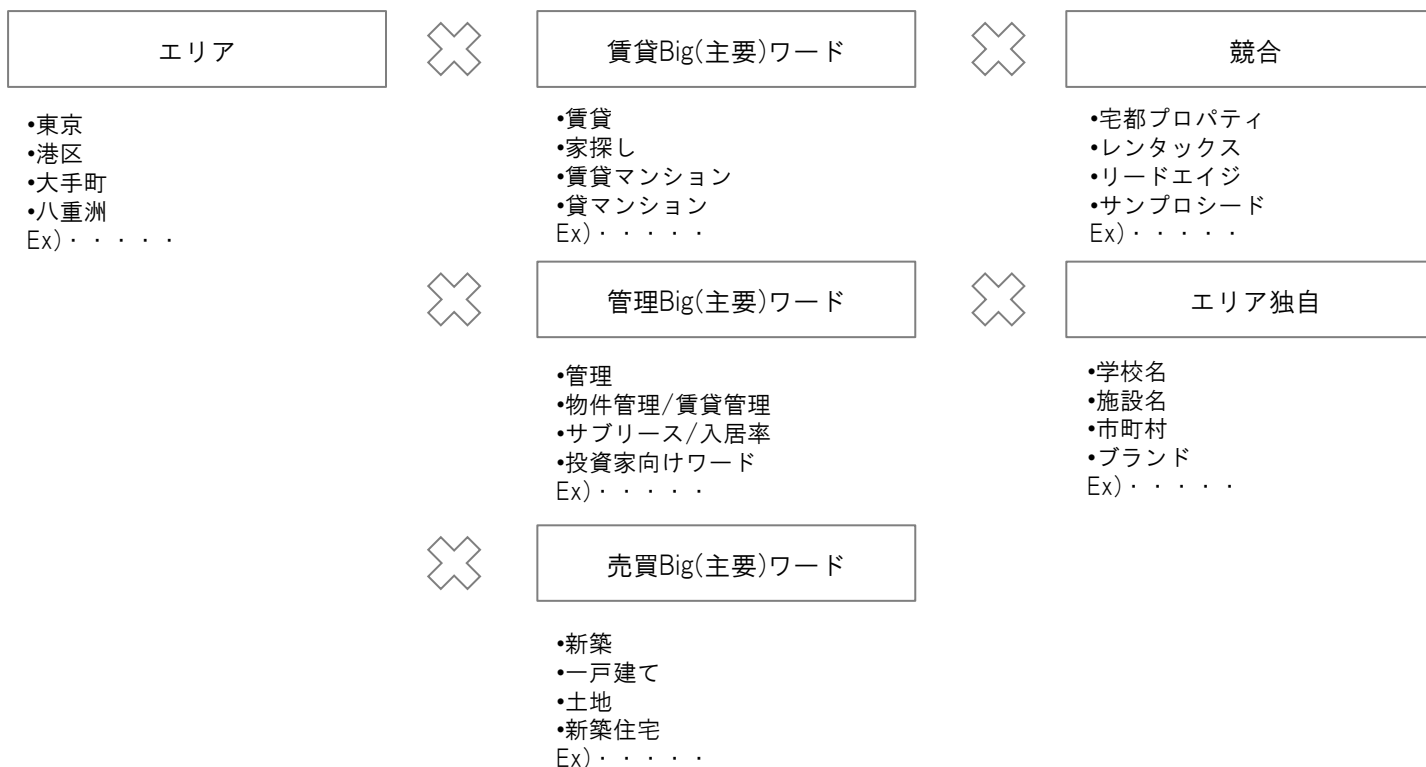
商品数の多さに伴いHPページ数が多い、不動産業やECサイト向けに行える戦略

1. 物件名で検索をするお客様は少ないが、小さなアクセスを積み重ねれば大きくなる
2. 物件名で検索するお客様は確度の高いお客様となっているため、反響に繋がりがやすい

⇒単価が低く、反響に繋がりがやすいお客様を呼び込むことが可能

ターゲットマーケティング

“ターゲットに合わせて主力キーワード+準キーワードとキーワードの属性を選定していく”



御社独自の上記キーワード種別の掛け算による、キーワード設定

広告文の最適化

“広告文には各ターゲット層に「メリット」部分を訴求し、より費用対効果の高い運用を実施するためにA/Bテストを実施する”

例) キーワード「エリア 不動産管理」 今の管理会社は大丈夫？ www.chintakanri-navi.com/ お気軽に賃貸物件の不動産管理会社を比較できます！変えてよかった、が急増	キーワード「エリア 物件管理」 賃貸満室のポイントは管理会社！ www.toshohouse.co.jp/ 当社は、円滑なマンション管理と満室へのプロセスを7つの方法で実現します。
---	---

