

女性目線を取り入れた 空室対策最新3事例

1年で224室埋めました！



女性目線の気配り

営業さんに
共感される
女性ならではの
アイディア



大家さんの切実な悩み・・・

- ✓女性が気に入る部屋をつくりたいけど分からない
- ✓入居者が決まらない新築物件を建ててしまった
- ✓全空もしくは全空に近い物件が埋まらない
- ✓女性目線を身につけて大家として
スキルアップしたいができない
- ✓現在管理会社変更を考えている



1年で224室埋めました！

本書では

女性ならではの目線や感性を生かした
フィーリングリフォーム®空室対策の
3つのメソッドをお伝えします！

閑散期でも、正しく理解しやってみると
あなたの空室も必ず埋まります

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



フィーリングリフォーム® 個別相談会

本当に必要な具体策お伝えします！



先着20名限定！無料(通常36,000円)

【開催場所】名古屋・東京

詳細・お申込みはこちら



クリック

はじめまして！

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®
空室対策アドバイザー

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
女性目線を活かしながら、1000人以上の方と
新築やリフォーム、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。

女性ならではのきめの細かさや相手への思いやり、
観察力や洞察力を活かし

「建物を作ることによってそこに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、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良い物件があるのに、
なぜ空室は埋まらないのか？

私の思いが

「新築を建てて住む人が幸せであってほしい」から
「空室で悩んでい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
3年間で1300室以上を埋めた
山岸加奈さんだったのです。



山岸さんの「埋まらない空室はない！」という
強い気持ちでチャレンジし続け、
どんな現状を抱える大家さんにも女性らしく
親身になって寄り添う姿、そして男性にはない
女性ならではの視点で入居者さんの気持ちを
イメージして空室を埋める姿に感動し

