

# 株式会社エム・エス・ビルサポート様

## SPIRAL® API を利用し、物件管理 ASP と連携

～セキュアな会員制サイトを低成本で構築～



### 株式会社エム・エス・ビルサポート

業種：プロパティマネジメント業務、リーシングマネジメント業務、コンストラクションマネジメント業務、不動産売買仲介業務、不動産コンサルティング業務

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

#### 課題

- ホームページリニューアルに伴い、会員に対して募集物件情報を的確かつスピードにお届けする仕組みを構築したい
- 新たに立ち上げた2種類の会員制度、それぞれの会員情報を安全に管理したい

#### 解決策

- セキュリティに厳しい金融機関も多数利用するスパイアラル®を会員管理に採用
- スパイアラル®APIにより、スパイアラル®と物件管理ASPを連携し、会員のみ情報を閲覧できる仕組みを構築

#### 選定理由

- スパイアラル®の拡張性の高さ
- スパイアラル®のセキュリティの高さ
- 不動産業界への導入実績、ならびに業種に特化した営業組織に対する安心感

#### 導入後の効果

- 会員に対する情報提供の質とスピードが向上
- 会員情報のセキュリティの確保
- 会員審査にかかる想定作業負荷が1/10に軽減

#### 主な機能

- データベース
- フォーム
- マイエリア（認証）
- メール配信
- スパイアラル®API



左：株式会社エム・エス・ビルサポート 濑口氏  
右：三幸エステート株式会社 小山氏



三井不動産株式会社と、三幸エステート株式会社の共同出資で設立した不動産のソリューションサービス企業「株式会社エム・エス・ビルサポート」では、2013年7月にホームページをリニューアルした。一部のコンテンツは会員限定で公開されており、その会員管理にスパイアラル®が利用されている。ホームページリニューアル及び会員組織立ち上げの狙いや効果などを伺った。

#### ユーザーが使いやすいホームページにリニューアル。

スピードに募集情報をお届けするとともに、営業力を強化したい。

—— まずは御社の業務内容について教えていただけますか。

当社はオフィスビルをメインとして、オーナー様から委託を受けて、賃貸運営管理をしております。当社が管理している物件に空室が出た場合に、空室を埋めるべく、仲介会社様への情報配信もするなど、いわばオーナー様の代理的な立場で業務を行っております。その中で、業務推進部は全社の横串の業務支援をミッションとしており、顧客開拓施策の一つとしてホームページの運営管理をしております。

—— ホームページのリニューアルは、2013年7月と伺いました。

リニューアルのきっかけと狙いについて教えていただけますか？

以前のホームページは制作してから数年が経過していて、現在の感覚ではデザインが古く、専門用語が多くため堅いイメージになっていました。

主にテナント募集物件の情報を掲載していたのですが、更新もリアルタイムではなく、ユーザー向けの機能も充実していませんでした。また、内容が片寄っていて、当社のクライアント層への訴求力が低いと感じていました。そういうところを改善して、ユーザーが使いやすく、コンテンツの充実したホームページにしようとしたのがきっかけです。

当社は人的リソースをあまり割かないで新規営業を行っています。ホームページをリニューアルして、より効率的に営業したい、という狙いもありました。

リニューアルに先行して、仲介会社向けメール配信でスパイアラル®を利用。業務効率とセキュリティ面が改善。

—— リニューアルより前に、すでにスパイアラル®を導入いただきましたが、どのような用途でご利用を開始いただいたのでしょうか？

もともと、空室が出たという情報や内覧会の情報等を仲介会社様に向けてメール配信していましたが、担当者のパソコンから、一般的のメールソフトで一斉配信をしていました。ところが、その方法だと社内のメールサーバーへの負荷が大きく、他の従業員がメールを送受信できず、業務に支障をきたしていました。また、セキュリティ面においても課題がありました。

そこで、スパイアラル®をテナント募集物件の情報メールを配信する目的で導入しました。

—— スパイアラル®を導入してみて、その状況は改善されましたか？

はい。

社内のメールサーバーを使わずに一斉配信ができるようになったので、業務への影響がなくなりました。

配信時刻をあらかじめ予約できるのも便利ですね。

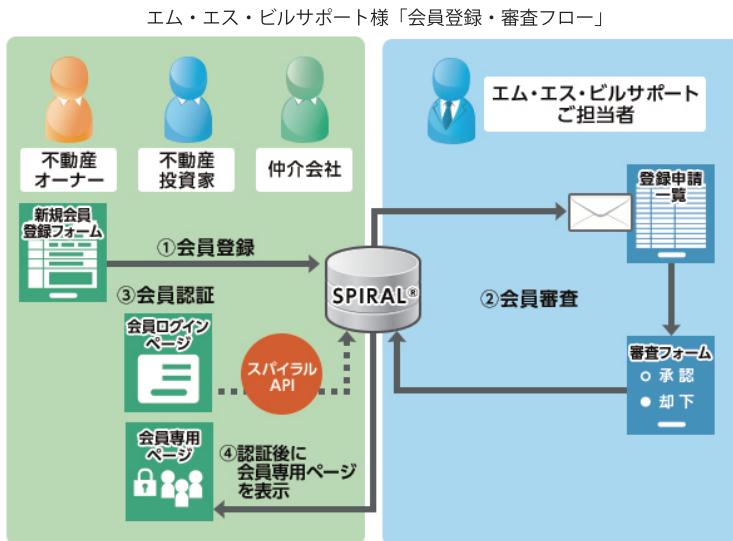
メールアドレス以外の個人情報も管理できるのでセキュリティ面でも安心ですし、テナント募集物件の通知も格段に楽になりました。

