

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

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！

ただ空室を埋める時代は終わる

入居者募集

お気軽にお問い合わせください

家賃を5000円さげたり

AD1ヶ月を3ヶ月にしたり

募集条件を変えたり

世界社会の動向で時代が大変化へ

今までの不動産経営は、
管理会社にお問い合わせすれば、
満室経営！すぐに空室が埋まる、
そういった**従来の考え方**でした。
だけれども、
それは**通用しなくなっ**たわけです。

なぜ従来の考え方が通用しないの？

なぜならば、

- ①空室率30%時代が到来したから
- ②コロナ禍により狭いお部屋から広めの間取りへ生活スタイルの変化
- ③働き方改革による働き方や生き方、人生100年時代で価値観が変わってきた。
- ④その他・・・

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

空き家のままは社会問題

空き家が埋まることは

社会貢献！

～ノブレス・オブリージュ～

去年の閑散期に
空室改善できた
6ヶ月後には？

- 空室がでてても、怖くない。自信がついた。
- 空室と駐車場→家賃収入がUPできた！
- 気持ちにゆとり→次の物件購入に向け準備
- 空室のまま→機会損失がなく、現金増加！
- サラリーマン年収×2 = 家賃収入
- 満室経営ができ、銀行に金利交渉の準備へ
- ステージングをすれば、管理会社や仲介業者の反応がよい。内見者が喜んでくれた。