私もこのフィーリングリフォームで空室を埋める！
女性目線を活かし、空室が埋まらない大家さんの
サポートをしたい！と変わっていきました。

なぜ大家さんの空室が公開即日満室になるの？

住む人の気持ちを考えて空室をリフォームする

フィーリングリフォーム® 3つのメソッド

現状
把握

ペルソナ
設定

物件
広告



1年間で224室以上埋めることに成功いたしました！

現状把握とは？

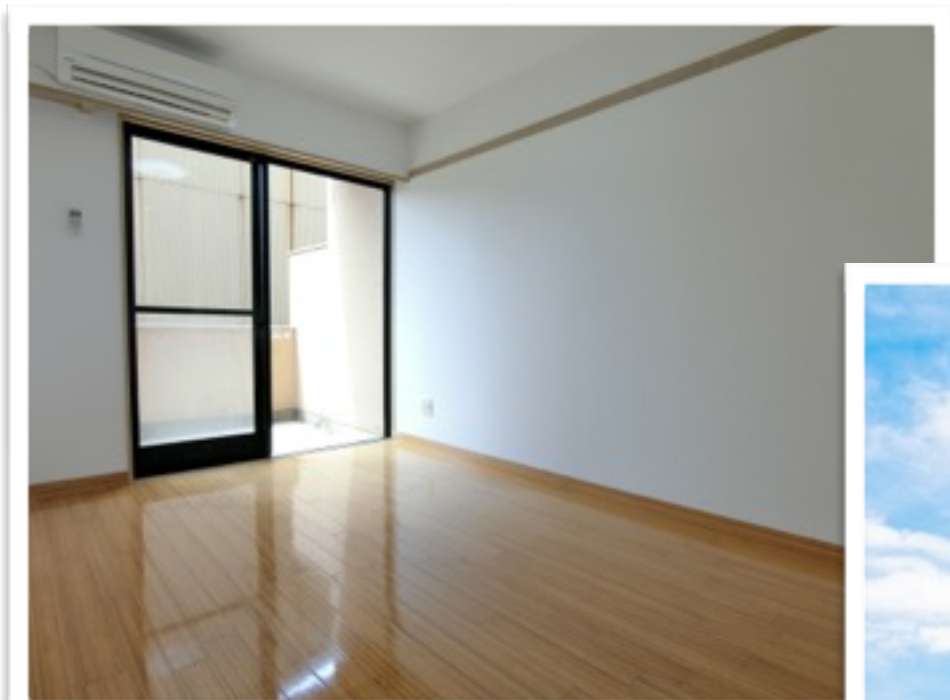


「物件はすごく良いのになぜ埋まらないんだろう？

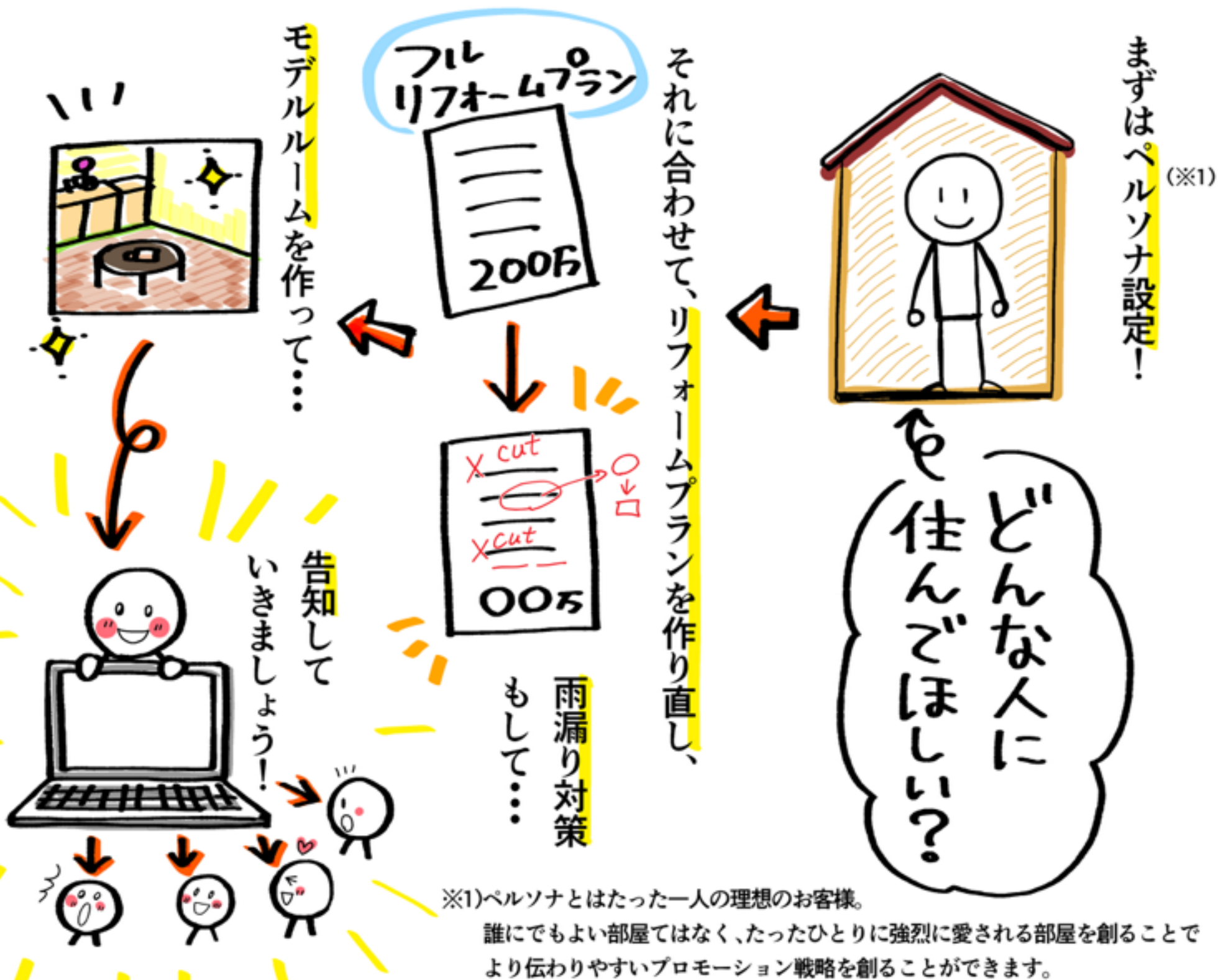
と漠然と思っていないですか？

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

- 1) 最近満室御礼になった事例
- 2) 内見に連れて行きやすい物件は？
- 3) 空室であることの担当者の見解



ペルソナ設定とは？





ペルソナ設定ステップ 1

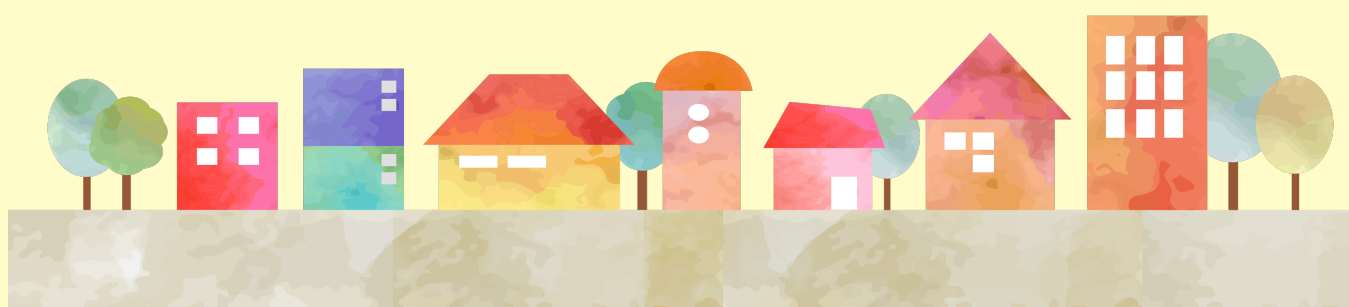
