

●●●株式会社 御中

リスティング広告のご提案  
～課題と改善案～

### 課題抽出と改善案

2008年9月～2009年1月までのOverture・Googleのキーワードレポートから分析

#### 【現状確認】 P3～4

- ・月別の推移
- ・カテゴリごとのデータ集計

#### 【カテゴリごとの分析・改善案】 P5～10

- ・物件名カテゴリ
- ・物件名以外のカテゴリ

#### 【アカウント設計の改善】 P11

- ・アカウントの分割とグルーピングの見直し

#### 【キーワードの改善案】 P12～14

- ・キーワードの精査(無駄クリックの排除)
- ・キーワードの追加(重複キーワードと掛け合わせワード)

#### 【タイトル&説明文のご提案】 P15

- ・検索ワードとのマッチングと物件の特徴を訴求

#### 【改善シミュレーション】 P16

- ・Overture 平均獲得CV数 61.2件 平均CPA 16,014円
- ・Overture シミュレーション結果 89.4件 CPA 12,510円
- ・CV数 約1.46倍 CPA 約78.1%

**機会損失を最小限にし、無駄なコストを抑えることで成果の向上が見込めます！**

## 現状の課題

### 月間の推移

2008年9月～2009年1月までのデータをOverture・Google・合計でまとめました。

Overture	表示回数	クリック数	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	問い合わせ	資料請求	獲得件数合計	CVR	CPA
2008年9月												
2008年10月												
2008年11月												
2008年12月												
2009年1月												
平均												

Google	表示回数	クリック数	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	問い合わせ	資料請求	獲得件数合計	CVR	CPA
2008年9月												
2008年10月												
2008年11月												
2008年12月												
2009年1月												
平均												

合計	表示回数	クリック数	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	問い合わせ	資料請求	獲得件数合計	CVR	CPA
2008年9月												
2008年10月												
2008年11月												
2008年12月												
2009年1月												
平均												

Googleコンテンツターゲットは除く

Googleと比較するとOvertureのCPAが悪くなっております。特に2008年12月以降は2倍前後の差になっているのでOvertureの改善が必要です。

Overtureは昨年10月から獲得件数が減少しております。特に「物件名・ブランド名」ワードでの獲得が9月と比較すると60%程度に減少しております。

## 現状の課題

### カテゴリ別の比較

Overture・Googleのキーワードをそれぞれ「物件名・ブランド名」と「その他」に分類し比較

媒体	種別	表示	クリック	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	アシスト	友の会	資料請求	獲得件数	CVR	CPA
Overture	物件名・ブランド名													
	その他													
Google	物件名・ブランド名													
	その他													

2008年9月～2009年1月実績 (Googleコンテンツターゲットは除く)

#### 「物件名・ブランド名」の比較

CPAがGoogle 6,132円に対しOverture 9,831円とOvertureが**3,699円高くなっている**。  
その原因としてCPCがGoogle 77円に対しOverture 92円とOvertureが**約1.2倍高くなっている**。  
CVRがGoogle 1.51%に対してOverture1.12%とGoogleが**0.39ポイント高くなっている**。

#### 「その他」の比較

CPAがGoogle 31,688円に対しOverture 27,783円とGoogleが**3,905円高くなっている**。  
その原因としてCPCがGoogle 174円に対しOverture 131円とGoogleが**約1.3倍高くなっている**。  
CVRはGoogleの方が0.09ポイント高くなっているがさほど変わらない。