- 自分に合う管理会社と出会い、満室へ
- 管理会社と連携し、安定的な満室経営ができた。

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

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～

空室対策をスタートにすることで、
空室対策のその先、満室経営のその先、
自分の未来の人生を描くこと、
ゴールからの逆算思考で実現していくこと、

MYノブレスオブリージュ

不動産が欲しいことも、目的にではなく
人生の豊かさを得るツール、方法なわけです。

MYノブレスオブリージュ ＝未来予想図を描くこと

あなたが楽しい～♪いいな～♪と感じるのは

- ①あなたが手にできる未来
- ②あなたの理想のライフスタイル
- ③あなたが手にしたい安定的な収益
- ④あなたの理想の家族や仲間
- ⑤その他

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

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



2012

10年前

かつて私も空室に悩む大家。

**札幌の実家物件の空室4室
3年以上空室のままが
2代目大家さん**





そこで大規模修繕のため、3000万借金！



千葉郊外戸建賃貸家賃5.4万円 コロナ影響退去→2ヶ月以内申込

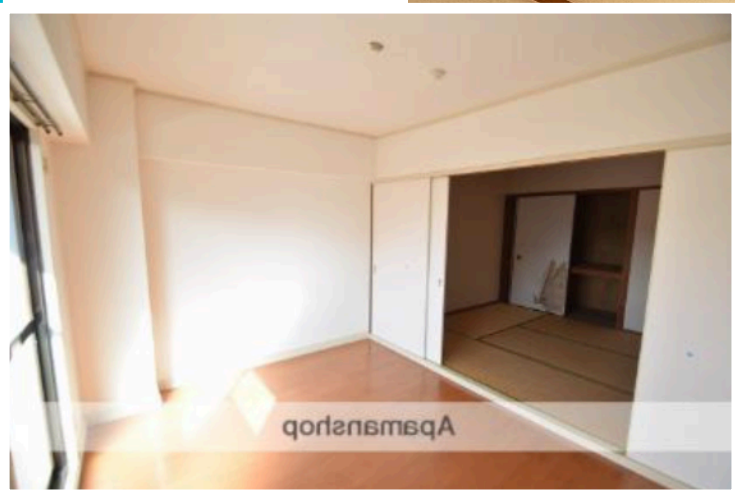


BEFORE



AFTER

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

横浜新築 1R16m²家賃6.5万円 閑散期4ヶ月10室見事満室御礼



BEFORE



AFTER

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

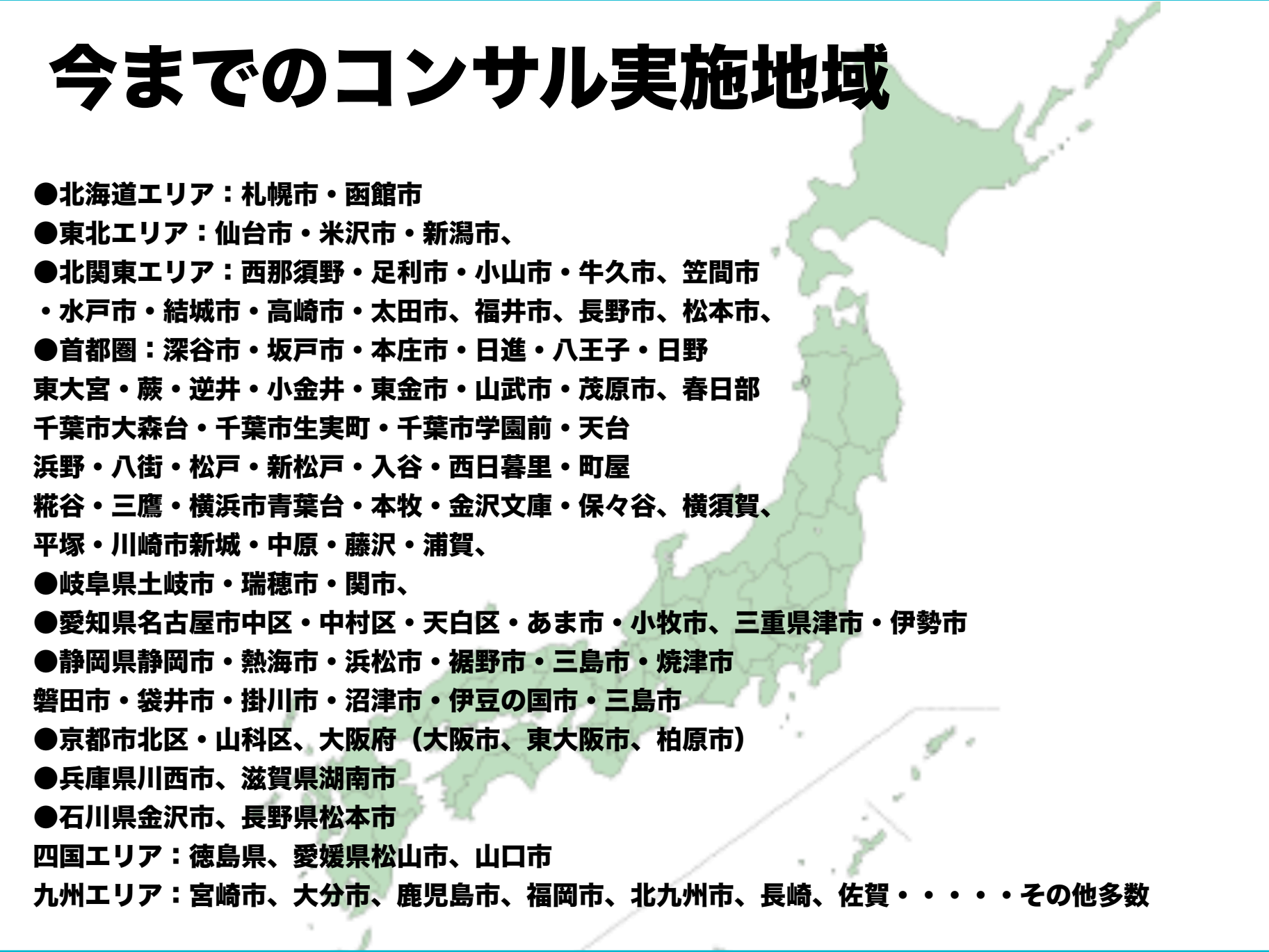


BEFORE



AFTER

今までのコンサル実施地域



●北海道エリア：札幌市・函館市

●東北エリア：仙台市・米沢市・新潟市、

●北関東エリア：西那須野・足利市・小山市・牛久市、笠間市
・水戸市・結城市・高崎市・太田市、福井市、長野市、松本市、

●首都圏：深谷市・坂戸市・本庄市・日進・八王子・日野

東大宮・蕨・逆井・小金井・東金市・山武市・茂原市、春日部

千葉市大森台・千葉市生実町・千葉市学園前・天台

浜野・八街・松戸・新松戸・入谷・西日暮里・町屋

糀谷・三鷹・横浜市青葉台・本牧・金沢文庫・保々谷、横須賀、

平塚・川崎市新城・中原・藤沢・浦賀、

●岐阜県土岐市・瑞穂市・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

●静岡県静岡市・熱海市・浜松市・裾野市・三島市・焼津市

磐田市・袋井市・掛川市・沼津市・伊豆の国市・三島市

●京都市北区・山科区、大阪府（大阪市、東大阪市、柏原市）

●兵庫県川西市、滋賀県湖南市

●石川県金沢市、長野県松本市

四国エリア：徳島県、愛媛県松山市、山口市

九州エリア：宮崎市、大分市、鹿児島市、福岡市、北九州市、長崎、佐賀・・・・・・その他多数

The image features a vibrant sunburst background with rays of yellow and white emanating from a central point. The text is centered horizontally and rendered in a bold, red font with a white outline. The entire composition is framed by a solid blue border.