周辺や現在の入居者を
分析してみましょう！

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

理想のお客様を
分析してみましょう！

より具体的にイメージ！

分析することでステージングしやすくなります！



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確実に掲載されていますか？

募集条件、掲載内容は合っていますか？

写真は明るくて、きれいな写真ですか？

せっかくの物件も
正確な情報を載せて
いないと全く意味が
ありません！
しっかりチェック
してくださいね！





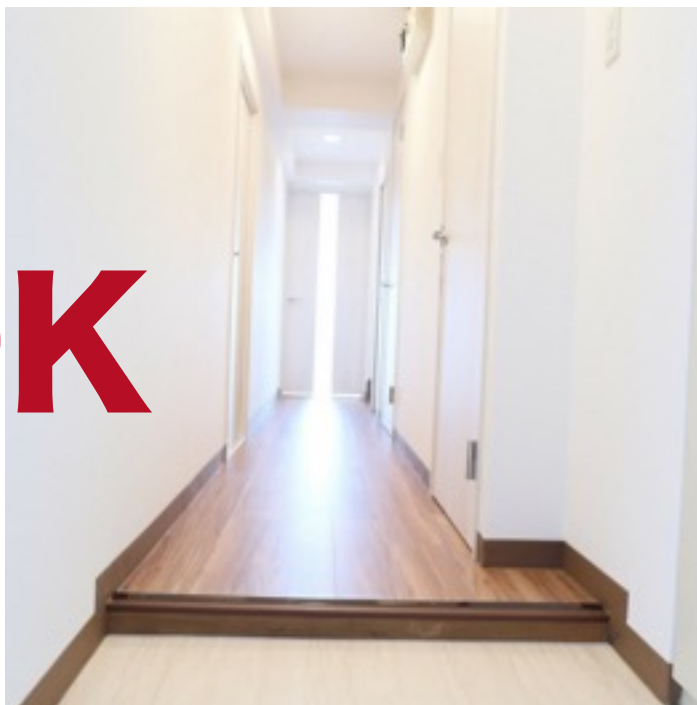
あなたの物件広告を チェックしよう！

募集条件、掲載内容は合っていますか？

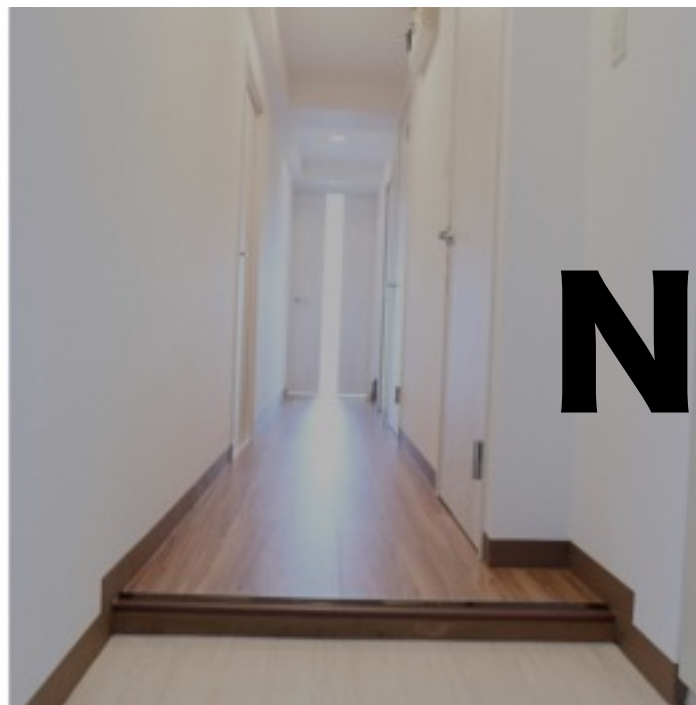
- ✓ サイトごとに同じ内容になっているか？
- ✓ キャンセルにならないようなお得感があるか？
- ✓ キャンペーンや企画は？
- ✓ 他の物件との差別化？

