

閑散期に空室改善したい・家賃を下げたくない大家さんへ

閑散期に空室改善!

7つの損を回避する

空室対策5日間チャレンジ

～安定的な収益を手に入れる方法～

オンライン講座

5/26(木)

30(月)

21:00～

閑散期に空室改善!

7つの損を

回避する

空室対策

5日間チャレンジ

～安定的な収益を手に入れる方法～

5/26(木)

30(月)

21:00～

本日 スタート

# 今日は#1 DAY

安定的な収益UPを  
手に入れるために必要なこと  
～7つの損や失敗を  
回避すべき理由～

# 私からの5つのお願い

- ① 『あ！すでに知っている』と思わない
- ② 『これは私には無理～』と思わない
- ③ あなたのこの時間を学びの時間にする
- ④ イメージを言語化しアウトプットする
- ⑤ 傍観者ではなくコメントやいいね！

# 私のお願い

OK → 1

ちよつと → ?

管理会社のアドバイスだけでは

あなたは

**7つの損**

をする!?



**しまった!では  
取り返しがつきません!**

空室対策するなら、  
必ず押さえておきたい!



# 7つの損や失敗とは?

～改善した実例をご紹介します～

このオンライン講座に参加いただくと、  
過去の実例から導き出された「**空室対策7つの損**」や  
**失敗の内容**を学ぶことができます。

## **安定的な収益を手に入れる方法**

それらを元に**改善策を理解し、損を回避するスキル**を学び  
**空室対策の本質を深めていきましょう!**

**埋まらない空室はない。**

**満室経営の**

**その先も考えよ！**

**～ノブレス・オブリージュ～**



# 去年チャレンジで

空室対策を学び、  
賃貸経営の奥の深さを  
知ることができ、  
**人生の価値観が**  
変化した。

閑散期に空室改善を！  
皆さんの人生を変える機会、  
チャンスへ

**7つの損を回避して、  
安定的な収益を手に入れる**  
方法の本質は、  
**人生の究極の自由**を得ること



## 人生の豊かさ = 究極の5つの自由



①お金、②場所、③時間、④人間関係、⑤目的

だからこそ、

**時代の流れを読み  
先見👁️👁️の目を持つ**

ベストな方法を

見つける

必要があります！

①集合知と  
コミュニティ

②未来を描く力

③空室や満室へスキル

# MYノブレスオブリージュ = 未来予想図を描くこと



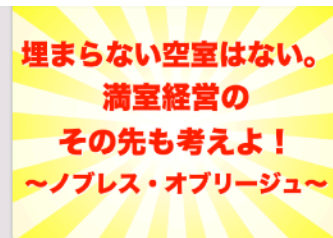
1



2



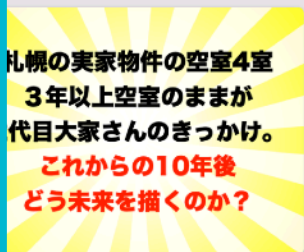
3



4



5



6



7



8



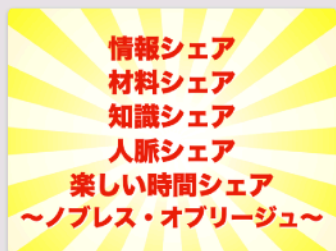
9



10



11



12



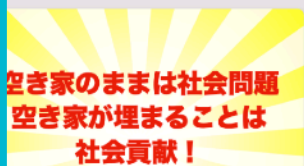
13



14



15



世界も田舎も駆け回るON&OFFシームレス生活

2032

人生を自由にデザインする学び



**MY**  
**ノブレス・オブリージュ**  
**Day1課題シート**





空室対策協会 1周年記念パーティー

# MY ノブレス・オブリージュ コンテスト

～審査員は全員～

あなたは誰の**未来予想図**がワクワクできる？



# 55名のMYノブレスオブリージュ = 未来予想図のシェアがある！

The collage displays a variety of future vision boards, including:

- もりさんの理科教室** (Mori Sensei's Science Classroom): A board with a cat and text about a science classroom.
- たしの未来予想図** (Tashi's Future Vision): A board featuring a cat and a road leading to a sunset.
- 2022年私の未来予想図** (2022 My Future Vision): A board with a colorful background and text about things that were not done.
- わたしの未来予想図** (My Future Vision): A board with two white cat figurines.
- 私の未来予想図** (My Future Vision): A board with a blue background and the text '2022 ビジョンマップ'.
- 私の未来予想図 20** (My Future Vision 20): A board with a white background and text about life goals.
- わたしの未来予想図** (My Future Vision): A board with a green background and the word 'HOPE'.
- 未来予想図** (Future Vision): A board with a white background and the word 'HOPE'.
- 未来予想図 2022年** (Future Vision 2022): A board with a yellow background and a beach scene.
- 未来予想図 2022** (Future Vision 2022): A board with a blue background and a cityscape.
- 未来予想図 2021** (Future Vision 2021): A board with a green background and a field of flowers.
- 未来予想図 2022** (Future Vision 2022): A board with a white background and a cityscape.



MYノブレスオブリージュ賞  
第2位



黒毛和牛  
どどん1Kg

MYノブレスオブリージュ賞  
第2位



こしひかり10Kg

～香りと甘みと粘りの3拍子のコシヒカリ10キロを  
家族みんなで美味しく食べちゃいましょう～

空室対策協会 1周年記念パーティー

# MY ノブレス・オブリージュ コンテスト

～審査員は全員～

あなたは誰の**未来予想図**がワクワクできる？



# ゴールからの 逆算思考

**不動産購入も  
満室経営も**  
ゴールからの  
逆算思考で  
考動する

① 集合知と  
コミュニティ

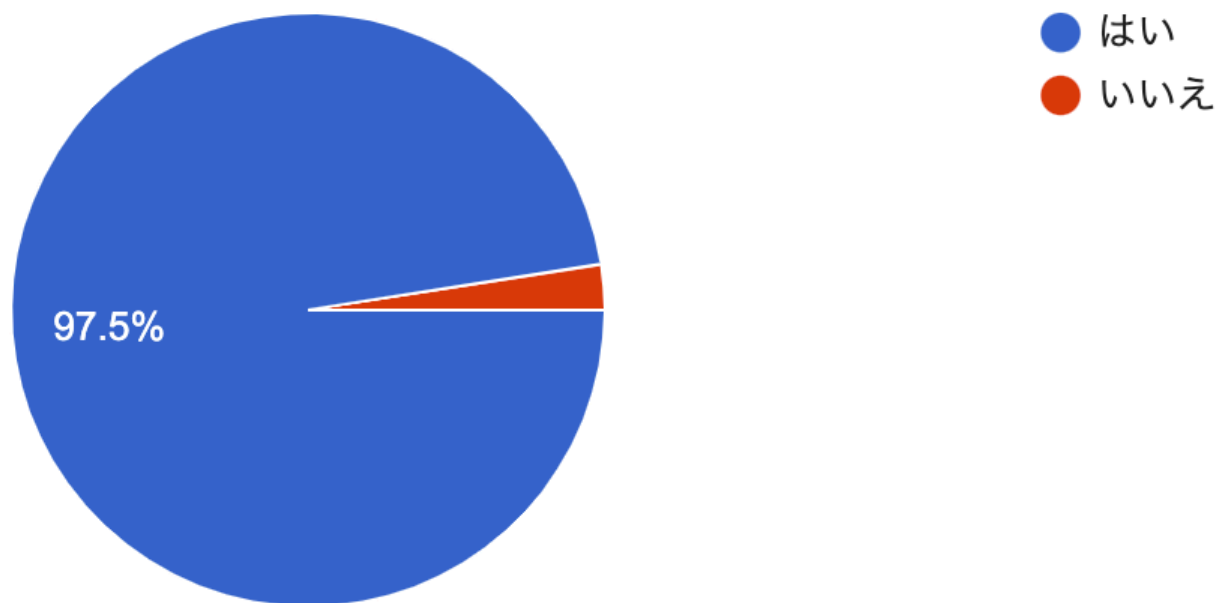
② 未来を描く力

③ 空室や満室へスキル

# 5月アンケート結果

もし可能であれば、あなたは、損せず、失敗せず、満室経営したいですか？

121 件の回答



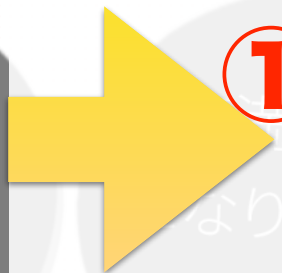


# OUTPUTの時間

すでに内見者数がないから  
管理会社の提案で**家賃を  
下げる**と言われた



**空室のままで赤字**  
になってしまい、全体的な  
事業収支バランスが悪い



**①家賃下げる前に  
できるTODO**

いいか分からない



ある程度、自分の物件の  
空室対策を実践したが、  
**もっと改善ポイント**  
を知りたい

# OUTPUTの時間

すでに内見者数がないから  
管理会社の提案で**家賃を  
下げる**と言われた



①**家賃下げる前に  
できるTODO**

いがか分からない

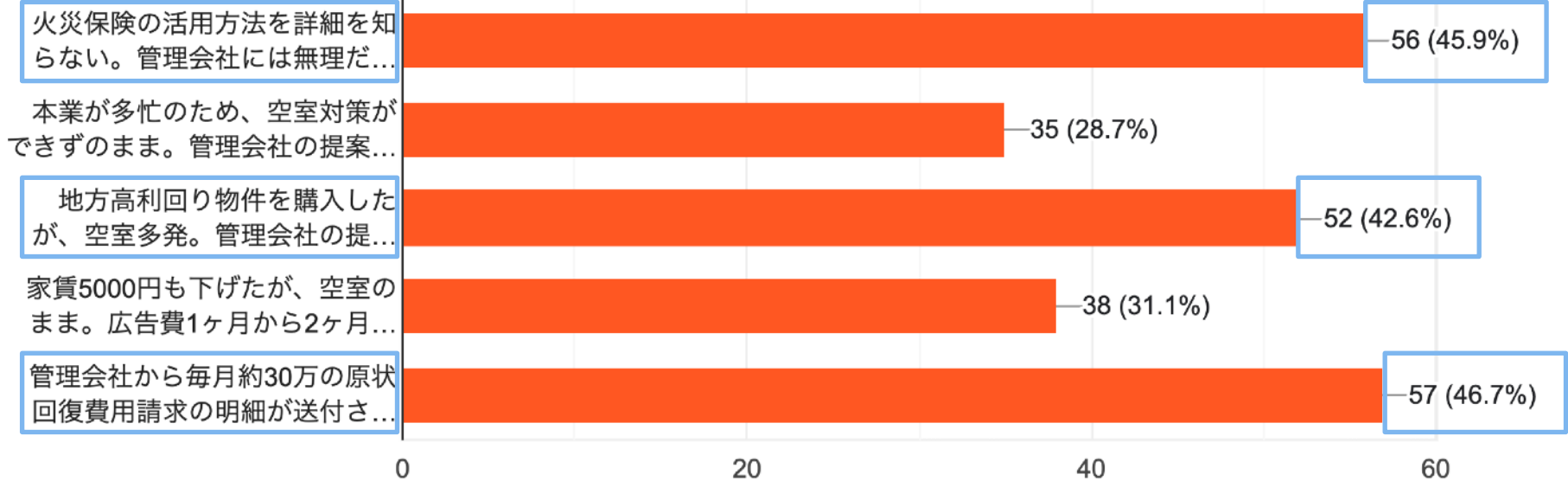
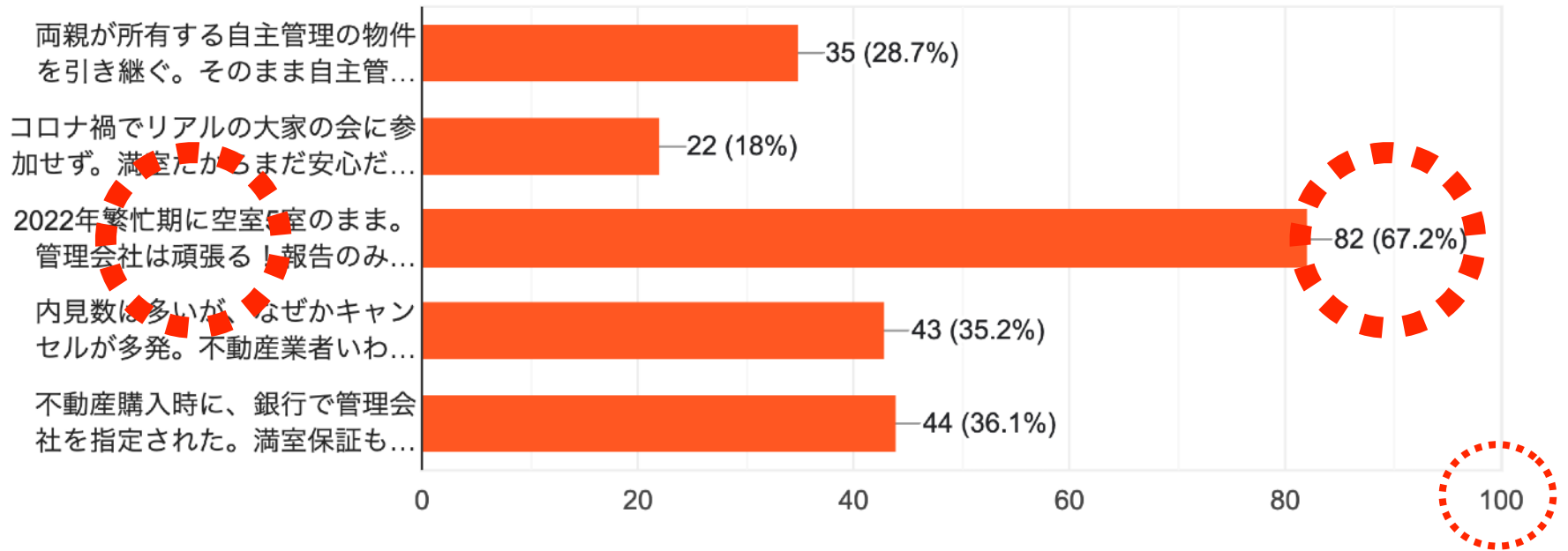
**空室のままで赤字**  
になってしまい、全体的な  
事業収支バランスが悪い