各ターゲット層に対して複数の広告文を設定して、効果の検証

Stage 1 タイトル訴求

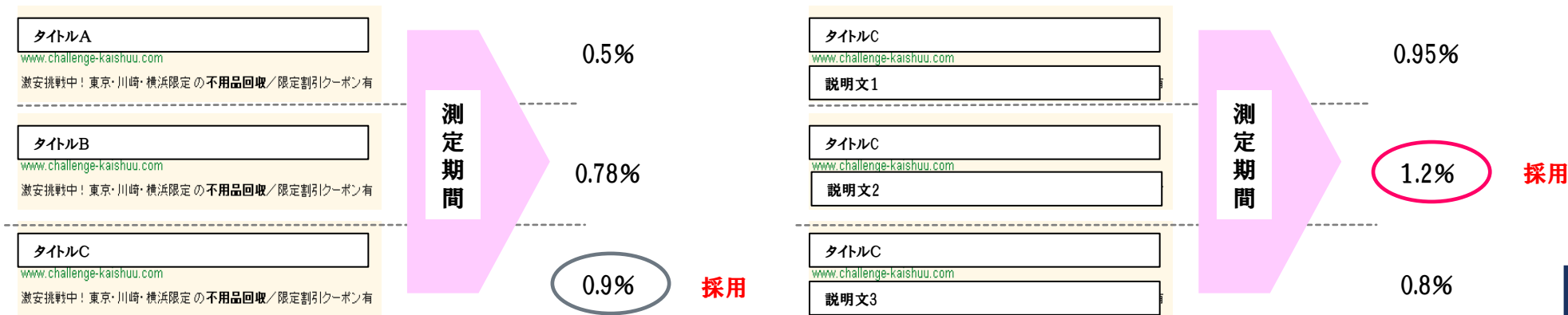
【広告文】

【クリック率】

Stage 2 説明文訴求

【広告文】

【クリック率】



運用スケジュール

“コストに応じて施策スケジュールを設定していき、最適化していく”

一ヶ月目

二ヶ月目

三ヶ月目

キーワードの強化

不要キーワードの除外
除外キーワードの設定
キーワードの追加

誘導率が多いキーワード
をメインとしてキーワード設定

クリック率が低いキーワード
の削除

品質インデックス
品質スコア
の向上施策

広告文の改善

1広告グループにつき広告を
複数を設置
⇒テストマーケティング開始

A/Bテストの実施
～タイトル訴求～

A/Bテストの実施
～説明文訴求～

単価の最適化

標準値に設定

クリック率に応じて
単価を変更

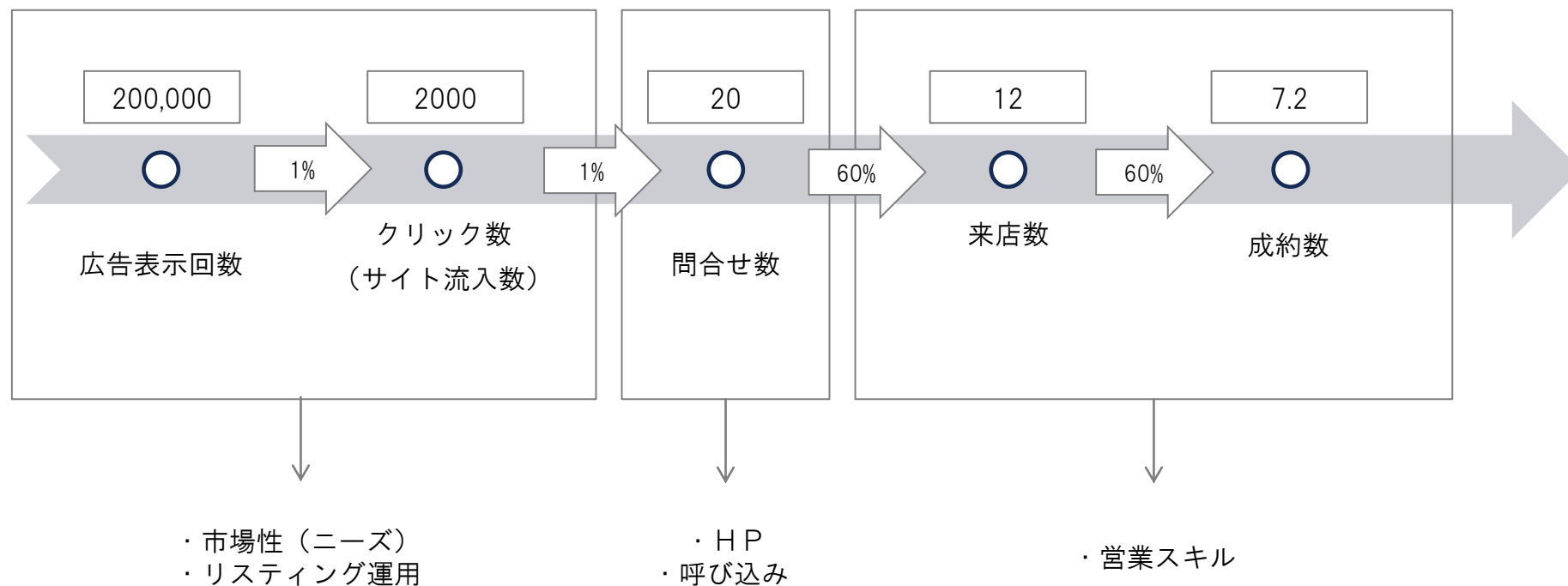
随時改善

サイト内部の改善へシフト

目標指数

“想定するコンバージョンフロー”

広告費20万円で運用した際のコンバージョンフロー



An aerial, grayscale photograph of a dense urban landscape, likely Tokyo, with numerous skyscrapers and buildings. The sky is filled with scattered, soft clouds. The text is overlaid on the upper half of the image.

