

TOPICS
01
ご挨拶

謹啓 まだまだ厳しい残暑が続いておりますが、暑さを吹き飛ばすほどの熱戦が幕を開けます。ラグビーワールドカップ2023フランス大会。前回の日本大会は記憶に新しいところですが、今年も大いに盛り上がることでしよう。

ところで、最近は現金を持ち歩かない人が増えたことにお気づきかと思えます。コンビニやスーパーでもスマホアプリで決済をしている姿をよく目にします。公共料金や税金も自宅にいながら支払いができる時代となりました。昨年の

秋にはメガバンクが主導で、個人間の少額送金サービスも開始。口座番号を知らなくても、携帯電話番号を通じて、手数料不要で簡単に送金ができるのです。キャッシュレス化が進む中、今後ますます活発化しそうな決済、送金サービスは間違いなく我々の業界にも波及していくことでしょう。滞納率の改善や業務負担の解消につながるのであれば積極的に取り入れて、オーナー様の賃貸経営サポートに役立てていきたいものです。

謹白



TOPICS
02
ウイリアム・モリスの世界

ウイリアム・モリスは19世紀イギリスのテキスタイルデザイナーであり、アーツアンドクラフツ運動の先導者です。花や鳥、草などの自然をテーマにした優美で繊細なデザインは、21世紀の現代でも多くの人に好まれています。この度、内装材メーカーのサンゲツが、モリスが設立した MORRIS & Co. とライセンス契約を締結して、MORRIS CHRONICLES というブランドを立ち上げました。満室デザインの事務所にもモリスの壁紙をセレクトしたモリスファンの私が思わず快哉を叫んだこの出来事。お部屋づくりのヒントとなればとご紹介させていただきます。

モリスのデザインといえば、いちご泥棒やウイローバウ、フルーツなどが有名です。どれも彩度は低めながら壁紙として大きな面積に使うと、結構な圧を感じますが、MORRIS CHRONICLES では、デザインの色味をグレイやベージュなどにすることで、織物のような上品な質感をもった壁紙に仕上がっています。

さらに、フロアカーペットやフロアタイルといった床材もラインナップ。模様を描かれたものと無地でオークの色合いを活かしたものを組み合わせ構成されています。

世界中で根強いファンをもつウイリアム・モリス。空室対策にアクセントクロスでも：と検討中のオーナー様、原状回復で床の貼替が必要だとお考えのオーナー様、MORRIS CHRONICLES ならバリューアップも可能です。サンゲツの回し者ではないですが、自信をもってお勧めします。お気軽にご相談を！



顧客セグメントを明確に コロナで見えた、空室対策のカギ

世界中に感染拡大した新型コロナウイルスは、日本だけでなく世界各国の人々の生活に大きな影響を与えました。3年にわたるコロナ禍でのライフスタイルや生活様式の変化は、地方都市のみならず都市部においても人口減少が進む中で、物件のターゲットとなる顧客セグメントの明確化が重要であることを認識させました。インフレによるコストや金利上昇により賃貸経営は厳しさを増し

ています。そのような中で入居者を獲得するには、何が必要なのでしょう。か。

明確にし、そのユーザーに刺さる募集活動を行うのです。

入居者獲得戦略とマーケティング

入居者を効率よく獲得するには「ターゲット」と「セグメント」を意識することが大切です。入居募集にはポータルサイトが一般的ですが、無料で使えるツール「ソーシャルメディア」を使

人口減少による新たな対象者

2022年には出生者数が80万人を割りました。近い将来、日本の人口は一億人を切ると予想されています。これは、将来の賃貸ニーズがますます厳しくなっていくことを意味します。と同時に、海外からの労働力の流入はこれまで以上に増加することは間違いありません。当然、外国人が国内に居住するためには賃貸住宅が必要となるわけですが、外国人にとっては自分たちが本来求めている住宅が供給されていないと、言葉や保証人の壁もあり、問題は山積しています。

われない手はありません。ここにメディアの種類と年代別のマトリックスがあります。ほとんどの賃貸住宅では入居するターゲットを明確にしています。つまり、マスマーケティング（すべての見込み客を対象にすること）での募集が主流となっています。しかし、一部屋に住むのはたった「一人」または「一家族」です。セグメントを絞って「誰が住むのか」を意識して募集活動を行った方が効率的だといえます。例えば、年代・性別・趣向をもとにセグメントを絞り「どんな人が住むのか」を明確にします。誰に何を伝えたいかを

外国人向けの無料で使える募集サイトに「craigslist（クレイグスリスト）」というものがあります。本来は不動産のポータルサイトというわけではありませんが、ローカルでの情報交換サイトとして、1995年から世

不動産情報掲載のチャンネルとセグメント

	10代	20代	30代	40代以上	外国人
ポータルサイト	◎	◎	◎	◎	○
Facebook	△	△	◎	◎	○
Instagram	◎	◎	◎	○	○
Youtube	◎	◎	○	△	△
TikTok	◎	◎	○	△	△
クレイグスリスト	×	×	×	×	◎

界50か国、580都市で利用されている、多言語に対応しています。その中に不動産や住宅情報が掲載されていて、サイトを検索すると多言語で物件情報を検索できるようになっています。日本に來ても日本語を読めない人も多いため、外国人をターゲットとする物件では掲載しない手はありません。なお、掲載費用は無料となっています。今後は、外国人というマーケットの増加に対応する賃貸業務ツールの整備にも注目していきたいものです。