写真は明るくて、きれいな写真ですか？

OK



NG



きめ細やかな女性目線で掲載内容を見直し改善しましょう！



空室が埋まった事例を 紐解いてみます！

実際に何を行なったのでしょうか？



3つのポイント

○共感性

○感性

○洞察力

それぞれの物件に合わせて解説していきます



満室御礼！



1年で224室埋めました！

**女性目線を取り入れた
空室対策最新3事例を公開！**

Before



After



**満室！
事例 1**

**岐阜県・愛知県物件
40代女性大家さん**

2DK物件
家賃 3.5 万

1K物件
家賃 4 万

ペルソナに合ったステージングで
1ヶ月で9室埋まった！

**(岐阜 2 室・名古屋 7 室)
公開即日お申し込みがあった事例**

2ヶ月も空いている
このままで埋まるのか
心配・・・
どう手をつけていいか
わからない・・・



大家仲間に話して、空室対策として
家具レンタルやステージングなどの
アドバイスをもらっては
いたけれど、実際は止まったままでした。

物件が遠くてなかなか行けない・・・
2棟所有中で、どちらも空室がある・・・
部屋はキレイなのになぜ??



そんな時に大脇ちさとさんとの出会いがありました！

どんなことをしたのか？



Point 1

ペルソナ設定

管理会社さんや仲介業者さんに必ず聞くこと
「この物件にはどんな人が住みそうですか？」

カップルでも
いけるね？

女性は住まないよ

单身男性かな？



<ペルソナ設定する前にヒアリングのポイント>

- ・ステージングをどのように見せていくのか？
- ・ステージングのために何をどのくらい買うのか？
- ・ステージングのゴールはどこなのか？

ステージングの購入物品決めも重要です！



Point 2

管理会社とのヒアリング

～オーナーさんの想い～

初回に管理会社さんとのヒアリングしたポイント

- 1) 近隣の家賃相場にくらべ妥当な家賃価格なのか？
- 2) 物件の入居者層（ペルソナ設定）はどういった方が想定されるか？
- 3) 物件周辺にある管理物件数はどのくらいか？
- 4) 空室のままである個人的な見解は？
- 5) モデルルーム（ステージング）の反響はあるのか？
- 6) 初期費用のトータルはどのくらいか？