第三章 SNS運用事例と方法

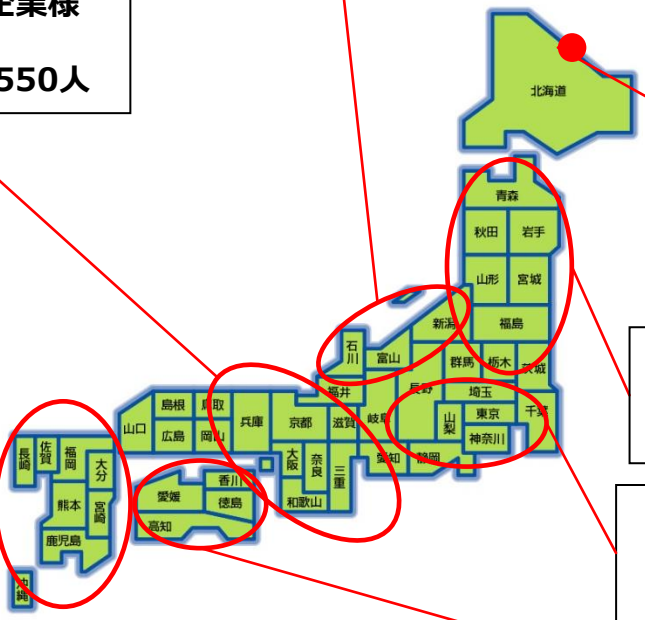
成功事例から見えるFB活用術

“北海道の地方商圈において、全国各エリアの一番店と比べて最も多いフォロワー数を記録！”

北陸エリア1番企業様
フォロワー数 約1,380人

関西エリア1番企業様
フォロワー数 約550人

フォロワー数 約1568人



北陸エリア1番企業様
フォロワー数 約350人

関東エリア1番企業様
フォロワー数 約550人

九州エリア1番企業様
フォロワー数 約1,100人

四国エリア1番企業様
フォロワー数 約500人



成功事例から見えるFB活用術 “運用術例”

**「友達追加で〇〇プレゼント！」は使わない！
費用をかけない、フォロワー数増加の方法！**

【対策】

- ①週に4回、定期的な物件情報の更新
→記事は社員で当番制
- ②更新記事に対して社員全員が「いいね！」を押し拡散
- ③社員以外で「いいね！」を押してくれた方に対して必ず友達申請
→WEB戦略室によって定期的にチェック

Youtube活用術 “成功事例から見えるこれからの施策”

事例① サンエイホーム

チャンネル概要

チャンネル開設日 2018/06/03

最初の投稿日 2018/07/31

チャンネル登録者数 35人

総再生数 3,582回

動画本数 18本 (5/27現在)

動画一本当たりの再生回数
199回

運営体制

専任スタッフ 1名 (WEB戦略室と同時並行)

撮影機材 Go Pro

編集ソフト アドビ (有料版)



Youtube活用術 “成功事例から見えるこれからの施策”

運営上で気をつけているポイント

- ・ サムネイル
動画内容がわかるように、目を引く文章
- ・ 概要欄のハッシュタグ
動画に関連するタグをつける。検索にヒットしやすくなる
- ・ 動画タイトル
物件内容、SUMOのキャッチコメントに入れているような内容を動画タイトルにも記載する

youtube活用方法

- ・ 反響からの追客手段として利用
(オススメ物件としてメールに貼付)



・サムネイル



・概要欄 タイトル



Youtube活用術 “成功事例から見えるこれからの施策”

事例② みかん不動産

チャンネル概要

・みかん不動産 松山店

チャンネル開設日 2014/09/05

最初の投稿日 2014/09/28

登録者数 12,600人

総再生数 10,121,906回

動画本数 1272本（5/27現在）

動画一本当たりの再生回数 7958回

・みかん不動産 今治店

チャンネル開設日 2014/09/29

最初の投稿日 2014/10/03

登録者数 100人

総再生数 80,863回

動画本数 65本（5/27現在）

動画一本当たりの再生回数 1244回

運営体制

youtube上で編集



Youtube活用術 “成功事例から見えるこれからの施策”

運営上で気をつけているポイント

- **動画タイトル**
物件内容、SUMOのキャッチコメントに入れているような内容を動画タイトルにも記載する
- **概要欄に物件の感想**
どんな物件なのか、おすすめポイントを概要欄に記載
- **概要欄のハッシュタグ**
動画に関連するタグをつける。検索にヒットしやすくなる

Youtube 活用方法 収益化・認知拡大

▪ みかん不動産のYoutube概要欄

The screenshot shows a YouTube video description for a real estate channel. The video title is 'おしゃれなメゾネット2LDKが3LDKに間取り変更可 テラスハウス部屋紹介Room Tour【コスモフリー】'. The description text is as follows:

本日は可動式収納を壁付けり壁として使用して、間取りを2LDKが3LDKで遊ぶことができるテラスハウスをご紹介します。
センスの良い壁紙がいたるところに貼られた、おしゃれなメゾネットアパートでした。

〒790-0044愛媛県松山市南江戸4丁目5-1に2014年（平成26年）1月新築された建売メゾネットタイプ2LDK or 3LDK賃貸アパート・テラスハウス。コスモフリーのインテリアやレイアウトを準備するに役立つ物件収納内装紹介アパート・chintaiマンション・ちゃんたいー戸建てチャンネル 軒先お部屋探しルームツアーHDユーチューブ（Youtube）動画です。