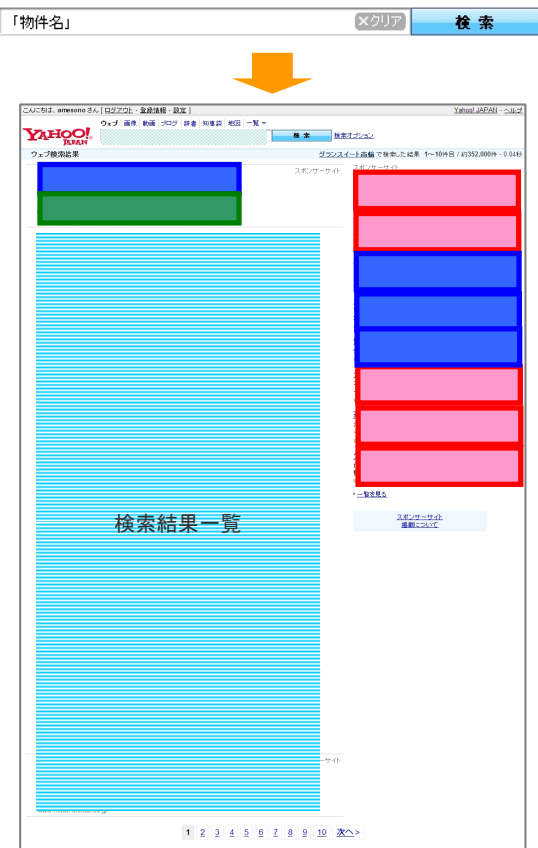
**それぞれをより細かく分析する必要があります。**

## 物件名ワードの分析と改善策 ①

### 関連性がない広告の排除

Yahoo! で物件名ワードを検索すると他社の広告が表示されております。Googleではほとんど見られません。

例)



■ …御社の広告

■ …検索ワードと関連性のない広告

■ …クチコミ情報サイト・マンションポータルサイト

物件名ワードで検索してくるユーザーは興味・関心度が高く成果に結びつきやすい。

他社広告に誘導されることにより機会損失の可能性があります。

①検索ワードとリンク先ページに関連性がない場合は掲載を排除することが可能です。

②また、商標登録をされている場合は関連性がある場合でも掲載を排除することが可能です。

他社広告排除することで御社HPへの誘導数がアップします。

## 物件名ワードの分析と改善策 ②

### キーワードの検索方式による損失

Overtureでは物件名ワードに対して「完全一致」「部分一致」の2通りのキーワードが入稿されております。  
Googleは1通りのみレポートにありましたが、実際にどちらかは判別は出来ません。

キーワード 「物件名①」	表示	クリック	クリック率	順位	GPC	コスト	Fee込コスト	獲得 件数	CVR	CPA
Overture(完全一致)	6,711	721	10.7%	1.0	¥21	¥15,018	¥18,022	6	0.83%	¥3,004
Overture(部分一致)	6,821	458	6.7%	1.7	¥172	¥78,651	¥94,381	31	6.77%	¥3,045
Overture(合計)	13,532	1,179	8.7%	1.4	¥79	¥93,669	¥112,403	37	3.14%	¥3,038
Google	2,516	771	30.6%	1.1	¥26	¥20,019	¥24,023	49	6.36%	¥490

キーワード 「物件名②」	表示	クリック	クリック率	順位	GPC	コスト	Fee込コスト	獲得 件数	CVR	CPA
Overture(完全一致)	3,411	891	26.1%	1.0	¥24	¥20,998	¥25,198	0	0.00%	¥0
Overture(部分一致)	28,991	220	0.8%	1.4	¥255	¥56,091	¥67,309	5	2.27%	¥13,462
Overture(合計)	31,857	1,111	3.5%	1.4	¥69	¥77,089	¥92,507	5	0.45%	¥18,501
Google	580	148	25.5%	1.0	¥32	¥4,706	¥5,647	5	3.38%	¥1,129

2008年9月～2009年1月実績

「物件名①」では前ページのようにYahoo!検索で他社広告が多数出ているため完全一致であってもGoogleと比較すると**クリック率が低くなっている**と思われます。また仮にユーザーが御社広告をクリックしたとしても、その後、他社広告へ流れ**CVRの低下**に繋がっていると思われます。

Overture部分一致ワードの**CPCが高くなっており**、CPA高騰の原因となっております。部分一致に設定することのメリットは網を広く張り、漏れを失くすことですが同時に**無駄クリックが増えるリスク**もあります。実際に検索されている**「検索クエリー」を調査する必要があります。**

## その他ワードの分析と改善策 ①

### 「その他」カテゴリをより細かくグルーピングし分析

P4の「その他」を下の表のようにグルーピングいたしました。現在のグルーピングとは異なりますが、カテゴリごとの分析・改善をするためにはユーザーの検索ニーズを考慮した分類が必要です。