②**事業収支BAD！  
どんなTODO？**



# 損や失敗なら嫌！ 回答



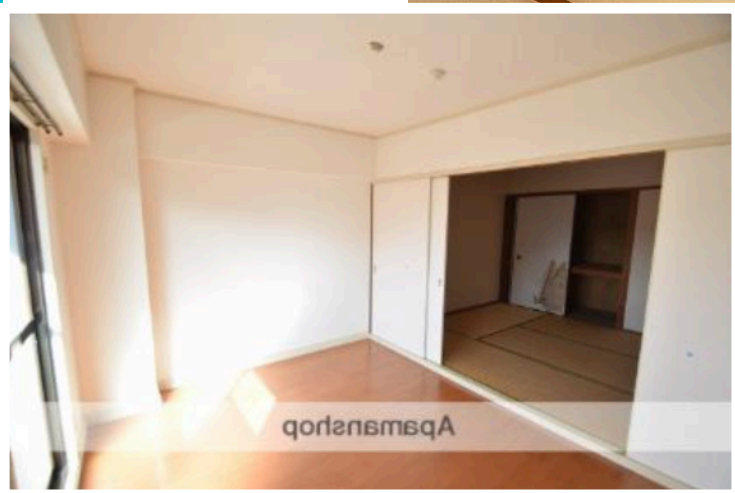
# いや〜ベスト4

〜52票〜空室対策で損や失敗で嫌な項目より〜

地方高利回り物件を購入したが、  
空室多発。

管理会社の提案は、空室を100万  
リノベーションの提案があり、  
実施。まだ空室のまま。

# 200万円リフォーム空室2室 2年経過 鹿児島 3DK家賃6.5万円2週間で満室御礼



**BEFORE**



**AFTER**



# いや〜ベスト3



～56票～空室対策で損や失敗で嫌な項目より～

火災保険の活用方法詳細を知らない。  
管理会社には無理だと言われ、  
家賃収入から退去後の  
リフォーム費用60万円を支払った。  
手元の現金が減った。



# いや〜ベスト2



～57票～空室対策で損や失敗で嫌な項目より～

管理会社から

毎月約30万の原状回復費用請求の  
明細が送付されることはなく、  
家賃から相殺されている。



# いや〜ベスト1



～82票～残念すぎる！と感じる項目より～

2022年繁忙期に空室5室のまま。管理  
会社は頑張る！報告のみ。  
ポータルサイトに写真がない！  
なにもしていない管理会社に対して、  
日に日に不信感を増している。