物件情報詳細はこちらから↓↓↓
<http://www.mikan-fudousan.com/matsuya...>

おすすめ賃貸検索お部屋探しサイト
【引越し特約】みかん不動産 | ↓↓↓
TEL 099-9057576
公式WEB <http://www.mikan-fudousan.com>

なんとかチャンネル登録をお願いしますm(_ _)m | ↓↓↓
<https://www.youtube.com/channel/UC42R...>

新型コロナウイルス感染症対策関連サイトはこちらからどうぞ↓↓↓
新型コロナウイルス対策本部: <https://corona.go.jp/>
0Wiスディフォーム: <https://corona.go.jp/information/>
厚生労働省: <https://www.mhlw.go.jp/stf/>
東京都: <https://www.metro.tokyo.lg.jp/>
大阪府: <http://www.pref.osaka.lg.jp/default.html>
愛媛県: <https://www.pref.ehime.jp/h25500/kans...>

関連動画
吹抜けがあるLDK325のメゾネット4LDK賃貸マンション | U/I/コナーからの景色最高 | ↓↓↓
<https://youtu.be/39q8Yk2LJE>

メゾネット#テラスハウス#おしゃれ#Room Tour# 部屋紹介
カテゴリ: ブログ

Youtube活用術 “成功事例から見えるこれからの施策”

事例企業の比較

	最初の投稿日	運営期間(月)	チャンネル登録者数	総再生回数	動画本数	一本当たりの再生回数	活用方法
サンエイホーム	2018/7/31	21	35	3582	18	199	追客
みかん不動産 松山	2014/9/28	67	12600	10121906	1272	7957.5	収益 認知拡大
みかん不動産 今治	2014/10/3	67	100	80863	65	1244.0	収益 認知拡大



- ・ 運営期間が5年越えと長く、運営も成功している「みかん不動産」はYoutubeのみで収益化に成功
- ・ 運営期間が短い「サンエイホーム」の場合、追客の手段としてYoutubeを活用
- ・ Youtubeが収益化する・再生回数が伸びるのは、長い期間必要になる可能性が高い

Youtube活用術

“成功事例から見えるこれからの施策”

今後のYoutube施策3つ

①ハッシュタグを入れる

ハッシュタグ（#）を入れることで、検索されたときにヒットしやすくなる
ハッシュタグを入れる場合は検索されそうなキーワードを入れるようにする。

例) 賃貸、ルームツアー、地名

②タイトル、サムネイル、概要欄に目に留まるような文章を記載

SUMOのキャッチコメントにしている内容をタイトル・サムネイル

例) 駅徒歩11分、バストイレ別のIK♪浴室乾燥機、シャンプードレッサーなど設備豊富！

どんな物件なのかやおすすめポイント、会社概要を概要欄に記載

③追客の手段として利用

2パターンで追客

A) Youtubeに載っている物件に反響がきた場合は、内見動画として貼付

B) 反響に対して、Youtubeに載っている類似物件をオススメ物件として貼付

追客メールからの再生で再生回数も伸びる

Youtube活用術 “Youtubeタイトル・概要欄テンプレート例”

タイトルテンプレート

#ルームツアー #お部屋探し #会社名 #地名
(キャッチコピー) 【物件名】 (駅名)

例) 防犯設備充実で一人暮らしも安心! 【コベントガーデン西所沢】 所沢市山口 西所沢駅 【1K賃貸】

参考例：みかん不動産・サンエイホーム

デザイナーズ賃貸住宅【オリジナルボックス28】 マンション松山市

1,140 回視聴・2015/03/14

#とこ部屋 #サンエイホーム #ルームツアー

防犯設備充実で一人暮らしも安心! 【コベントガーデン西所沢】 所沢市山口 西所沢駅 【1K賃貸】

25 回視聴・2020/06/28

Youtube活用術 “Youtubeタイトル・概要欄テンプレート例”

概要欄テンプレート

おすすめポイント

例) 愛媛県松山市 本町6丁目2-5のデザイナーズ賃貸マンション、オリジナルボックス28の2A号の室内。間取りはワンルームです。コンクリート打ちっ放しの内壁とガラス張りのバスルームが特徴的。

お問い合わせはこちらまで



会社名：〇〇〇

TEL：〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

ホームページ：自社HPトップ

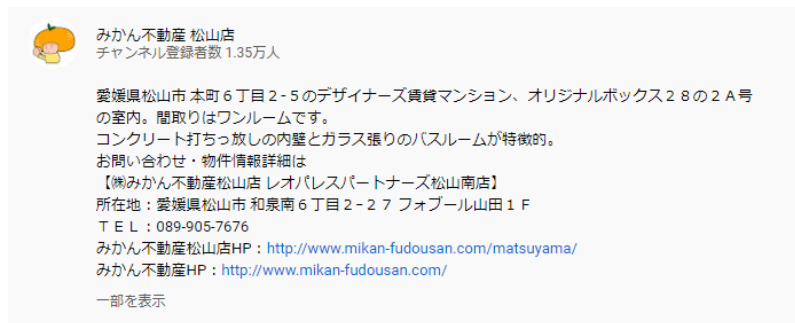
物件について問い合わせ：自社ポータルURL

ぜひチャンネル登録よろしくお願ひします！！

※代表的なお部屋の写真と物件情報になります。
タイプによっては一部仕様・眺望等が異なる場合があります。
※お部屋により現況と異なる場合は現況を優先いたします。

#ルームツアー #お部屋探し #会社名 #地名 #賃貸

← SUMOのキャッチコメントのような内容



Youtube活用術 “Youtube運用ハンドブック”

運用ハンドブック追加

An aerial, grayscale photograph of a dense urban landscape, likely Tokyo, showing a vast expanse of buildings and skyscrapers under a sky with scattered clouds. The text is overlaid in the center of the image.