	Overture キャンペーン	表示	クリック	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	獲得 件数	CVR	CPA
①	地名単体	3,385,114	3,856	0.11%	3.7	¥47	¥179,339	¥215,207	17	0.44%	¥12,659
	タワー	3,522	559	15.87%	1.6	¥30	¥16,670	¥20,004	17	3.04%	¥1,177
	新築	315,415	3,051	0.97%	5.3	¥233	¥712,403	¥854,884	25	0.82%	¥34,195
②	マンション	44,575	1,835	4.12%	2.1	¥260	¥477,412	¥572,894	36	1.96%	¥15,914
	購入	55,258	660	1.19%	4.3	¥120	¥78,984	¥94,781	3	0.45%	¥31,594
	分譲新築	17,578	331	1.88%	5.1	¥205	¥67,779	¥81,335	3	0.91%	¥27,112
	分譲	208,125	2,889	1.39%	5.4	¥236	¥682,389	¥818,867	8	0.28%	¥102,358
	不動産	278,485	1,692	0.61%	4.6	¥187	¥316,670	¥380,004	2	0.12%	¥190,002
③	物件	143,208	1,932	1.35%	4.6	¥154	¥297,423	¥356,908	6	0.31%	¥59,485
	物件スペック	123,253	1,568	1.27%	2.9	¥51	¥79,320	¥95,184	0	0.00%	¥0
	不動産会社	8,201	35	0.43%	2.2	¥46	¥1,626	¥1,951	0	0.00%	¥0
	入居可	28,588	201	0.70%	3.1	¥36	¥7,296	¥8,755	1	0.50%	¥8,755
	友の会	8,580	9	0.10%	3.1	¥9	¥77	¥92	0	0.00%	¥0
	新規	445	13	2.92%	4.3	¥16	¥210	¥252	0	0.00%	¥0
	情報	25,378	219	0.86%	4.0	¥104	¥22,767	¥27,320	1	0.46%	¥27,320
	周辺施設	2,078	160	7.70%	0.6	¥19	¥3,110	¥3,732	0	0.00%	¥0
	探す	15,582	166	1.07%	4.0	¥89	¥14,742	¥17,690	1	0.60%	¥17,690
	再開発	858,787	610	0.07%	3.0	¥26	¥16,094	¥19,313	0	0.00%	¥0
	検索	52	0	0.00%	8.6	¥0	¥0	¥0	0	0.00%	¥0
	完成済	1,478	90	6.09%	3.7	¥74	¥6,636	¥7,963	0	0.00%	¥0
	価格	3,131	9	0.29%	11.6	¥16	¥142	¥170	0	0.00%	¥0

	Google キャンペーン	表示	クリック	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	獲得 件数	CVR	CPA
地名単体	112,617	516	0.46%	3.0	¥35	¥18,112	¥21,734	3	0.58%	¥7,245	
タワー	2,440	246	10.08%	1.9	¥45	¥11,008	¥13,210	5	2.03%	¥2,642	
新築	46,144	755	1.64%	6.8	¥223	¥168,207	¥201,848	8	1.06%	¥25,231	
マンション	23,746	1,150	4.84%	8.4	¥113	¥130,155	¥156,186	15	1.30%	¥10,412	
購入	8,647	179	2.07%	6.5	¥297	¥53,210	¥63,852	2	1.12%	¥31,926	
分譲新築	1,740	30	1.72%	4.4	¥236	¥7,082	¥8,498	0	0.00%	¥0	
分譲	32,872	564	1.72%	6.9	¥204	¥115,255	¥138,306	2	0.35%	¥69,153	
不動産	187,040	2,263	1.21%	6.9	¥166	¥375,021	¥450,025	11	0.49%	¥40,911	
物件	41,264	752	1.82%	6.2	¥215	¥161,816	¥194,179	2	0.27%	¥97,090	
物件スペック	26,646	241	0.90%	3.5	¥30	¥7,183	¥8,620	0	0.00%	¥0	
不動産会社	616	0	0.00%	1.3	¥0	¥0	¥0	0	0.00%	¥0	
入居可	2,001	24	1.20%	2.6	¥68	¥1,630	¥1,956	0	0.00%	¥0	
友の会	260	5	1.92%	3.2	¥34	¥171	¥205	3	60.00%	¥68	
新規	6	0	0.00%	7.8	¥0	¥0	¥0	0	0.00%	¥0	
情報	6,621	46	0.69%	6.5	¥181	¥8,303	¥9,964	0	0.00%	¥0	
周辺施設	484	3	0.62%	3.4	¥53	¥160	¥192	0	0.00%	¥0	
探す	240	5	2.08%	4.0	¥237	¥1,185	¥1,422	0	0.00%	¥0	
再開発	6,440	16	0.25%	2.6	¥22	¥356	¥427	0	0.00%	¥0	
検索	163	0	0.00%	33.4	¥0	¥0	¥0	0	0.00%	¥0	
完成済	173	6	3.47%	3.3	¥31	¥187	¥224	0	0.00%	¥0	
価格	306	1	0.33%	12.9	¥18	¥18	¥22	0	0.00%	¥0	

