

TOPICS

01

ご挨拶

謹啓

紅葉シーズンも終盤に突入です。11月7日には立冬を迎え、季節はいよいよ秋から冬へ。朝晩の冷え込みも厳しくなりますので、皆さまお体にはくれぐれもお気を付けてください。

特にこの冬は、新型コロナウイルスの蔓延に対しても警鐘が鳴らされています。これは海外のインフルエンザの流行具合と、2020年の日本の特殊な感染状況から大流行が懸念されるため、日本感染症学会も9月29日、インフルエンザワクチンの積極接種を推奨する提言を行なっています。

昨年はコロナ対策の副産物か、国内でインフルエンザの発生がほとんど見られませんでした。しかし、その少なすぎる感染数からインフル



エンザの免疫を獲得するチャンスを奪ってしまったのだそうです。インフルエンザの関連死は年間1万人程度と、決してコロナに劣る病気ではありません。引き続き感染対策を続けることはもちろん、おいしい食事と十分な睡眠で健康維持に努めましょう。

末筆ながら、皆様方ますますのご繁栄とご健勝を心よりお祈り申し上げます。

謹白

TOPICS

02

繁忙期を迎える前に！
空室対策は出来ていますか？

空室にお悩みのオーナー様、来る繁忙期には絶対に入居を決めたいですね。管理を委託されている管理会社さんからのご提案はありますか？

広告料をあげたり家賃を値下げしたり、はたまた大掛かりなリノベーションをしたり：賃貸経営を圧迫するような提案も入居付けのためなら致し方ない：そのようにお考えになる前に、満室デザインにご相談ください！満室デザインでは、オーナー様の立場にたったご提案をいたします。

まずはオーナー様と一緒に空室を見ることから始めます。実際に建物の状態や、お部屋内部を詳細に確認し、問題点をみつけます。問題点の解決、改善方法は一つではありません。オーナー様のご希望やご予算をしっかりと聞き、そのお部屋を必要とする入居者のイメージをつかみ、問題点を解決、入居者ニーズに合った選ばれるお部屋作りを行います。



◀写真はリフォーム事例です。

壁紙
クッションフロア
巾木貼替
木製便座
ペーパーホルダー交換

一式44,000円

一部屋、一箇所でも内見者の印象に残るお部屋を提案しています。

また、入居率に問題はないけれど、家賃の滞納や迷惑駐車、管理会社さんへのちよつとした不満など、心配事やお困りごとがあるというオーナー様、満室デザインはオーナー様の賃貸経営をあらゆる面からサポート致します。ぜひお気軽にご相談ください。

オンラインズン前の改善チャンス。 空室対策は「原因」の分析から

いよいよ年末の足音が聞こえ始めました。年が明ければすぐに春の引っ越しシーズンが始まるだけに、長引く空室へのテコ入れは今のうちに済ませてしまいたいものです。とはいえ、流行りの設備を適当に導入しただけで決まるほど、昨今の市況は甘くありません。効果の高い空室対策を実施するならば、次の3つのポイントを意識することをおすすめします。

1. 空室原因分析と市場調査

何事もやみくもに取り掛かったのでは無駄も多く発生します。まずは物件の現状を知り、空室の要因を探ることから始めてみましょう。方法は簡単で、まずはご自身の物件をSUUMOやHOME'Sといった賃貸不動産ポータルサイトで検索してみます。部屋の広さや築年数、エアコンの有無やバスタイレの別など、お部屋の条件からデータを絞り込み、ご自身の物件を探し出すのです。

言うなれば、これはお部屋探しの疑似体験です。入居者の立場で自身の物件を検索することで、お部屋の現状と周囲の市場、ライバルとの差が見えてきます。そして同時に、お部屋が空室になっている原因もだんだんと見えてくるはずです。「うち以外の似たような物件より家賃が5、000円も高い」「同じ家賃なのにインターネット無料で募集している部屋がある」「モニターつきインターホンや温水洗浄便座をつけている物件ってこんなにあるのか」などなど

、シヨッキングな発見もあるかもしれません。しかし弱点の把握は空室改善の最大の近道。なぜなら、空室対策は弱点をなくし、総合点を上げていくことこそ最も効率のいい方法だからです。

2. ボトルネックに対策を集中

一方で、設備の弱点を解決するだけが空室対策ではありません。もしかしたら、成約までのボトルネックは他にあるかもしれないのです。なぜ成約にならないのか、例えば次のような分析をしてみましょう。

①WEBからの反響がない

借主の求める条件を満たしていない可能性が高い。室内洗濯機置場やエアコン、宅配ボックスなど基本を押さえていますか？

②内見が発生しない

仲介業者に「決まる物件」と思われていないかもしれません。募集の条件を下げたり、A/Dや賃料の調整をしてみましょう。

③内見から成約につながらない

部屋ではなく共用部や建物全体の印象に原因がある可能性があります。

も。清掃や塗装、エントランス設備の刷新などでイメージ改善を。

3. 期限を加味しスピード解決

原因と方針が見えてきたら、あとは対策を実施するだけ。しかし、季節はもう11月。残り時間を考えると、今から大規模リノベーションを行なうよりも、ちよつとした不足を補ったり、細かな工夫を施すほうが現実的な場合も多そうです。

水栓はシングルレバーですか？ 照明器具はおしゃれですか？ アクセントクロスはデザイン性だけでなく、近年はSNSにアップする写真や動画の背景に使えると人気。ひとつひとつは地味であっても、低コスト・短期間の対策の組み合わせは、短期間での訴求力改善に大きく役立ちます。

また、地味といえば「封水（下水臭対策）」「清掃」「虫対策」といった内見時の地道な対策も馬鹿にできません。できることからコツコツと、しかしスピード感を持って、お部屋の総合力を高める対策を実施していきしょう。

