

空室対策アドバイザー大脇ちさと



新米大家さんでも失敗しない

空室対策

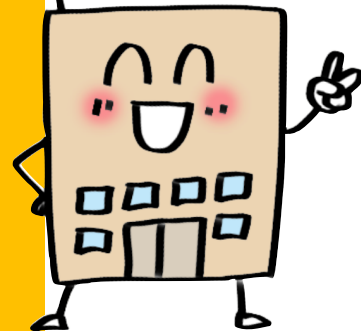


即入居！

最新事例掲載

760室の空室が埋まった
フイーリングリフォーム®

祝☆満室



こんな大家さんいませんか？

- ・ 繁忙期に空室が埋まらなかった。
- ・ 管理会社さん以外に
相談できる相手がいない
- ・ 機会損失を考えると、
来年の繁忙期まで
空室のままでいられない。
- ・ 閑散期に空室を埋める具体策を
持っておらず、焦っている
- ・ 今の空室状況をどう打破
していいのかわからない。



そんな時は2年で760室の空室を埋めた

フィーリングリフォーム®空室対策の
3つのメソッドをチェックしてみてください！

閑散期でも、正しく理解し行ってみると
あなたの空室も必ず埋まります

本書ではその3つのメソッドを
初公開いたします。

いますぐあなたの空室に置き換えて
チャレンジされることをお勧めします！



読者特典のご案内

閑散期でも

公開即日空室が埋まる

個別相談会

先着20名様
通常価格36,000円を

無料



詳細はこちらをクリック

【開催場所】名古屋・東京・静岡

2年で760室を埋めた！

フィーリングリフォーム®3つのメソッドって何？

現状
把握

私が解説します！

ペルソナ
設定

物件
広告

フィーリングリフォーム®
空室対策アドバイザー大脇ちさと

現状把握とは？



あなたの空室が埋まらない問題点を
きちんと把握できていますか？

もしかしたら

「物件はすごく良いのになぜ埋まらないんだろう？」と
漠然と思っていませんか？

まず現地を回り管理会社や仲介業者を訪問し
ある**3つの質問**をすることで現状がみえてきます。





この3つの質問であなたの空室の
現状を正しく把握しましょう

1) 最近満室御礼になった事例

満室になった競合物件と、自己物件の違いを把握することで、
物件のギャップが分かります。分かったら今度はその違いを埋めたり、
違うアプローチで空室対策が考えられるのでぜひ聞いてみましょう

2) 内見に連れて行きやすい物件は？

業者さんが連れて行きたくなる物件が分かれば、
自分の物件もその仕掛けや対策を講じることができますよね。
また、業者さんの意見に添うことで、
内見に連れて行ってもらいやすくなります。

3) 空室であることの担当者の見解

閑散期だからとか、家賃が高いから、以外の
現場でしか分からない状況を知りましょう。
自分の物件に足りないのが設備なのか、
認知なのか、把握するのは
大事なことですよ！



ペルソナ設定とは？



あなたの**理想の入居者**を決めましょう。

ペルソナを設定することで理想の入居者さんに向けたステージングができます。



どんな人に
住んでほしい？



ペルソナ設定ステップ 1

▼ 周辺や現在の入居者を分析してみましょう！ ▼

まずはレントロール作成から！

一般的なものにプラスしてこちらをいれましょう！

入居者の特徴をつかむための属性情報

- ・ 生年月日 ・ 年齢
- ・ 性別 ・ 業種
- ・ 勤務先 ・ 年収
- ・ 入居日 ・ 客付業者



ペルソナ設定ステップ2

▼この空欄をうめてみましょう▼

理想の入居者さんをより具体的にイメージすることで
ステージングしやすくなるのです！



お客様を1人に絞り込み
分析してみましょう。



年齢と性別	
独身または既婚	
子供の有無・子供の年齢	
現在の職業・年収→家賃相場	
生活や行動パターン	
住んでいる地域エリアは？	
好きな食べ物は？買い物先は？	
何時に寝て、何時に起きてる？	
趣味で出かける？家にいる？	
休日の過ごし方は？	
友達や近隣のコミュニティは？	