2008年9月～2009年1月実績 (Googleコンテンツターゲットは除く)

### CPA 35,000円を目安とした場合

- ①黄色の網掛け ……パフォーマンスは良いが獲得キーワードに偏りがあるカテゴリ。
- ②水色の網掛け ……パフォーマンスの良いカテゴリ。さらにクリックを増やすことで獲得数アップが見込まれる。
- ③ピンク色の網掛け ……パフォーマンスの悪いカテゴリ。②のカテゴリと比較するとCVRが低く、改善が必要

特に改善の必要がある①と③のカテゴリをさらに分析していきます。

## その他ワードの分析と改善策 ②

### 「地名单体」「タワー」カテゴリの分析と改善

下記カテゴリの中で獲得キーワードを抜き出してみます。

Overture キャンペーン	表示	クリック	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	獲得 件数	CVR	CPA
地名单体	3,385,114	3,856	0.11%	3.7	¥47	¥179,339	¥215,207	17	0.44%	¥12,659
タワー	3,522	559	15.87%	1.6	¥30	¥16,670	¥20,004	17	3.04%	¥1,177

Google キャンペーン	表示	クリック	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	獲得 件数	CVR	CPA
地名单体	112,617	516	0.46%	3.0	¥35	¥18,112	¥21,734	3	0.58%	¥7,245
タワー	2,440	246	10.08%	1.9	¥45	¥11,008	¥13,210	5	2.03%	¥2,642

### 「地名单体」 キーワード例:「東京」「神奈川県」「東京メトロ東西線」「名鉄岐阜駅」など

CV獲得ワード Overture:「●●」16件、Google:「●●」1件 「●● 駅」1件  
 Overtureでは「●●」で77,792円(Fee込コスト)消化⇒CPA 4,862円  
 逆に「●●」以外では125,415円(Fee込コスト)消化し、CV獲得0件

キーワードが広義な  
意味合いで表示回数  
が多くリスクが高い  
⇒停止対象

### 「タワー」 キーワード例:「タワー 今池」「車道駅 タワー」「タワー 地下鉄東山線」など

CV獲得ワード Overture:「▲▲ タワー」14件、Google:「▲▲タワー」4件  
 Overtureでは「▲▲ タワー」で10,310円(Fee込コスト)消化⇒CPA 736円  
 「▲▲ タワー」以外では8,362円(Fee込コスト)消化し、CV獲得0件

表示回数が少なく  
CPCが安いのでリスク  
は少ない  
⇒引き続き検証



## その他ワードの分析と改善策 ③

### 「分譲」「不動産」「物件」カテゴリの分析と改善

CVRの低いカテゴリやキーワードは、ユーザーの検索ニーズと御社のサービスがマッチしているかを検証する必要があります。

Overture キャンペーン	表示	クリック	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	獲得 件数	CVR	CPA
分譲	208,125	2,889	1.39%	5.4	¥236	¥682,389	¥818,867	8	0.28%	¥102,358
不動産	278,485	1,692	0.61%	4.6	¥187	¥316,670	¥380,004	2	0.12%	¥190,002
物件	143,208	1,932	1.35%	4.6	¥154	¥297,423	¥356,908	6	0.31%	¥59,485

Google キャンペーン	表示	クリック	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	獲得 件数	CVR	CPA
分譲	32,872	564	1.72%	6.9	¥204	¥115,255	¥138,306	2	0.35%	¥69,153
不動産	187,040	2,263	1.21%	6.9	¥166	¥375,021	¥450,025	11	0.49%	¥40,911
物件	41,264	752	1.82%	6.2	¥215	¥161,816	¥194,179	2	0.27%	¥97,090

Overtureの業務支援ツール(代理店向けツール)を利用し、キーワードの検索傾向を調査いたします。



- ①キーワードツールで例えば「分譲」と入力すると「分譲」を含むキーワードが取得可能。
- ②次に取得したワードの予測表示回数を見積機能で算出。
- ③表示回数が多い順にソートし、上位キーワードの掛け合わせワードを確認。