私が問題と思う点がいくつも発見されました。
また、管理会社さんとオーナーさんとの
食い違いと、**想いの共有化**を行いました。



ペルソナ決定！「ファミリータイプ」

岐阜県という土地に合ったステージングの企画をした物件の事例をあげていきます！



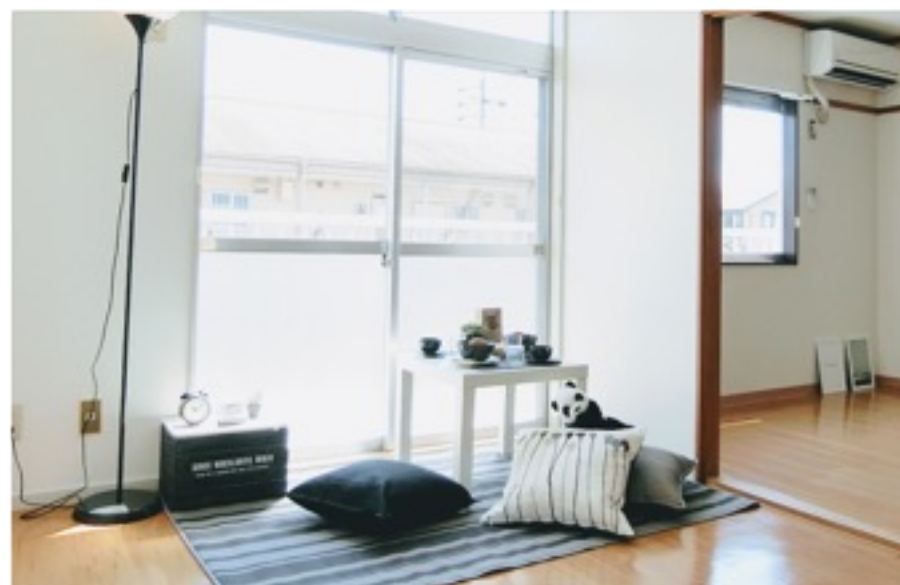
テーマを設定「家族とおしゃれに住む北欧風のお部屋」



ファミリー向けの色づかい



女性に気に入られる水周り



家賃1ヶ月低コストのステージング



生活イメージしやすい部屋づくり

この部屋で子供が泣いて笑って成長して・・・
部屋を見たときに住みたいと心が動くか
そんな姿がリアルにイメージできるかが大切です！

ファミリーは一度住んだら退去まで
長く住む傾向がある
「住む人の想いを大切に」



あるファミリーは引越しの際、子供と過ごした
12年を思い出し、涙して
その部屋とお別れしたことがあります。
それは退去ではなく“お別れ”でした。

ただの“部屋”ではなくて
その人の**人生の一部**だと
ある有名な大家さんはおっしゃいました。

まさにその通り！
お金儲けの賃貸経営や片手間でやっている
大家業ではなく
どの大家さんも真剣に前向きに事業として
取り組まれている方のお役に立てるのが
フィーリングリフォームです。





Point 3

物件広告

新たな募集サイトの構築として開設するのは大事

フェイスブック・ホームページ・ブログ・ジモティ
ウチコミ・YAHOO不動産などを活用

タイトルに【】をつける
物件の強みをタイトルに入れる
リズムとテンポよく読み取れる長さにする
駅名や地名を入れる



掲載内容も一目で内容がわかるように掲載します。

例えば

<月額家賃>

<その他初期費用>

家賃： 46,000円

敷金： 0円

共益費： 2,000円

礼金： 0円

駐車場： 3,240円/台

仲介手数料： 0円 ← キャンペーン中！

=====

保証利用必須： 20,000円

月額賃料合計 51,240円

(保証会社の審査があります)

月々の家賃が分かりやすい！

保険： 12,000円/年

■ 契約時の入居費用概算： 83,240円 (前家賃含む)