埋まらない空室はない。

アカデミーは笑いが止まらない!



空室対策コンサルティングアカデミー



懇親会でも



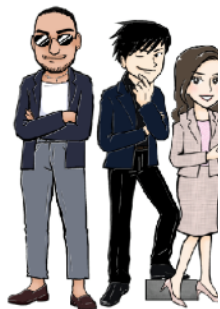
【2年前】 2019年東京ビックサイト 賃貸住宅フェアのブース出展



大家さん必見のスキル初公開！

『空室対策術』をまるっと学んだ
大家さんの
満室経営のノウハウ

3年間
空



3年間で1688室を埋めたコンサルタントが教える
空室対策術 山岸 加奈
満室御礼



大家さん必見のスキル初公開!!

住む人の気持ちを考えた「ペルソナ設定」で
収支改善稼働率も資産価値アップ

低コストで満室達成

アライズ出版

センスがなくても大丈夫! あらゆる
物件が一瞬で満室になる究極の方法だ

著者 山岸 加奈




空室対策で
家賃を
下げる前に
読むeBOOK

入居率58%でも
閑散期でも大丈夫!
~満室御礼への具体策~



マンガで解説!
うまくいく人は
ここが違う!

この会社なら大丈夫!
この会社なら大丈夫!

管理会社を変え、一緒に対策を立てて、無事満室に!

繁忙期には埋まりませぬ

リフォーム費100万円

半年後

プラチナ出版2020年5月
『空室対策術』
重刷決定2020年7月30日
電子書籍リリース9月1日

MYノブレスオブリージュ = 未来予想図を描くこと



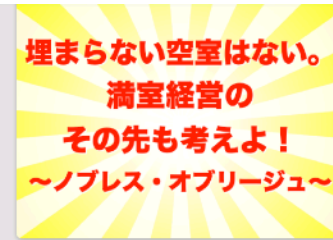
1



2



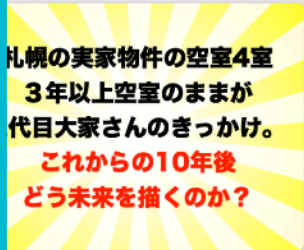
3



4



5



6



7



8



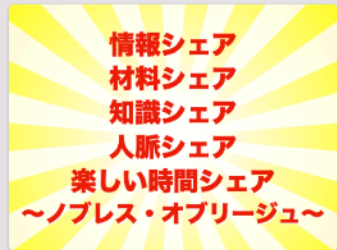
9



10



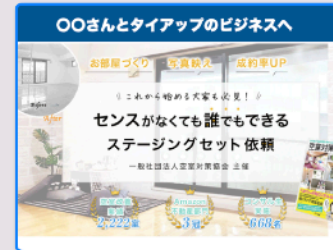
11



12



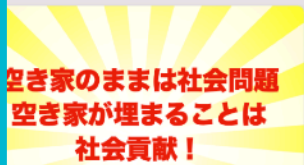
13



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

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

∥ 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

Before →

After



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



Day1 課題

- ①あなたのMYノブレスオブリージュ
- ②他の方の投稿にコメントをする
- ③他の方の自己紹介にもコメント

明日の講座

7つの損をしちゃう前にやった方が良くること

例えば

- ①駅から徒歩圏内ではない不人気エリアだから満室にならない
- ②管理会社が家賃を下げた方がよいと提案され、空室が埋まらない
- ③管理会社が頑張ります！いうけど、空室のまま、不信感を持っている
- ④お金がないからリフォームできない、だから、空室が埋まらない

実は、

提案されることを全部やるのではなく、
限られたポイントを抑えていけば、

最もベストな判断軸をもてる方法があります！



MY ノブレス・オブリージュ Day1課題シート

質問1 あなたが創り出す人生・・・

あなたの『MYノブレスオブリージュ』とは、当協会の空室対策術を学び、実践することで、あなたの不動産経営や理想の人生を作り上げることです。

3年後の『MYノブレスオブリージュ』は、どんなお金を持ちたいか？安定的な収益はどのくらいですか？

質問2

3年後の『MYノブレスオブリージュ』では、あなたの健康状態はどのようになっていますか？

肉体的に、感情的に、知的側面的において・・・

どんな人間関係があなたにとって、理想ですか？

管理会社、客付業者、家族、友達、社会的において・・・

質問3

3年後の『MYノブレスオブリージュ』では、あなたのライフスタイルはどのようになっていますか？

どこに住んで、どんな仕事や遊び、趣味をしておりますか？

講義ノート

あなたが『学びになったこと』や気がついたことを書くページです。常にまっさらに気持ちで講義を受けてアウトプットしましょう！