# 函館 1DK家賃4万円購入2年間 空室 6室続き4ヶ月で満室御礼

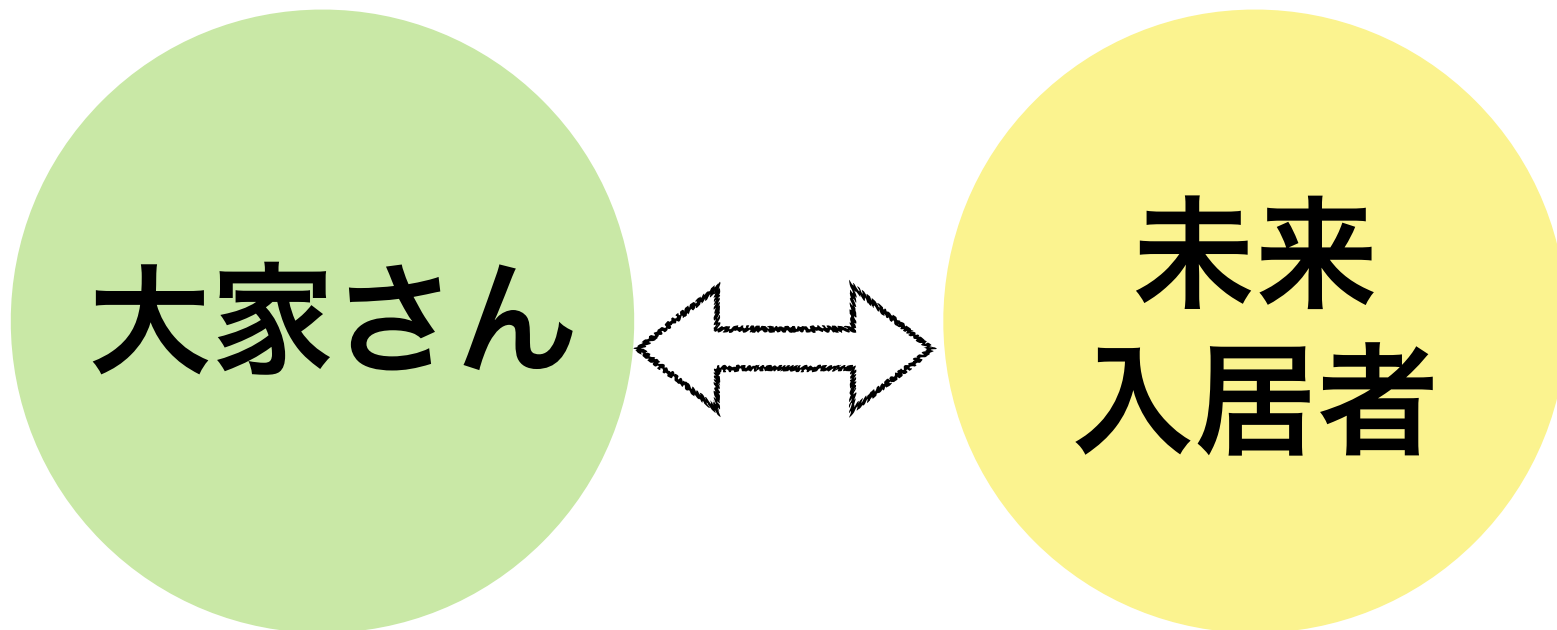


**BEFORE**



**AFTER**

# フィーリングリフォーム®



**大家さんが思い描いた未来の入居者さんに  
出会えるきっかけづくり (空室対策)**

まずはメソッドを学び

それを使って自分の空室を埋めます

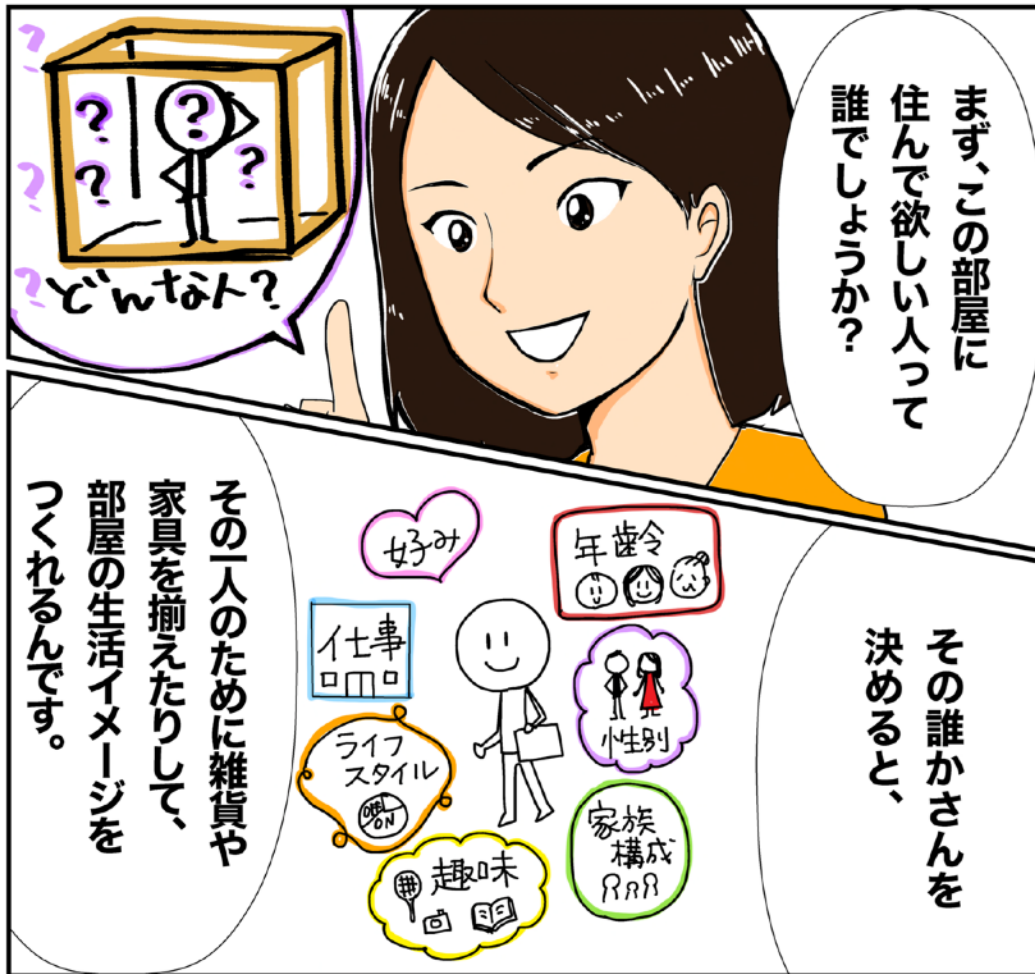


現状  
把握

ペルソナ  
設定

物件  
広告

# あなたの物件のペルソナ設定



## ペルソナ設定の例

- ① 20代の若い女の子  
➡ ガーリーなインテリアが好きな28歳の社会人の女の子。料理好き
- ② 子ども+シングルマザー  
➡ 6歳の女の子、32歳のお母さん。近くに女の子の学校がある
- ③ ペット可  
➡ 42歳の単身女性、猫が好き。入居者プレゼントに砂とご飯を！ 部屋が広いところに住みたい！
- ④ 単身男性  
➡ 23歳の男性。大好きなアニメのフィギュアがたくさんある。このフィギュアを飾れる棚がある部屋
- ⑤ 生活保護者 生活困窮者  
➡ 体調を崩した53歳の単身男性の生活保護者。すぐ住める、生活できるお部屋を望んでいる。家具家電などのサービスが喜ばれる