検索ユーザーがどのような情報を得ようとしているか仮説を立てます。

## その他ワードの分析と改善策 ④

### 「分譲」「不動産」「物件」カテゴリの分析と改善 ～キーワードの傾向調査～

それぞれのカテゴリから表示回数上位10キーワードを抽出

「分譲」

キーワード	予想表示回数
分譲 マンション	228,780
新築 分譲 マンション	173,079
分譲 住宅	47,696
分譲	10,106
分譲 賃貸	9,729
分譲 賃貸 マンション	6,403
分譲 物件	6,163
分譲 マンション 大阪	5,816
分譲 一戸建て	5,207
分譲 戸建	4,834

「分譲 マンション」「新築 分譲 マンション」のニーズが多くマッチングしている。  
 ⇒掛け合わせワードの充実  
 ⇒入札単価の見直し(目標CPAに対するの適正単価)

「不動産」

キーワード	予想表示回数
不動産	946,834
不動産 売却	444,686
不動産 投資	216,669
不動産 売買	136,783
不動産 賃貸	133,440
不動産 情報	47,284
不動産 物件	40,954
不動産 会社	40,624
東京 不動産	32,353
藤和 不動産	32,271

「不動産 売却」「不動産 投資」など投資系が多くマッチング度は低い。  
 ⇒タイトル&説明文で無駄クリックの排除  
 ⇒入札単価の見直し(目標CPAに対するの適正単価)  
 ⇒入札単価が見合わない、CVRが低すぎる場合は停止検討

「物件」

キーワード	予想表示回数
オフィス 物件	354,540
収益 物件	282,677
賃貸 物件	120,407
不動産 物件	40,954
中古 物件	34,916
投資 物件	30,729
物件	24,789
物件 情報	21,313
店舗 物件	19,740
物件 探し	9,566

「オフィス 物件」「収益 物件」など法人向けが多くマッチング度は低い。  
 ⇒タイトル&説明文で無駄クリックの排除  
 ⇒入札単価の見直し(目標CPAに対するの適正単価)  
 ⇒入札単価が見合わない、CVRが低すぎる場合は停止検討

## 現状の課題と改善策 ～アカウント設計～

### アカウント設計の見直し ～キャンペーン>広告グループ>キーワード～

下の表はキャンペーン「マンション●●」の現在のグルーピングです。

キャンペーン	広告グループ	キーワードの一部
マンション●●	駅名(●●駅)	マンション ●●駅
		●●駅 マンション
		●●駅 マンション 不動産
		●●駅 新築
		●●駅 新築 マンション
		●●駅 不動産
		●●駅 物件
		●●駅 分譲 マンション
		新築 ●●駅
		新築 マンション ●●駅
	駅名(◎◎駅)	不動産 ●●駅
		物件 ●●駅
		分譲 マンション ●●駅
		マンション ◎◎
		マンション 新築 ◎◎
		マンション 買方 ◎◎
		◎◎ マンション
		◎◎ 新築 マンション
		◎◎ 不動産
		◎◎ 分譲 マンション
	沿線(西武拝島線)	◎◎駅 マンション
		物件 ◎◎
		新築 拝島線
		西武拝島線 新築 マンション
		西武拝島線 不動産
		西武拝島線 分譲 マンション
		拝島線 マンション
		拝島線 新築 マンション
		拝島線 不動産
		マンション 情報 ○○
	市区町村(○○市)	マンション 新築 ○○市
		マンション ○○
		マンション 分譲 ○○市
		新築 ○○
		新築 マンション ○○
		新築 分譲 マンション ○○
		○○ マンション
		○○ マンション 新築
		○○ 新築
		○○ 新築 マンション
○○ 不動産		
○○ 物件		
○○ 分譲		
○○ 分譲 マンション		
○○市 マンション 新築		
○○市 マンション 不動産		
○○市 マンション 物件		
○○市 新築		
○○市 不動産		
○○市 物件		
○○市 分譲		
○○市 分譲 マンション		
不動産 ○○		
不動産 ○○市		
物件 ○○		
物件 ○○市		
分譲 ○○		
分譲 マンション ○○		

広告グループが「駅名」「路線名」「市町村名」で分けられている。  
同一グループに潜在的なキーワード(ピンク色の網掛け)が混在している。



「不動産」「物件」などのワードは前ページのキーワード傾向から潜在的と言える。  
⇒品質インデックスの低下の恐れがある。  
⇒掲載順位の低下  
⇒クリック単価の上昇  
⇒パフォーマンスの良いキーワードも影響を受ける