どれだけ費用がかかるか分かりやすいことが重要です！

ステージング費用1ヶ月
設置時間2時間
**公開後
お申し込み！**

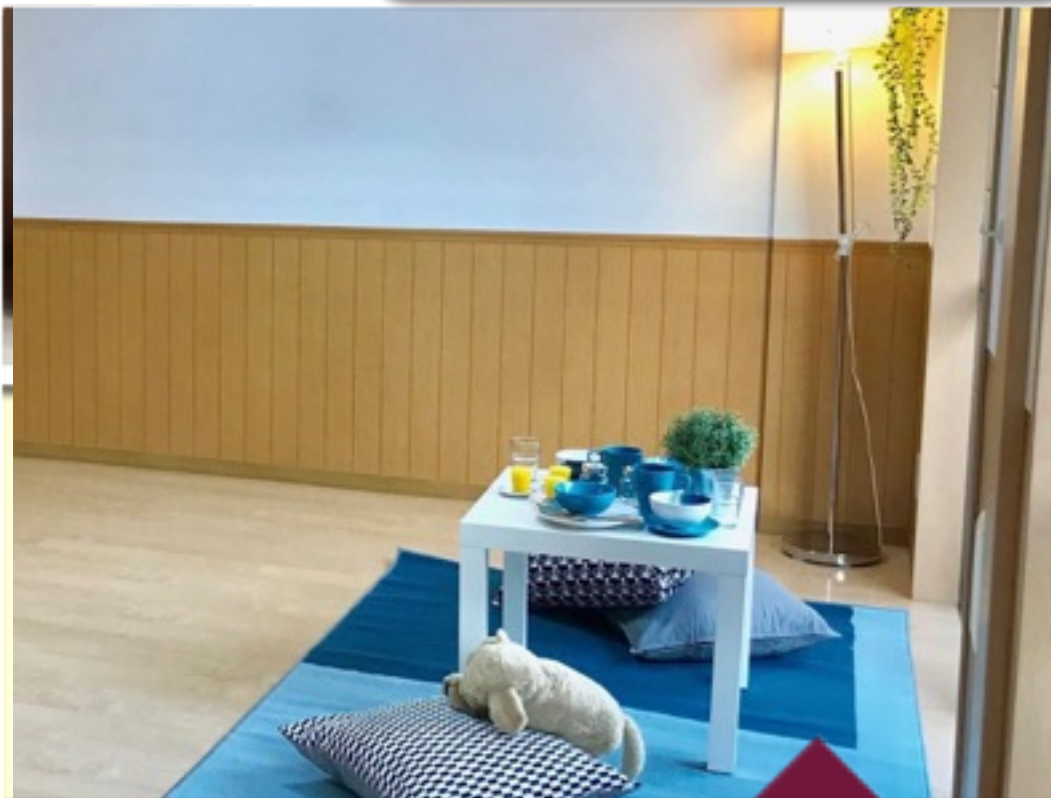


「家族とおしゃれに住む北欧風のお部屋」

Before



After



**満室！
事例2**

**静岡県物件
50代女性大家さん**

**1LDK家賃
家賃6万**

**リフォーム費用0円
2ヶ月で8部屋埋まり**

2棟満室

事例！



いろいろ試したが空室は
埋まらなかった・・・
優良物件だったので
すぐに埋まると思って
いたのに・・・

物件を買って満室が続いていたけれど、
最終的に空室が 8 部屋になったから
切羽詰まっていた。

自分一人で空室対策するには、時間がなくて
誰かの手助けが必要だった。そんな時に
フィーリングリフォームを知った。



**フィーリングが合った人に入居してもらいたい！
その思いが現実に！**



Point 1

ペルソナ設定

管理会社さんや仲介業者さんに必ず聞くこと
「この物件にはどんな人が住みそうですか？」

ペットを
飼いたい人だね

所得の高い人だね

单身男性でも
女性でもいいね？



<ペルソナ設定する前にヒアリングのポイント>

- ・ステージングしている他の物件はあるのか？
- ・ステージングのどこで何を買うのか？
- ・ステージングのゴールはどこなのか？

ステージングのテーマ決めも重要です！

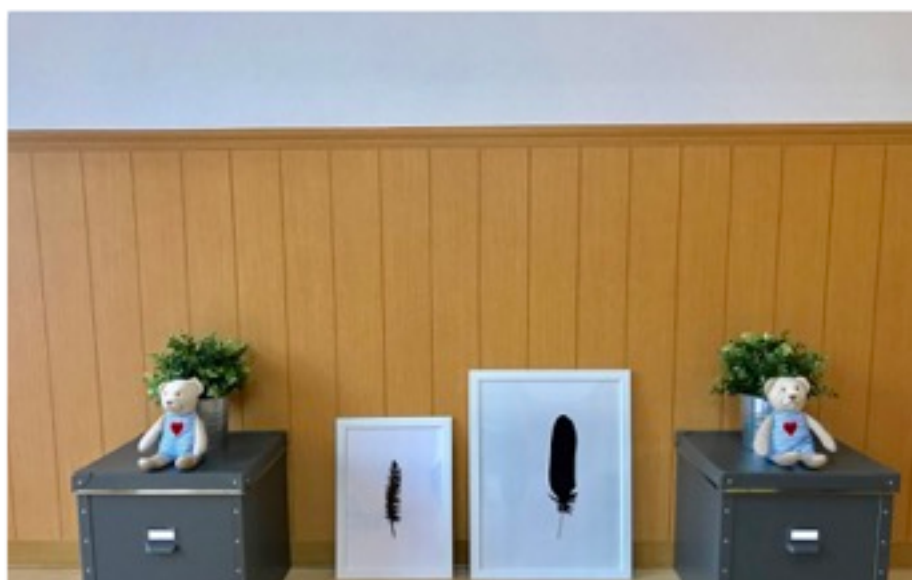
ペルソナ決定！「单身男性」

男性が好む間取りと判明。

趣味が多い单身男性向けにステージング



テーマを設定「多趣味を活かすカッコイイお部屋」



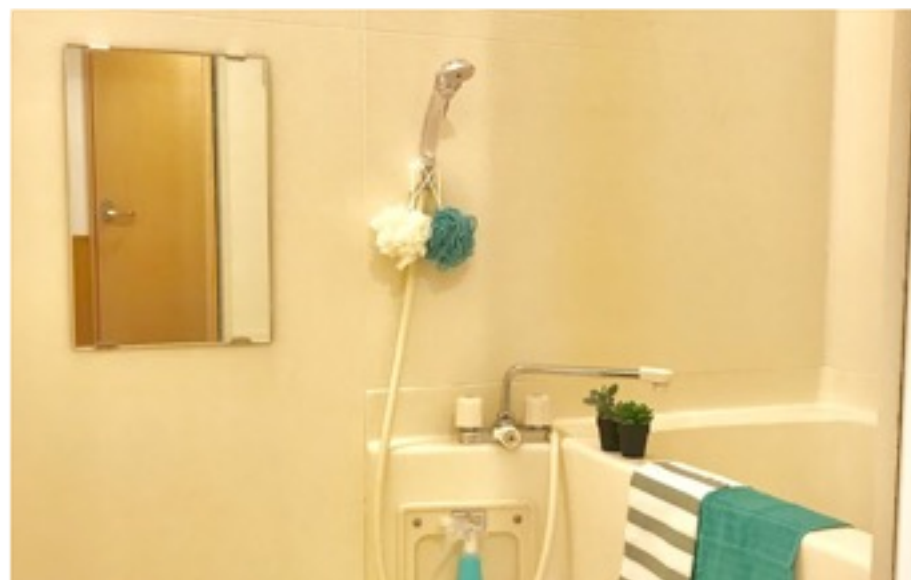
男っぽい部屋になり過ぎない工夫



夏に向けて涼しいイメージ



玄関が明るくなるステージング



清潔な水周りの工夫

住む人の気持ちを考えた小物選びも大切！



Point 3

物件広告

各仲介業者の掲載ポータルサイトの正誤性を確認

スーモ・アットホーム・ホームズ・地場の業者のページ

