

# 東京R不動産とは

自分の趣味やこだわりの家が見つかる  
東京R不動産の調査報告

2015/05/29



株式会社 **ラポールエステート**

# 目 次

---

1. 新しい不動産の探し方
2. 東京 R 不動産とは
3. 結 果
4. 参考文献

# 1. 新しい不動産の探し方

建築・住居の品質について設計者は常日頃から意識しながら設計しているが、それらを発信するのは不動産会社を通した、マーケティング重視の思考で発信されてきた。見栄えは良いか、駅から何分か、近くに小学校はあるかなど、間取りや立地、住環境などは一般性が重視される。そのため、個人の趣味やこだわりを重視した物件を見つけることは難しい。それを実現しようとする、設計から新築で家建てるまで膨大なお金がかかる。そこで、自分の趣味やこだわりで特化した物件を紹介し、理想に近づけるリノベーションのプランまで手がけるサイトが登場した。それが「東京R不動産」である。このサイトは住む人の生活スタイルに合わせた物件を探すことができる。例えば、海沿いで、アトリエみたいで、壁がレンガで、庭があって、ペットが住める家に住みたいとする。まず、一般の不動産会社からを見つけるのは非常に難しい。だが、東京R不動産のサイトで調べると、そのこだわりに近い物件を紹介してくれる。また、東京R不動産の運営スタッフにはプロのデザイナーもおり、客にあったリノベーションまでサポートしてくれる。このように、膨大な不動産市場の中から、普通の不動産会社では拾いきれないような物件の魅力を掘り起こし、お客のこだわりに一致するまでサポートしてくれるのが東京R不動産の強みである。

東京R不動産は、あくまでもサイトの名前であり、会社ではない。このサイトを支えるのは、社員ではなく、このプロジェクトに共感しあった者同士が集まり運営しているサイトであり、とても異彩を放った組織である。そんなユニークな組織が運営する東京R不動産について本報告書で説明していくことにする。

## 2. 東京 R 不動産とは

「Real Tokyo Estate/東京 R 不動産」とは、客の趣味やこだわり合った不動産を発見し、紹介するウェブサイトである。不動産仲介は株式会社スピークが行い、編集・作成はオープン・エーが運営している。ほとんどの運営者が個人事業主で、フリーランスに近い。会社と個人が契約をしている状態の為、報酬も個人の成果に連動する。東京 R 不動産は首都圏を中心に展開しているが、全国からこの不動産取引のやり方に共感した人が、地方版の R 不動産のサイトを設立し、地方への展開が加速している。現在では、大阪 R 不動産や福岡 R 不動産など 9 カ所で運営者が集まり各地方のサイトを運営している。また、団地や公共施設の取扱も始めている。

全国各地の R 不動産サイトはだれでも利用できる。秘密基地みたいな家が欲しい、モダンなオフィスを構えたいなど、普通の不動産会社ではあまり見つけることができないような物件を多く用意している。できる限り客のイメージに近くなるように、自分でリノベーションができたり、自分で部屋をアレンジすることができる。また、アレンジする際に自分でやりたいけど不安という人には、プロの壁塗り職人やデザイナーを派遣して、部屋のアレンジの手伝いしてくれるなど、様々なサービスがある為人気を集めている。

運営会社であるスピークの共同代表の林 厚見は、東京 R 不動産は一つのメディアと考えており、不動産、建築・デザイン、メディアの三つを掛け合わせることで、新しい価値を創造していきたいと考えている。

東京 R 不動産は毎年目標設定をするが、それはまったく違う軸で決めている。第一に重視する軸は「おもしろさ」だ。伝える情報をできる限りおもしろくして興味を持ってもらうことが大事だと考えている。そのため、東京 R 不動産のサイトは編集者のコメントがおもしろく付け加えてある。(図 1)

図 1



もう一つの軸は「数字」の目標である。これは基本的に売上のこと。時には売上とともに「掲載物件数」が入ってくる。目標のためにたくさん売るというタイプではないが、いい物件を見つけることが売上につながることは知っている。そのため、いかに効率よく良い物件をたくさん紹介できるかを追求するために、目標を設定して日々の行動につなげている。それが結果的にユーザーに価値を届けることになる。言い換えれば、この二つは数字的目標と定性的目標であり、「出すべき成果」と「ミッション（使命）」と言えるかもしれない。これはどれが大事ということではなく、どちらも大事なのである。「とりあえず数字は上がったけど最近おもしろくないな」という状況が続けばやがてダメになり、「面白いけど全然売り上げがないね」というのでも続かない。

基本的に「好き」でやっている仕事は、数字を意識しないでいると、気づいたらあまりにも商売から離れてしまう。そのためには現実的な数字の目標も必要ということであろう。

### 3. 結 果

東京 R 不動産を利用する人は自分の目線できちんと自分に合った生活を考えている人が多いと感じる。なぜ、自分はここに住むのかをきちんと考えて、自分の生活を楽しんでいる。利用者は暮らしにおいて何が大事かを分かっているのだろう。R 不動産はあえて古い物件を買ったり、ボロボロのビルを買ったりなどをして、それに新たな価値を生み出し買い手が必ずと言っていいほどの確率で出てくるというのだから、R 不動産のコンセプトの合理性や正しさを証明していると言っても過言ではない。

R 不動産のプレイヤーは基本的にフリーランスに近い存在で、自分たちではフリーエージェント集団というそう。それぞれが自由と責任を持つこの組織は人を大きく成長もさせる。この組織づくりはリクルートホールディングスの創業者 江副造正氏や面白法人カヤック代表の 柳澤大輔氏など多くの人から賞賛を受けている。基本的に提案型の営業は、起業家の多くが若い時に経験する職種でもある。技や知恵や情報の価値を人に最適な形で伝え、状況をマネジメントして成果につなげるということは、ビジネスの基本でもあり本質であるということだろう。

この R 不動産では特にそうだが、不動産は実は多くの業種にダイレクトに関わっている。R 不動産は多くの情報を蓄積したスタッフが客のニーズに的確に反応できる体制が整っており、これからも規模が大きくなるであろう R 不動産にとってこの体制はさらに R 不動産を成長させるだろう。

空き家などが多くなる中、それらの物件に新たな価値を生み出す R 不動産の取り組みにこれからも注目していきたい。

## 4. 参考文献

「理想はトータルフットボール？日本一面白い不動産屋のユニークな働き方」  
週刊ダイヤモンド No.1/2/3/4/5

<http://diamond.jp/articles/-/70085>

【東京R不動産×ほぼ日対談】 楽しくたって仕事はできる。「面白さ」を生み出す僕らの働き方

ダイヤモンドオンライン4月16日（木）9時00分

[http://news.biglobe.ne.jp/economy/0416/dol\\_150416\\_1700361738.html](http://news.biglobe.ne.jp/economy/0416/dol_150416_1700361738.html)

alterna 自治体の遊休資産を発掘・紹介 「公共R不動産」No.1/2

<http://www.alterna.co.jp/14745/2>

東京R不動産 HP

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

以上