《改善案》  
物件ごとにアカウントを分ける。  
左表の広告グループがキャンペーンP7のカテゴリを広告グループとする。

## 現状の課題と改善策 ～キーワード～

### キーワードの精査 ～成果につながらないキーワード・費用対効果の悪いキーワード～

CV獲得0件キーワードからクリック数100以上ワードを抽出 (Overture)

無駄クリック100以上ワード	クリック数	コスト
マンション玉川上水	889	¥21,181
東急大井町線	877	¥31,119
神戸 マンション	400	¥20,494
岐阜県	334	¥10,435
	255	¥9,864
二子玉川 分譲 マンション	248	¥58,982
岐阜駅	212	¥4,785
	208	¥8,113
	202	¥4,390
都心 億ション	193	¥4,221
	182	¥19,529
	174	¥8,127
都市計画	160	¥4,733
横浜 新築 マンション	152	¥47,429
	138	¥19,706
	136	¥13,912
マンション稲毛	123	¥5,596
	121	¥10,914
	121	¥7,674
物件 岐阜バス	120	¥18,820
	117	¥3,499
二子多摩川 分譲 マンション	109	¥34,882
	109	¥20,774
	109	¥6,485
横浜 分譲 マンション	106	¥40,925
新宿 不動産	106	¥24,102
	106	¥14,605
	106	¥8,204

#### ピンク色の網掛けキーワード

877クリックで仮に1件CVが上がったとしてもCVRは約0.1%となります。

通常CVRは、資料請求等で1%程度。通販系で0.3～0.5%程度であるのでCVが出ないキーワードと判断してもよいと思われます。

#### 黄色の網掛けキーワード

CVが出ないと判断するにはクリック数が少ないがコストを多く消化しているため、入札単価を下げる必要があります。

最低入札単価が高く、適正なCPAが保てない場合は停止するべきです。

停止する前にリンク先ページや広告文が最適かどうかも確認する必要があります。

左の表は2008年9月～2009年1月までのデータなので掲載期間の累積データで確認が必要です。

# 現状の課題と改善策 ～キーワード～

## キーワードの追加 ～掛け合わせキーワードと周辺地域名の追加～

弊社の不動産系(マンション系)ワードリストから抽出。地域名も周辺1キロ程度を追加。

現状の掛け合わせワード

掛け合わせワード
価格 新築 マンション
価格 マンション
分譲 価格
価格 分譲
検索 新築 マンション
分譲 検索
新築 分譲 マンション 購入
販売 新築 マンション
マンション 販売
マンション 購入
マンション 買う
購入 マンション
販売 マンション
買う マンション
分譲 販売
分譲 購入
新築 マンション 探し
マンション さがし
探し マンション
マンション 探し
分譲 探し
分譲 マンション 探す
マンション 探す
探す マンション
マンション 情報
情報 マンション
分譲 情報
物件 新築 マンション
分譲 マンション 物件
新築 マンション 物件
物件 マンション
マンション 物件
販売 物件
物件 販売
物件 分譲
物件 探し
購入 物件
物件
マンション 不動産
不動産 マンション
不動産
新規 分譲 マンション
マンション 分譲 新築
マンション 新築 分譲
新築 分譲 マンション
マンション 分譲
分譲 マンション
マンション 新築
新規 マンション
マンション
分譲
新築
新築 マンション

+

追加の掛け合わせワード

掛け合わせ追加ワード
新築 分譲
不動産 購入
不動産 販売
新築 物件
新築 マンション 分譲
マンション 選び
住まい 探し
新築 マンション 購入
新築 マンション 情報
分譲 マンション 情報
不動産 分譲
分譲 物件
分譲 新築
住宅 マンション
物件 新築
不動産 新築
分譲 マンション 販売
新築 マンション 販売
住宅 情報 マンション
分譲 新築 マンション
分譲 マンション 購入
新築 物件 情報
分譲 マンション 新築
新築 不動産
新築 分譲 マンション 販売
分譲 住宅 情報
マンション 購入 新築
マンション 物件 情報
新築 マンション 物件 情報
新築 分譲 マンション 情報

周辺地域名の一例(赤字)

港区南麻布
麻布十番
白金高輪
赤羽橋

現状、53の掛け合わせワードがレポートから抽出(表示があったワードのみ)