＜物件の強み＞

- ・ハイスペックで低家賃・広いキッチン
- ・日当たり良好・物音があまり気にならない
- ・収納が多い・駐車場あり



フィーリングリフォームでは
このように考えました！

事例 1

単身男性（32歳）・彼女あり

→収納が多く二人暮らしも可能な間取り

製造業・派遣社員

年収（2,500,000～3,000,000円）

→比較的低価格帯の家賃がぴったり！

コンパクトカー所持

→駐車場あり！

規則正しい生活・土日休み

食事も自分で作る男子・彼女も作る

→広いキッチンがちょうどいい

趣味

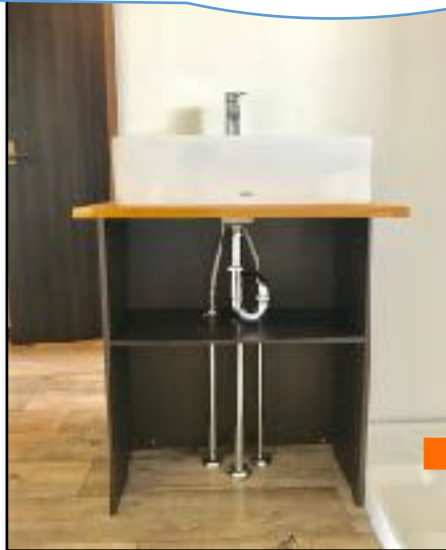
映画鑑賞・買い物よりも節約

お金を貯めたい・コンビニとか行かない

お金を使わないインドア派



ペルソナ設定をすれば
このようなステージング
ができます！



テーマはコスパリッチに楽しむ男前ビンテージ部屋



＜物件の強み＞

- ・ 比較的新しいRC物件で低家賃
- ・ 日当たり良好・駐車場あり
- ・ 周辺は生活しやすい静かな環境
- ・ ステージング済み



フィーリングリフォームでは
このように考えました！

事例2

単身女性（38歳）

→日当たり良好。冬も暖かい部屋は女性にも嬉しい

中小企業のOL・彼氏なし

→一人暮らしにぴったりな過ごしやすい部屋

年収（2,000,000～2,500,000円）

→年収に見合う低家賃

軽自動車所持

→駐車場あり

就寝は深夜になることが多い

趣味

時短で健康的な料理・読書

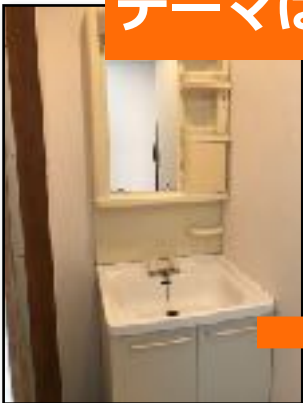
老後資金を貯めたい



ペルソナ設定をすれば
このようなステージング
ができます！



テーマは長く静かにくつろげる大人女子の部屋



＜物件の強み＞

- ・ ハイスペックRC物件
- ・ 日当たり良好
- ・ 最上階からは夜景がきれいに見える



フィーリングリフォームでは
このように考えました！

事例3

仲の良い新婚夫婦

→夜景を楽しめる最高のロケーション

旦那さん 38歳・奥さん 36歳