家賃・共益費・敷金・礼金、
その他諸経費が合っているか？
写真は明るくてキレイで見やすいか？
設備のチェックは正しいか？



<月額家賃>

家賃： 61,000円

共益費： 2,500円

=====

<その他初期費用>

敷金： 0円

礼金： 0円

仲介手数料： 1ヶ月

保証利用必須： 15,000円

(保証会社の審査があります)

<部屋の特徴・設備>

バストイレ別,バルコニー,エアコン

フローリング,シャワー付洗面台

TVインターホン,浴室乾燥機

室内洗濯置,シューズボックス

追焚機能浴室,角住戸,温水洗浄便座

CATV,浄水器,床下収納

築3年以内,駅徒歩10分以内

敷地内ゴミ置場,南西向き

プロパンガス

どのページを見ても

統一された情報が掲載されていることが大事です。

そもそもあった家具も活用

写真掲載後
ご契約！



「多趣味を活かすカッコイイお部屋」

Before



After



**満室！
事例 3**

**三重県物件
40代男性大家さん**

**2DK家賃
家賃4万**

最後の一手

ステージングで満室御礼！

ステージング当日に内見・申し込みあり

ステージングはちょっと面倒だと思った・・・
家賃を値下げしたり
定期的なFax/メールで
営業してみたけど・・・



持っている物件の空室は
11／22戸（空室率50％）でした。

家賃を値下げしたり、
ADをアップ（300％）した。
仲介店も回ったし、定期的なFAX・メールで
営業をしていた。

フィーリングリフォームで変わりました！



ステージングの良さ実感！空室は埋められる！



この物件のPoint 1

ペルソナ設定

大家さんはどんなステージングがしたい？
「この物件にはどんな人が住んでいますか？」

築古だけど
部屋のセンスは
いいね

家賃収入に
見合った人

单身男性が
多いね。



＜ペルソナ設定する前に入居者属性精査＞

- ・どんな人が今現在入居しているの？
- ・その人の性別は？年齢は？お勤め先は？
- ・そんな人が入居しそうな場所なの？
- ・ペルソナに沿ったステージングになっている？