第四章
MEO対策

MEOについて

◆MEOとは？

→「Google検索に表示されるローカル検索結果において、Googleマイビジネスの情報を上位化する施策のこと」

◆MEO対策のメリット

- ①MEO対策に必要なGoogleマイビジネスは無料で登録できるため、コストがかからない。
- ②「地域名＋サービス名」で検索する、来店見込みの高いユーザーへの訴求も可能である。
- ③検索結果の最上位に来るのでSEOよりもユーザーの目に留まりやすい。



MEO対策

○ Googleマイビジネスの入力項目の確認

最低限の項目はすべて入力する。

- ビジネス名
- カテゴリ
- 住所
- 営業時間
- HPのURL
- 説明



特に「カテゴリ」は、検索結果に影響するのでMEO対策に最も有効である。
→「メインカテゴリ」を1つ、「サブカテゴリ」9つ登録できる。
できる限り検索結果にヒットするために関連ワードを選定して登録する。
※全く関係のないカテゴリなどの設定は、逆効果になるので注意！

MEO対策

○ 写真の追加

Googleの推奨は3枚以上の掲載だが、多ければ多いほどいい。店舗の写真に加えて、物件の写真も可能であれば載せる。

※キャンペーンなどの写真は非常に効果的だが、載せ方には注意！
→Googleの写真掲載規定では、

“特別キャンペーン、特別料金、特典などを過度に強調する。たとえば、「すべて50%引き」、「地元で一番人気のベーグルが500円！」などのフレーズは使用できません。”

となっており、キャンペーン内容のチラシをそのまま掲載したりすると、削除対象になりかねない。
キャンペーン内容が書かれた、店内の掲載やA看板などを撮影して載せる。

MEO対策

○口コミの件数を増やす

ユーザーは、口コミの評価だけでなく口コミ件数も含めて判断するため、来店客には**必ず口コミ投稿のお願い**をする。
→接客のフローハンドブックに組み込む。

また、口頭でのお願いではなかなか成果が上がりにくいため、**口コミ投稿キャンペーン**などが効果的。

○口コミに返信する

口コミには必ず返信するようにする。
特に悪い評価の口コミには、誠心誠意対応する。
返信をすることで、悪いイメージの定着を防ぐと共に、
個々のメッセージに対応することで誠実さが伝わる。

<現状の口コミ件数>

店舗名	口コミ数
本社	55件
国体道路支店	1件
掘止支店	0件
北部支店	1件
岩出支店	0件
大阪支店	1件

<キャンペーン例>

An aerial, grayscale photograph of a dense urban landscape, likely Tokyo, with numerous skyscrapers and buildings. The sky is filled with scattered, soft clouds. The text is centered over the image.