現在子ども なし・今後も特に考えていない

→子連れの最上階は厳しいが二人なら丁度いい

年収600万・旦那さん500万・奥さん100万

→家賃周辺物件より高いが、払えるだけの年収がある

旦那さんはIT関係会社・奥さんはカフェでパート

買い物や旅行に出かけるが、家でも充実した生活がしたい

名古屋へは車で行く。買い物エリアは栄。

百貨店も行くが路面店も好き。仲の良い友達感覚の夫婦。

生活感をあまり感じない方が好きで、

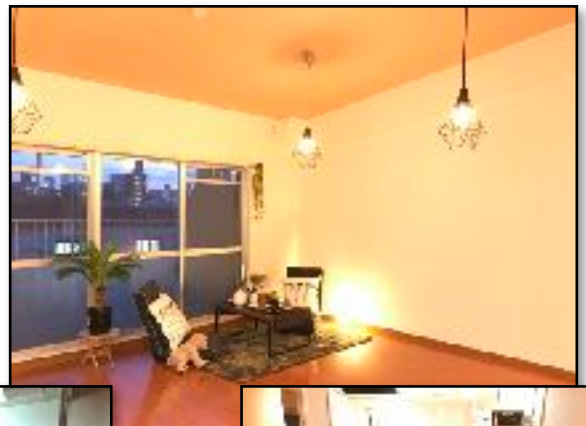
友達を家に呼んだりあまりしない。



ペルソナ設定をすれば
このようなステージング
ができます！



テーマは日差しも、お洒落な夜の雰囲気も楽しみたい
新婚夫婦のための部屋



物件広告とは？

スーモ・ホームズ・アットホームなど
大手サイトに物件がちゃんと掲載されていますか？
募集条件、掲載内容はありますか？
写真は明るくて、きれいな写真ですか？

せかっくの物件も
正確な情報で露出できて
いないと全く意味が
ありませんので
しっかりチェック
してくださいね！





あなたの物件広告を
チェックしよう！

募集条件、掲載内容はあっていますか？

家賃、共益費、敷金、礼金はそろっているか？

ポータルサイトによって、募集内容があっているか？

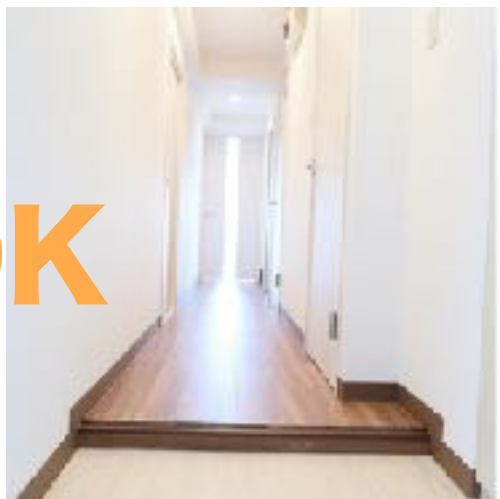
2週間に1度は自分の物件名で検索して確認しましょう。

キャンセルにならないようなお得感があるか？

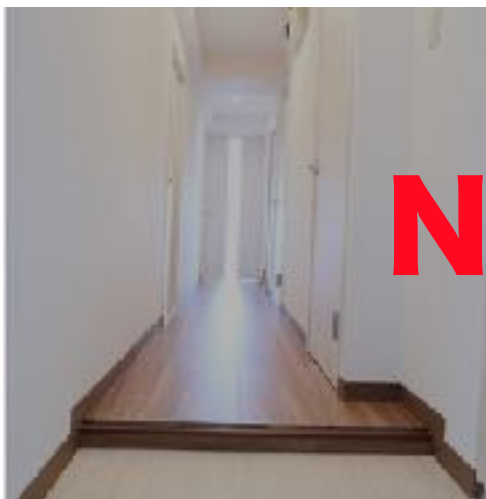
キャンペーンやプレゼント企画、大家さん負担など、
他の物件との差別化がされているか？見直してくださいね！

写真は明るくて、きれいな写真ですか？

OK



NG

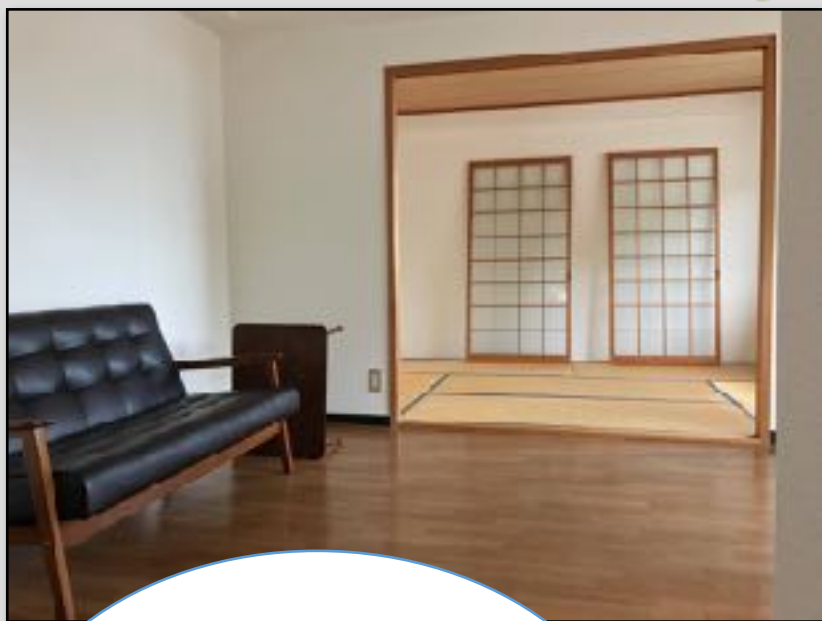




実際にフィーリングリフォーム® 3つのメソッドで 空室が埋まった事例 を見てみよう！



大家歴4年目サラリーマン大家さんの物件



間取り 2K (17.85m²)