30の掛け合わせワードを追加

物件の周辺地域名を追加

Googleマップで確認できた周囲1キロ程度の地名を追加



掛け合わせワードと地名・駅名・路線名・周辺地域名を掛け合わせてキーワードを作成



細かくキーワードを設定することでクリック単価を抑え、且つ注力キーワードはより上位掲載できる可能性があります。

タイトル & 説明文の問題点と改善案

タイトル & 説明文の基本的な考え方

- ・ユーザーのニーズが顕在化している注力すべきキーワード(特に複数語の掛け合わせ)とのマッチング度を上げ、クリック率向上を図る。
- ・物件ごとの特徴や実施中のキャンペーンを訴求することで質の高いクリックの増加を図る。
- ・文字数を最大限(タイトル15文字、説明文33文字)使用することで広告面積を大きくしクリック率向上を図る。
- ・無駄クリックを防ぐため不動産系ワード「賃貸」「中古」「投資」「法人向け」ではないことをはっきりと明記する。

■注力すべきキーワード

○キーワード「マンションブランド 高田馬場」

【現状広告文】

[マンションブランド高田馬場](#) 《公式》[マンションブランド高田馬場](#)。●●●の新築分譲マンション！

【提案広告文】

[公式マンションブランド高田馬場](#) 高田馬場駅徒歩5分、緑豊かな環境を身近に。●●●の新築分譲マンション

○キーワード「新築 マンションブランド 岐阜」

【現状広告文】

[新築 マンションブランド 岐阜](#) 《公式》[マンションブランド岐阜](#)。●●●の新築マンション

【提案広告文】

[新築分譲 マンションブランド岐阜](#) ●●●[マンションブランド岐阜](#)。購入支援金プレゼントキャンペーン中！

※「[マンションブランド](#)」には実際のクライアント様ブランド名が入ります。

## 改善シミュレーション

### Overtureでの改善シミュレーション

Overtureの業務支援ツールを使用しキーワードを抽出(約23万語)し見積を作成

(Googleでは詳細な見積が取得できないため、今回はOvertureのみ作成)

カテゴリ別  
シミュレーション値

Overture キャンペーン	表示	クリック	クリック率	CPC	コスト	Fee込コスト	獲得 件数	CVR	CPA
ブランド名・物件名	87,505	1,018	1.16%	¥67	¥68,543	¥82,252	11.4	1.12%	¥7,245
タワー	4,106	99	2.41%	¥63	¥6,215	¥7,458	3.0	3.05%	¥2,470
マンション	23,283	1,057	4.54%	¥148	¥156,789	¥188,147	40.3	3.81%	¥4,670
分譲新築	96,630	1,057	1.09%	¥170	¥180,152	¥216,182	9.6	0.91%	¥22,566
新築	275,132	1,861	0.68%	¥150	¥279,876	¥335,851	15.3	0.82%	¥22,018
探す	23,456	136	0.58%	¥97	¥13,144	¥15,773	0.8	0.60%	¥19,252
入居可	103	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
情報	11,182	69	0.62%	¥79	¥5,446	¥6,535	0.3	0.46%	¥20,553
購入	26,889	389	1.45%	¥65	¥25,210	¥30,252	1.8	0.45%	¥17,109
地名単体	0	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
物件	91,997	977	1.06%	¥70	¥68,121	¥81,745	3.4	0.35%	¥24,153
分譲	89,620	738	0.82%	¥73	¥53,632	¥64,358	2.0	0.28%	¥31,492
不動産	215,678	1,433	0.66%	¥52	¥75,203	¥90,244	1.6	0.11%	¥56,134
価格	8	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
完成済	42	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
検索	0	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
再開発	0	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
周辺施設	0	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
新規	0	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
	0	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
物件スペック	0	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
不動産会社	0	0	0.00%	¥0	¥0	¥0	0.0	0.00%	¥0
合計	945,631	8,834	0.93%	¥106	¥932,331	¥1,118,797	89.4	1.01%	¥12,510

過去実績  
過去5ヶ月平均

Overture	表示回数	クリック数	クリック率	順位	CPC	コスト	Fee込コスト	獲得 件数合計	CVR	CPA
平均										

弊社運用により、現状からCV数約1.46倍、CPA約78.1%という改善が見込めます。  
機会損失を最小限にし、無駄なコストを抑えるリスティング運用を実現いたします！