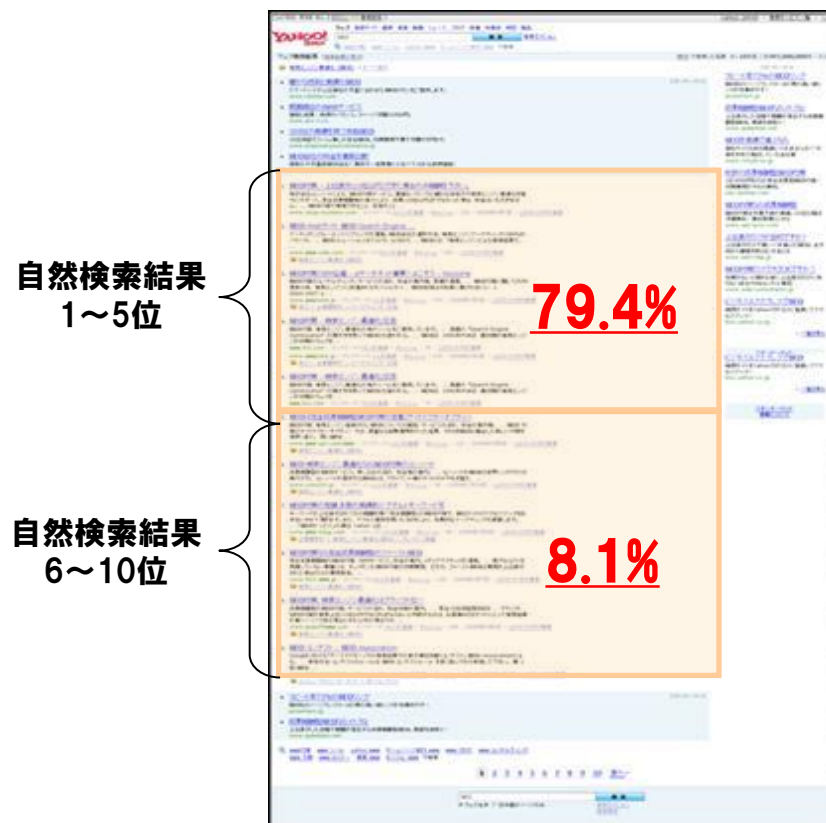
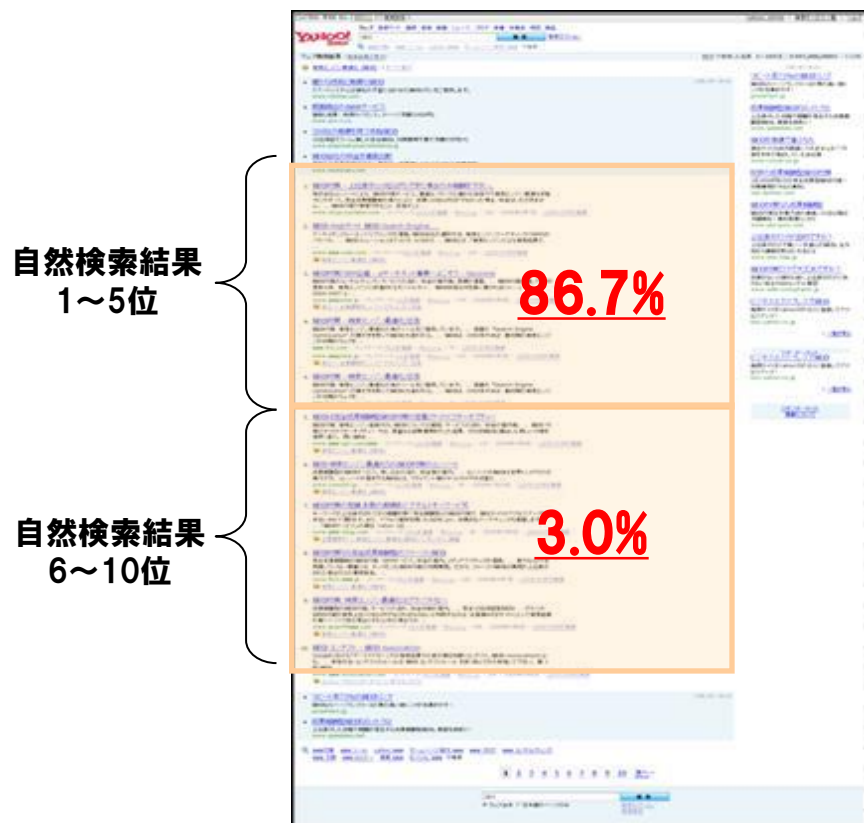
第五章
SEO対策

SEO対策 “目標順位”

ユーザーの信頼度、クリック率は自然検索1位～5位が高い。自然検索1位～5位を目標とする！

『実際にクリックしてよく見る情報は？』

『もっとも信頼できる情報は？』



【2007年8月アイイクス調査：有効回答数1,000人】

SEO対策 “目標順位”

自然検索の順位を上げるためには、サイト外部の評価要因とサイト内部の評価要因をおさえて、費用対効果を考えながら対策をしていく必要がある。



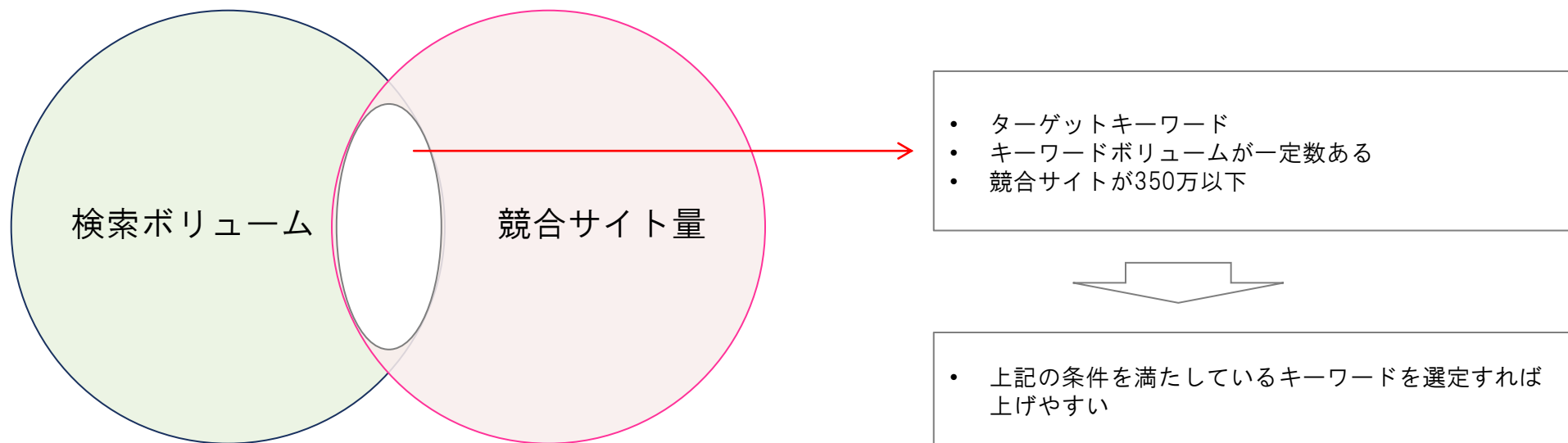
高

SEOでの重要性

低

SEO対策 “自然検索順位の上げ方”