建物構造 鉄骨造

築30年

階建 4階建

総戸数 72戸

駅/徒歩 39分

空室数 28室

最初は満室でしたが、
みるみるうちに
28室が空室に！
退去は続くのに、
思うように入居がなく
焦っていました！



そこでフィーリングリフォーム®を
スタート！

現状把握

3つのメソッドに従って
まずは現状把握から！
仲介業者はこのような
回答でしたよ



1) 最近満室御礼になった事例は？

回答) 満室になった競合物件はないが、
空室が埋まった理由として、家賃を
一律にして分かりやすい物件にした。

2) どんな物件なら内見に連れて行きやすいか？

回答) ステージングは珍しいので、
内見者を連れて行きやすい。



3) 空室である仲介業者の見解は？

回答) 管理会社が困っている。
外に出そうとしないし、嫌がっている。

理想の入居者決定後買い出し
購入店はIKEA
やダイソーやニトリ





家賃1ヶ月分の予算で
このようなお部屋が
完成しました！

ラグマット、
テーブルクッションは
ニトリで購入



ソファはネットで2万円以下
持ち運びができるコンパクトサイズ



大家さん自ら
組み立てました



小物は100均とIKEA

物件 広告

広告もしっかり見直しすることで
理想の入居者さんが
やってくる！



募集条件、掲載内容はありますか？

- ①家賃・共益費、敷金・礼金にばらつきがあり見直し。
- ②家賃を全部屋統一、分かりやすく変更。
- ③キャンペーンや〇万円ポッキリと打ち出し募集を開始。

写真は明るくて、きれいな写真ですか？



写真はこれ！



それでは実際にこの3つのメソッドで
空室対策をされた方々のお声を
ご紹介しますね！！



所有物件 1 2 0 室全てが満室です！

低予算で空室を埋める！

職業 サラリーマン
本名 会社員大家さん
年齢 40代
住んでいる地域 愛知県



自分で考えた空室対策（リフォーム・インターネット無料導入等）をしても、満足のいく効果が得られませんでした。個別相談後は、**それまでの空室もサクサク埋まりました。**ペルソナ設定の大切さが分かり、管理会社との連携、客付け会社へのヒアリングを行いました。目からウロコの個別相談会は、空室問題を1人で悩んでいる方向けです。空室が多くてお金がかけられない人こそ、**フルリフォームするより、よほど効果があります。**今後の大家力をあげることにもつながると感じています。

現在満室です！！

行動してみて空室が埋まりました！

職業 サラリーマン
本名 倉田さん
年齢 30代
住んでいる地域 愛知県



部屋の入替わりの回転が早く、まだ新米家で、空室対策もよく分かりませんでした。

具体的にどう空室対策に取り組んでいけばよいか、わかりやすく教えていただき、個別相談では自分の物件に足りないことが見え、

空室が出た時も自分ですぐ動くことができるようになります。私のようにすべて管理会社さん任せの方も、管理会社とは**別の切り口で物件を精査いただけますし、自分で動いたほうが良いことが多々あると感じます！**

稼働率 58%からの大逆転劇 現在 80%を超えてきました！

職業 サラリーマン
仮名 フィールド大家さん
年齢 40代
住んでいる地域 愛知県



物件購入後から、どんどん空室が増えるので
藁をも掴む思いで個別相談に参加しました。
内見数を増やすための方法が分からないし、
管理会社・仲介会社との接し方やヒアリング内容などを
具体的に教えてほしいという気持ちでした。
空室は多かったですが、十数室が埋まりました。
はじめは90%埋まっていればいいと思っていましたが
今は、満室にする気持ちでいます。

契約をもらってもキャンセル続き・・・
それが現在は満室です！

小塚さん 50代 愛知県 大家歴1年目



今年からの新米大家で、さらに築25年を超える古い物件もあり
今後の入居付けに不安を感じていました。フィーリングリフォームは、
築古や不便な場所にある物件をもっている際には特に有効だと思います。