現在入居中の人の属性精査も重要です！

三重県にある2DKアパートの
住む人はどんな人なのか
具体的に上げていきます！



＜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

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**

趣味は映画鑑賞・買い物よりも節約

お金を貯めたい・コンビニはあまり行かない

お金を使わないインドア派

ペルソナ決定！「单身男性」

築年数の割にはハイスペック。
物件の強みをステージングで引き出す！



テーマを設定「コスパリッチに楽しむ男前なお部屋」



男っぽい部屋になり過ぎない工夫



築年数に見合ったステージング



流行りの色づかい



センスのいい水周りの工夫

住んだ時のリアルイメージを！

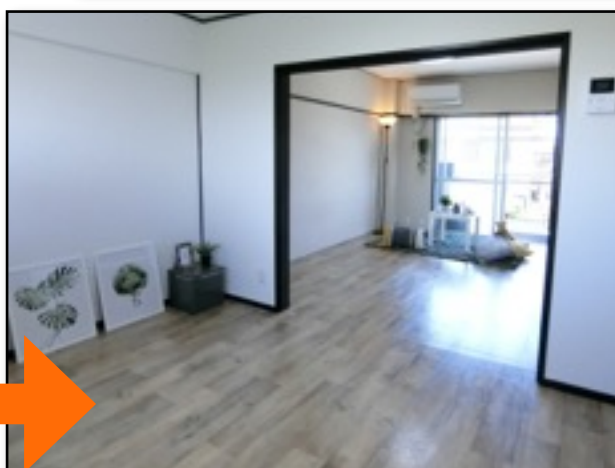
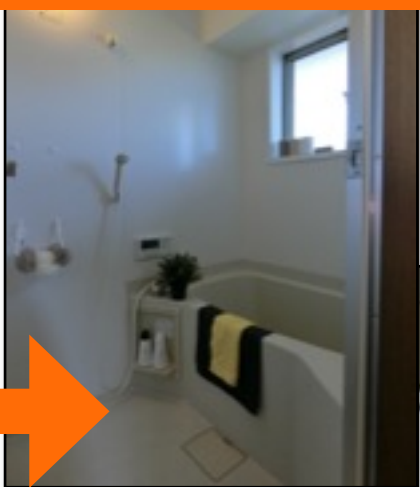
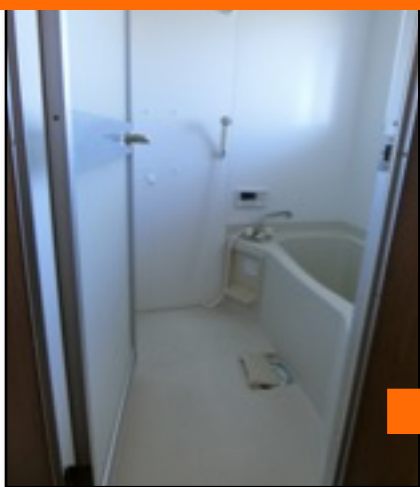
実際のステージングを
みていきましょう！



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



部屋がみるみる
センスアップ！
**公開当日
内見あり！**



「コスパリッチに楽しむ男前なお部屋」

Q&A



**Q:部屋もきれい、設備も完璧にした。
これ以上の空室対策はあるのでしょうか？**

あります。例えば現状の把握には、部屋や物件を見ること以外に、管理会社や仲介業者に聞くと有効なヒアリング内容があります。それらに沿ってなぜ空室なのか？の原因を突き止めることができます。

**Q:自分にはセンスがありません。
センスのあるステージングが自分にもできますか？**

できます。フィーリングリフォームはセンスではなく、一定の決められたステージング方法があります。例えば使う色を3色に抑えること、写真映えのする配置にすることなど、一度もステージングをしたことの無い大家さんでもできる仕組みがあります。

**Q:現在問い合わせがほとんどありません。
本当に空室が埋まるのでしょうか？**

埋まります。なぜ内見が無いのか？そもそも物件がネットに露出されているのか？掲載内容が合っているのか？など徹底的に見直すことで、ネットで埋もれない物件にしていけることができます。



・満室御礼の声・



**個別相談後 残りの部屋が埋まって
見事満室になりました！！**

Facebookで大脇さんを知って、
交流するようになりました。
その時空室物件を持っていたので
相談したところ、インターネットで
集客をしようとしている私ですのでその
改善点を教えてもらいました。
本当にありがたく思いました。

愛知県 杉村さん



**満室
御礼**

愛知県 倉田さん



**満室
御礼**

**中々埋まらなかった空室が
個別相談後に埋まって満室です！**

新米大家で空室対策もよく分からない
状態でした。女性大家の会で大脇さん
を知り、物件についてアドバイスを
いただきました。自分の物件に足りない
ことが見えてきて、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した。
管理会社任せではなく、別の切り口で
物件を精査して動いたほうがいいこと
が多々あると感じました。

満室への直行便！ フィーリングリフォームで明確に！

繁忙期に一気に空室が3部屋になってしまいました。

フィーリングリフォームの個別相談を受けてみて、入居者様が楽しく

我が物件を過ごして下さる様子が明確に浮かんで参りました。

空室対策できないと業者さんに言われている大家さんにこの方法をオススメしたいです。

愛知県 村瀬さん



満室
御礼

大阪府 ゆたにさん



満室
御礼

空室である理由は自分で 気がつかないところにある！

主人の実家がマンションを所有していて引き継いだものの築古物件でしたのでこの先が心配でした。

リフォーム関係でネット検索した時フィーリングリフォームを知りました。空室対策の知識がつかしました。

空き家問題をリアルに感じたので、空室が埋まるフィーリングリフォームは素晴らしいと思います。

読者特典



フィーリングリフォーム® 個別相談会

本当に必要な具体策お伝えします！



先着20名限定！無料(通常36,000円)

【開催場所】名古屋・東京

詳細・お申込みはこちら



クリック



空室対策スキル向上ナビ

<https://kuushitsu-taisaku.com/>

2019年5月1日発行

著者 大脇 ちさと

監修 フィーリングリフォーム®

創始者 山岸 加奈

女性 1年で224室埋めました！ 目線を取り入れた 空室対策最新3事例



女性目線の気配り

営業さんに
共感される
女性ならではの
アイデア



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

発行所

oowakic@gmail.com (販売・ライセンスについてのお問い合わせ)

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。