# OUTPUTの時間

## ③ 誰に相談する TODOは？

1度満室だったが、すぐ空室  
になり、誰に相談すれば  
いいかわからない



ある程度、自分の物件の  
空室対策を実践したが、  
もっと改善ポイント  
を知りたい

空室のままで赤字  
になってしまい、全体  
事業収支バランスが悪い



# OUTPUTの時間

③ 誰に相談する  
TODOは？



1度満室だったが、すぐ空室  
になり、誰に相談すれば  
いいかわからない



④ 改善策を知る  
TODOは？

ある程度、自分の物件の  
空室対策を実践したが、  
もっと改善ポイント  
を知りたい

# 不動産投資を始める人

知識がない  
経験がない  
属性が悪い  
不安が多い

不動産の知識や  
信頼できる人脈

普通の非常識＝不動産業  
界では当たり前の常識

事前把握で回避し  
負の連鎖にはハマらない



# 空室対策を始める人

管理会社がよくない  
高利回り物件で  
家賃を下げるしか  
高額リフォームしか  
損せず少し失敗OK

# # Day2課題

①不動産を通してあなたの失敗談？

②あなたがやってみてGOODは？

②他の参加者の投稿にコメント

\* 自己紹介してください！

# 毎日チャレンジ★

## コンプリート賞

お部屋づくり 写真映え 成約率UP

Staging Plan

Before After

これから始める大家も必見！

### センスがなくても誰でもできる ステージングセット依頼

一般社団法人空室対策協会 主催

空室改善実績 2,222室

Amazon 不動産部門 3冠

コンサル生 実施 668名

空室対策術 大家必見



# お悩み81コメント



- ★空室期間2か月が1室，専任の物件で問い合わせ0 問い合わせまで行かせるにはどうしたら。。。
- ★4月退去2部屋まだ決まらず、来週AD追加予定です
- ★空室はあるが、探している人も少ないと管理会社にいわれ、フリーレントや、初期費用0など試せば埋まるか不安しか
- ★退去後、一ヶ月程度は空室期間が発生してしまい、機会損失になっている
- ★空室戸建の再生について。費用を抑えて有効活用したい。
- ★内覧の数が少ない★アパートの空室率が50%
- ★5月以降内見自体が減ってきた、次の打手をどうするか思案中。
- ★管理会社が客付に対しのにびりで、不安です。ウチコミにお願いしましたが効果ありません。
- ★繁忙期を過ぎてからの4月末の退去が出た為、現在家賃を競合物件より少し下げ、フリーレントを1か月
- ★管理会社に権限渡すもまだ成約に繋がっておらず、苦戦中
- ★半年以上埋まらない部屋が複数あり、困っています。千葉県市原市の物件です。埼玉県に居住しています。今まで親戚の不動産屋に任せっきりにしていたのを反省しています。お知恵を拝借できれば大変嬉しいです。よろしく願いいたします。



# お悩み81 コメント



- ★ 物件近所にどんどん新築アパートが建ち競争力不足が心配
- ★ 空室対策協会のおかげで、只今、満室！
- ★ お蔭さまで今日現在は満室ですが、明日以降は予測ができません。
- ★ 入居者が決まらず★4部屋空室あり、築浅。
- ★ まだ物件を持っていないので、特にありません。
- ★ 法人契約が解約になって以来1年半ほどの空室が3室(駅徒歩15分の築28年S造3F建て賃貸マンション3Fの3室 1K①と2DK②)があり、どうしたら良いか困っている。
- ★ 空室の部屋についてヒアリングしても、言い訳ばかりで何も解決策を提示しないこと。
- ★ 3分の1が空室、入居者退去の連絡もなく、たまたまアパートに行った時に引越しをする入居者があり声をかけたところ、管理会社にはれんらくした、との事、他の空き室も、自費で原状回復、持ち出しが多く、アパートなど辞めたい気分。
- ★ これから客付けなので頑張ります！
- ★ 夜逃げした部屋があります笑

VIPプレミアム席  
ご招待します祝

ZOOMは  
コメント欄をチェック

# 明日の講座 # Day3

**管理会社がお手上げな物件でも満室へ近づく  
あの大家さんに聞く・・・**

管理会社から提案ゼロ・・・

そんな時、あなたはどうするのか・

限られたポイントを抑えていくことで、

**最もベストな判断軸をもてる方法**があります！

# 最後に

できるから  
やるのではなく  
やるから  
できるのだ～！  
We can do it!