上げるキーワードの選定



上げるための考え方

- ①情報量が多いサイトであること
⇒ページ数・インデックスが多いことや、テキスト・写真等の量
- ②検索エンジン&ユーザーにとって使いやすいサイトであること（右図）
⇒滞在時間やサイトの作り方等で評価を受ける



SEO対策 “自然検索順位の上げ方”

自然検索順位10位以内になるために必要なこと

必要なもの	内容
わかりやすいサイト構造	<ul style="list-style-type: none">・自然検索の順位はサイトを巡回しているGoogleのロボットによって決められる・Googleのロボットにサイトを正確に認識してもらうにはサイトの構造がわかりやすいものであることが必要である
サイトのコンテンツの量	<ul style="list-style-type: none">・現在のGoogleのアルゴリズムではコンテンツの量が多いHPを評価する傾向にある・賃貸仲介のサイトでは物件ページが多いHPが評価されている
サイトのコンテンツの質	<ul style="list-style-type: none">・他のサイトのコピーコンテンツなどコンテンツの質が低いと評価されない・自社独自のオリジナルコンテンツを用意する必要がある

SEO対策 “自然検索順位の上げ方”

情報量を増やすためには？

⇒不動産会社で最も多い商品（物件）毎にインデックスを溜めれば、評価がイッキに上がる！

※1万物件あれば・・・1万インデックス！のように・・・web戦略室による物件量アップと相性も良い

宮崎の賃貸不動産専門サイト。宮崎市・延岡市・日向市で賃貸アパート・賃貸マンション・貸家(賃貸一戸建て)・月極駐車場をお探しなら宮崎賃貸ナビにおまかせ！

お部屋探しは... **宮崎賃貸ナビ** | 5,000室から選べるお部屋探し! | あなたの「うれしい」コト、全力で、**大興不動産**

物件を検索する | 入居者様へ | オーナー様へ | お問い合わせ | 店舗紹介 | 会社情報

公開物件：3,939件公開中！ | 最近見た物件 0件 | お気に入り物件 0件

互換賃貸ナビ > 賃貸物件検索 > 物件検索 結果一覧

賃貸物件検索 結果一覧

309の物件が見つかりました！

並び替え [資料の安い順] | 表示件数 [10件]

16ページ中1ページ目 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | [次の10件]

新着物件情報	宮崎市
富崎市小戸町	お部屋探しナビ 6万円 4DK
富崎市花ヶ島町	

アパート・マンション | **宮崎市霧島 霧島アパート**

所在地	築年月	階数
宮崎市霧島	1977/1	2階建

部屋番号	賃料	初期費用総額	間取	専有面積	詳細
11	2万円	12.6万円	1K	17.55m ²	写真 10枚 お気に入り 詳細表示
12	2万円	12.6万円	1K	17.55m ²	写真 10枚 お気に入り 詳細表示
15	3万円	16.6万円	2DK	37.81m ²	写真 10枚 お気に入り 詳細表示

賃貸物件 詳細情報

基本 | 交通 | 周辺 | 駐車場 | 間取 | 写真 | 備考 | 問い合わせ

宮崎 | 霧島 | 霧島アパート 11

物件種別	賃料 (外装費)	敷金 礼金	初期費用 総額	間取り	専有面積	築年月	所在地
アパート・マンション	2万円 (1万)	6万円	12.6万円	1K	17.55m ²	1977/1	1階

人気の霧島エリアにある1Rのお部屋になります。駐車場を入れてもお手頃なお家賃なので家賃を抑えたいという方にもオススメ。もちろんトイレとお風呂は別になっています。南向きなので日当たりも良好です。

部屋毎にページ
⇒インデックス
を作成することで、物件数分
だけインデックスが溜まり評
価が上がるサイトにする

SEO対策 “自然検索順位の上げ方”

情報量を増やすためには？

⇒地域情報を入れることで、地域密着のポータルサイト（情報サイト）

• vividbase

• OPENROOM

下記を見て頂けると分かりますが、地域情報をまとめたページ（コンテンツ）をHPに組み込むことで情報量を増やす



SEO対策 “要点”