**物件管理ASP × スパイアラル®で情報提供の質・スピード向上と高い安全性を実現。**

—— ホームページリニューアルに伴ってスパイアラル®の活用シーンが増えたそうですが、どのようにご活用いただいているのでしょうか？

最初に申し上げた、ホームページリニューアルの目的を実現するためには、以下の3つの仕組みが必要だと考えました。

- ・ エンドテナント様や会員である仲介会社様向けに、それぞれ異なるテナント募集物件の情報をスピーディーにお届けする仕組み



- 会員専用のページで詳細な不動産売買情報を提供できる仕組み
- 会員である仲介会社様、不動産オーナー様及び不動産投資家様の情報を安全に管理する仕組み

当初、ホームページのデザインやコンテンツ、機能の改良にスパイアラル®を使うことは考えておりませんでしたが、スパイアラル®を使えば会員組織が作れるなというイメージは持っていました。

結果的には、これら3つの仕組みに該当するシステムとして、スパイアラル®とホームページ上の募集物件をリアルタイムで更新する目的で別会社様の物件管理ASP（シティスタイル株式会社提供）を導入しました。

リニューアルにあたって、仲介会社とMSサポート会員（=不動産オーナー様と不動産投資家様）という、新たに2種類の会員制度を立ち上げたのですが、ホームページの物件情報は、その物件管理ASPで管理し、それぞれの会員管理、会員専用ページへのログイン認証、会員向けメールマガジン配信にスパイアラル®を活用しています。

特にこの会員認証においては、スパイアラル®の機能であるスパイアラル®APIを活用し、物件管理ASPとの連携を実現しました。

会員に対する情報提供の質とスピードの向上と会員情報のセキュリティ確保という異なる2つの要求が、スパイアラル®のおかげで実現できたとも言えます。

## 低コストで会員制サイトのセキュリティを向上できる。 さらに会員審査の作業量を1/10に軽減。

——ホームページの会員管理にスパイアラル®を採用いただいた理由をもう少し詳しくお聞かせいただけますか。

いくつか理由がありますが、1つ目はホームページのリニューアル以前からスパイアラル®を利用していたということがあります。スパイアラル®を知るにつれて、たくさんの機能があることに気付いていましたので、もっと活用できるのではないか、と考えたのがきっかけです。

かけです。

2つ目は、低コストで会員認証や会員情報のセキュリティを高められるという点です。ホームページの会員認証は、もともとベーシック認証を考えていましたが、コストをあまりかけずにもっとセキュリティを高める方法はないかと探していました。

その際に、パイプドビッツの豆井様からスパイアラル®APIの機能を紹介いただき、活用できると判断しました。

3つ目は、既に当社と似た業界での導入実績が多かった点です。

そして、4つ目、これが結構重要なポイントでしたが、担当の豆井様が不動産業界専門の部署で営業をされているという点です。

今回のリニューアルでは、会員管理を行う複数のシステム会社からもお話を聞きましたが、やはりその際に我々の考えていることや、事業のバックボーンを知っているかどうかという点はとても重要でした。不動産のビジネスモデルを一から説明する必要はありませんからね。その点、パイプドビッツは業種ごとに特化された事業部制ですよね。

当社のビジネスに関する基礎知識がある点はとてもポイントが高かったです。

——ホームページの会員管理にスパイアラル®を採用いただいたメリットはどうでしょうか？

1つ目は、会員の個人情報のセキュリティを担保しながら、会員専用ページへのアクセスを可能にできていることです。

募集物件の中には、会員が特定ページの内容について同意をしなければ、物件情報を閲覧できない仕組みが必要でした。アクセスした

ユーザーのログイン状況によって、閲覧させるページを切り替える、そういう物件ごとのページ閲覧制御も、スパイアラル®APIで実現できています。

2つ目は、会員審査の業務をとても楽に行えていることです。

ホームページにはスパイアラル®と連動したフォームを設置しており、そこから会員登録申請をしていただくのですが、同業者様には会員登録をお断りするため、会員の審査をしています。

会員登録申請があると、当社宛に通知メールが送信されるように設定しており、そのメール内に、登録申請者を一覧できるページへのリンクを記載しています。

リンク先ページでは、申請があった会員ごとに「承認」「お断り」を選択できます。選択すると、自動的に会員宛にメールが送信される仕組みになっており、非常に短時間で審査を行えるようになっています。

この一連の業務フローとWebページをすべてスパイアラル®で構築しているのですが、スパイアラル®導入のおかげで、想定していた会員申請審査の作業量が1/10程度になったのではないかと思います。

また、スパイアラル®APIや認証機能が標準で搭載されているため、追加のコストをかけずにホームページに実装できた点も大きなメリットです。

## 会員情報を活用し、もっとマーケティングを仕掛けていきたい。

——今後のホームページ運営の抱負と、スパイアラル®及びパイプドビッツへの期待があればお願いします。

やはり、どれだけ優れたシステムを入れても、使い手が使いこなせなければ意味がありません。そのため、社内でより活用をしていくための仕組み作りと、会員数を増やすためのマーケティングをもっと仕掛けたいと考えています。システム面では、アクセス解析データとスパイアラル®で管理している個人情報を連携させて、もっと営業に有用なデータを増やしたいと考えています。

その他には、スパイアラル®の機能を使って会員様向けのアンケートを実施したいなと考えています。

スパイアラル®への要望を強いて挙げるなら、機能がたくさん詰まった管理画面を、もっと直感的に操作できるデザインにしていただけることを期待しております。

——ご期待に添えるよう努めてまいります。本日はありがとうございました。



エム・エス・ビルサポート様 ホームページ