10部屋中5部屋が半年以上空室。
コンサル開始しステージング後
すぐ2部屋が埋まりました！

加藤さん 50代 岐阜県

現状把握が重要でした。ペルソナを設定し、ステージングをして
貰った時の部屋の印象の変化は、予想を超えるものでした。
実際、申込者がウェブにアップされたこの部屋の写真だけで
入居を決定していたことは、予想外の驚きでした。

ついに満室！
発見が多い個別相談会

仮名 満室太郎さん 30代 愛知県



自分の物件でペルソナ設定をして頂いた事で色々発見がありました。
まだまだやれる事があるんだと思いやる気になりました。
この個別相談会は、客付けできず、大変な思いをしている
サラリーマン大家さんにオススメしたいです。



ご質問にお答えします！

Q&A



Q：地方物件でも空室は埋まりますか？

フィーリングリフォームで760室が埋まった物件のほとんどが地方物件です。3つのメソッドを正しく行う事でどんな物件でも空室は埋まります。

Q：空室が埋まらなかった事例はありますか？

ありません。物件の置かれている現状を現地で確認する事で大家さんが問題だと思っている事と別の点に問題がある場合があり、それらを解決していく事で空室が埋まっていきます。

Q：東海エリアのどの地域で事例がありますか？

岐阜県土岐市・岐阜県瑞穂市・岐阜県関市
愛知県名古屋市中区・中村区・天白区・あま市・小牧市
三重県津市・伊勢市 長野県松本市
静岡県熱海市・浜松市・裾野市・三島市・焼津市
京都市北区・山科区 石川県金沢市

あらためましてこんにちは！

大家さんの空室が公開即日で満室になる
フィーリングリフォーム®アドバイザー
大脇ちさとです



私はこれまで18年間 住宅建築アドバイザーとして
老若男女1000人以上の方と家づくりやリフォーム、
リノベーションについての相談と施工を行ってきました。

どこで誰と住み、どんな生活をするのか。

共に考えることが私の使命であり生きがいで、
「家づくりをして住む人が幸せであってほしい」
その想いで仕事を続けてまいりました。

しかし近年 住宅の新築とは別に、
相続や投資のために建てられる物件が増え、
築古と呼ばれるアパートやマンションの
空室化が進んでいます。

**せっかく住みやすくて素敵な物件があるのに、
どうして埋まらないのか？**

私の思いが

「家づくりをして住む人が幸せであってほしい」から
「空室がある大家さんの力になりたい！」
に強く変わっていったとき出会ったのが

住む人の気持ちを考えて空室を埋める
フィーリングリフォーム®
空室対策コンサルタントとして当時
1年半で450室以上を埋めた
山岸加奈さんだったのです。



山岸さんの「空室は絶対に埋まる！」という
強い想いに感動し、私もこのフィーリングリフォーム®で
空室を埋める、空室が埋まらない大家さんのお役に立ちたいと
ビジネスをスタートさせました。
現在は東海地区を中心に72室が埋まりまっています。

それでは本書をお読みのあなたに
読者特典です！

読者特典のご案内

閑散期でも

公開即日空室が埋まる

個別相談会

先着20名様
通常価格36,000円を

無料



詳細はこちらをクリック

【開催場所】名古屋・東京・静岡



フィーリングリフォーム®

コンサルタント

山岸加奈

空室対策アドバイザー

福明 美津枝

蓮 依子

野村アキラ

小萩有希子

中田里志



著作権について

新米大家さんでも失敗しない
『空室対策』

2018年7月発行

著者 大脇ちさと

監修 山岸加奈



本教材、および収録されているコンテンツは、著作権、知的財産権によって保護されていることはもちろんですが、購入・ダウンロードされたコンテンツは、あなた自身のビジネスのために役立てる用途に限定して提供しております。教材に含まれているコンテンツを、その一部でも、書面による許可(ライセンス)なく複製、改変するなどして、またあらゆるデータ蓄積手段により複製し、オークションやインターネット上だけでなく、転売、転載、配布等、いかなる手段においても、一般に提供することを禁止します。コンサルタント業の引用、転載、教育を希望する場合には別途 ライセンス契約が必要となります。