1. 物件量を部屋毎でインデックスが溜まる形式にする
2. 地域情報で情報量が溜まる形式にする
3. 評価の上がりやすいサイト構造にする

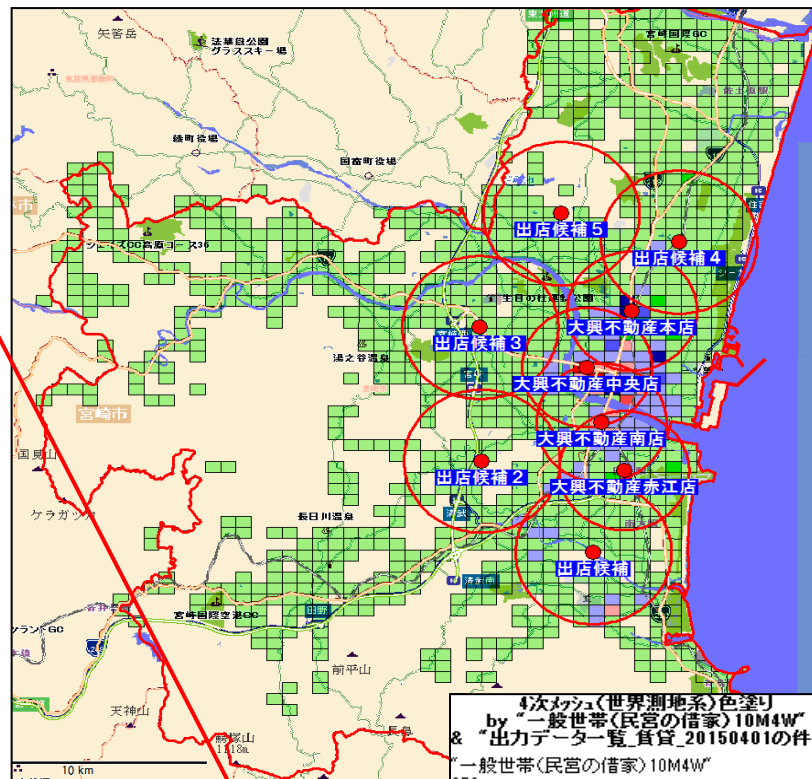
SEO対策 “事例”

「宮崎市 賃貸」で大手ポータルサイトを退いて、SEO1位を獲得！

大興不動産様@宮崎県宮崎市

	大興不動産本店 2.5km	大興不動産本店 多角形
人口総数10M4W	76,391	399,547
世帯総数10M4W	34,168	169,694
一般世帯（民営の借家）10M4W	13,690	56,825
一般世帯（公営・都市再生機構・公社の借家）10M4W	1,541	9,788
一般世帯（持ち家）10M4W	16,812	94,841
自社管理物件空室数	340	800
空室物件数（16.5%）	2,705	11,229
シェア55%	1,488	6,176
シェア42%	1,136	4,716
シェア31%	839	3,481

大興不動産中央店 2.5km	大興不動産南店 2.5km	大興不動産赤江店 2.5km
104426	90,292	62,017
49985	43,136	27,464
22369	20,075	11,318
1462	1,044	1,015
22575	19,413	14,113
322	280	113
4420	3,967	2,236
2431	2,182	1,230



商圏内空室数

SEO対策 “事例”

「宮崎市 賃貸」で大手ポータルサイトを退いて、SEO1位を獲得！

大興不動産様@宮崎県宮崎市



地域No1の物件情報を掲載。

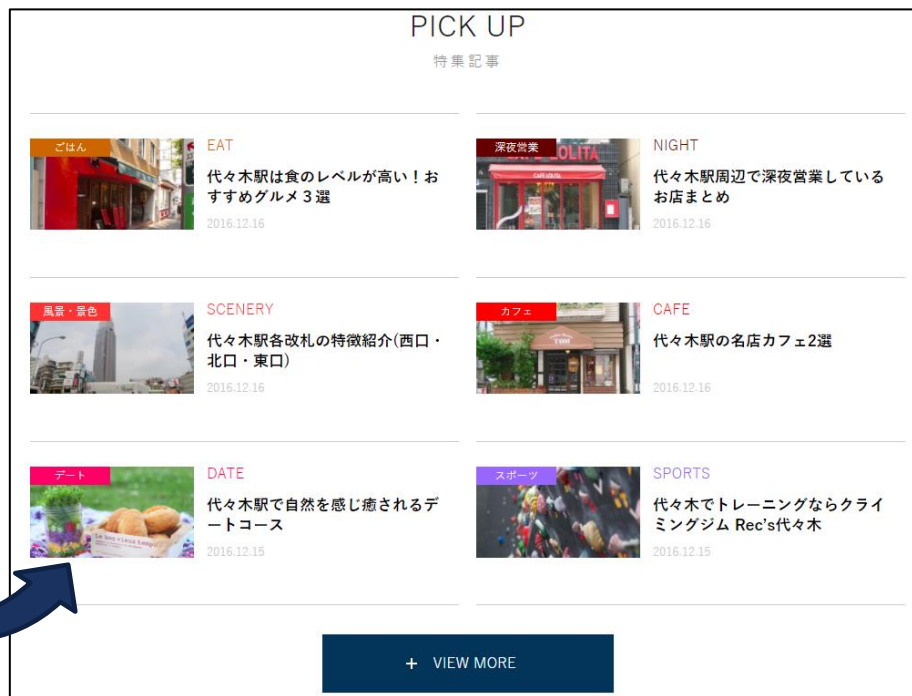
取扱い物件数シェア率約25%
(6,000/24,457=24.53%)

圧倒的地域一番店シェア率である26%近い。

SEO対策 “事例”

「代々木 賃貸」で大手ポータルサイトを退いて、SEO1位を獲得！

オープンルーム様@東京都代々木



地域No1の地域情報を掲載。
大手ポータルサイトにできない細かな地元情報
がSEO対策を実現。

「Webハンドブック」

発行/全管協総合研究所

〒103-0028

東京都中央区八重洲1-3-7 八重洲ファーストフィナンシャルビル19階

※本ハンドブックは最新の市況や全国の不動産会社様の事例をもとに随時バージョンアップ予定です。

全管協総研HP

