

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#3DAY

新米大家でも、空室20室でも、
管理会社がお手上げ物件でも、
満室に近づく大家さん

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 (いいね)
ちよつと→?

課題：失敗談

✦失敗も成功すればOK！

まだ始めたばかりで経験が浅いため、自他ともに認識できる失敗はありません。一時の失敗も、長い目で見れば勉強と、最後に成功すればOKと！まだ物件購入を進めている段階、しかも基本はオーナーチェンジかリースバックなので、まだリフォームも空室対策も未経験。

✦**不動産業者から安易に鵜呑みにしてはいけないと痛感した事例**

不動産購入時、不動産業者から空室の家賃保証に加え、**空室の中でもリフォームが必要な4部屋**を不動産業者負担で契約書、覚書を交わし、物件を保有後、最初は空室の家賃保証をしてくれました。途中から家賃保証されなく、リフォームも全く実施してくれない状況が1年経過。不動産業者と連絡が途絶えてしまいました。その後、管理会社からその不動産業者が捕まったとの連絡があり頭が真っ白になりました…。

課題：GOOD

✨物件に割とよく足を運び、不具合が有り自分で直せる所があれば直したり、自身でできる事はするようにしています。

✨当たり前ですが、毎月振り込み確認はしっかりするようにしています。他人任せにせず、一緒に管理する姿勢を見せるようになってからは、割とスムーズに募集が決まっていった気がします。

✨人とのご縁ができたことです。普通に生きていては繋がることのない方とめぐり逢い、こうして活動出来ています。とても楽しく、気持ち豊かで最高に幸せです！！

✨空室対策を学び、180°視点が変わりました。不動産を通して人生を見つめなおすよい機会！！

課題：GOOD

✨リフォームに絡む内容

長期空室の家主様への提案で、既に基本的なリフォームが完了していて内装を触る必要はないと判断したケースがありました。

決まらない原因として立地が悪いことが想定され、案内誘導することが難しい場所（バルコニー目の前が線路、物件まで車で入ることのできない奥地）でした。

家主様に10,000円だけ出して欲しいとお願いをし、ニトリさんで明るめカーテン、スタンド照明、ミニデスク、カーテンの色に合わせたラグ、クッションを設置して募集したところ2~3日で決まった事がありました。タイミングかもしれませんが、とても喜んでくれたことを覚えています。

①
最初の
ステップ

チャレンジ②

チャレンジ①

②
底力
判断軸
ステップ

プログラム①

③
ステージ
UP
ステップ

講師セミナー
プログラム②

①最初のステップ

不動産を通して

実現したい未来や想いを、

人生でやりたい

TODDリスト

実現化するマインドセット

②底力&判断軸ステップ

～繰り返し～

不動産投資のその先
空室対策や賃貸経営のスキ
ルアップを継続する
損せず徳を、リスク回避、
自分の判断軸と考動力

③ ステージUPステップ
～安定的な収益アップ～
ステップBYステップ
不動産経営の見解

この考えや行動により
人生まで変えていく

3月の繁忙期で入居付けに失敗。

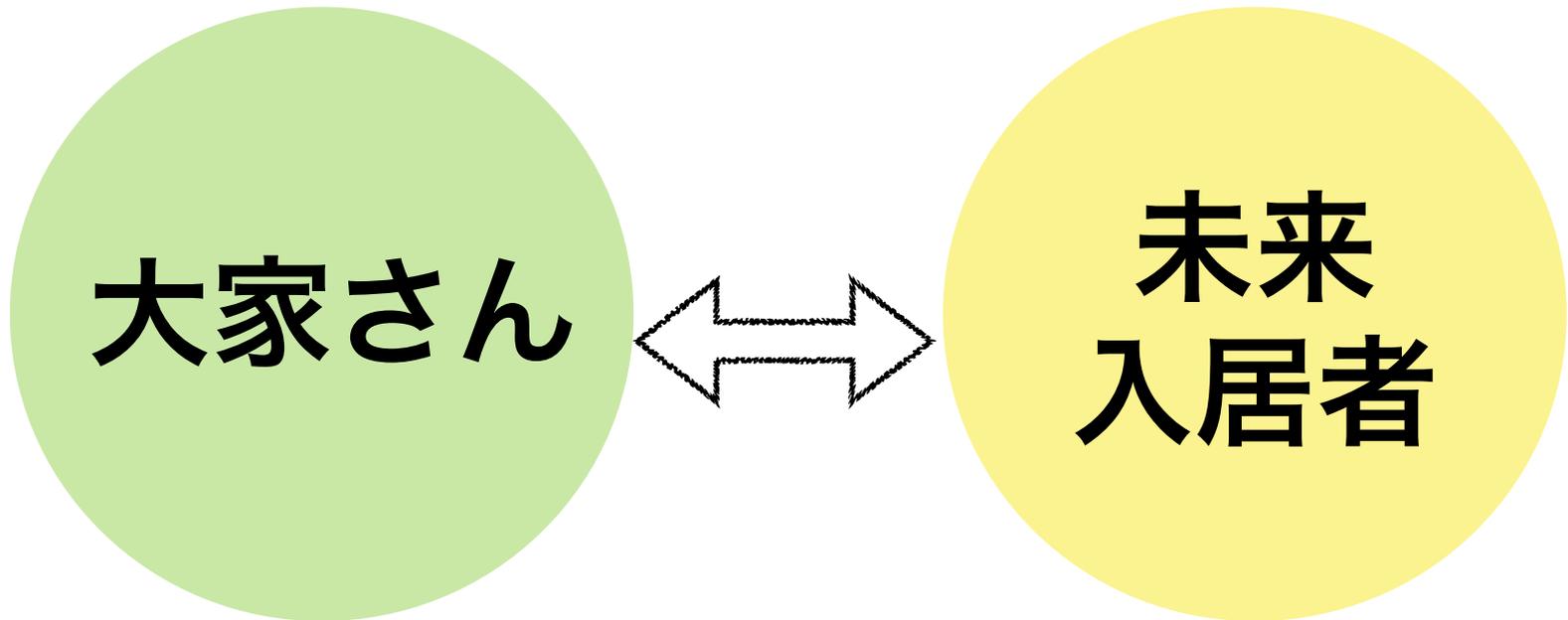
20室の空室ができてしまいました。

**会社勤めをしているため動ける時間にも制約があり、
事業規模拡大ばかりで資金にも制約があります。**

初心に帰って

**入居付けの方法を学び、効率的に動きたいと思い
相談させていただきました。**

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

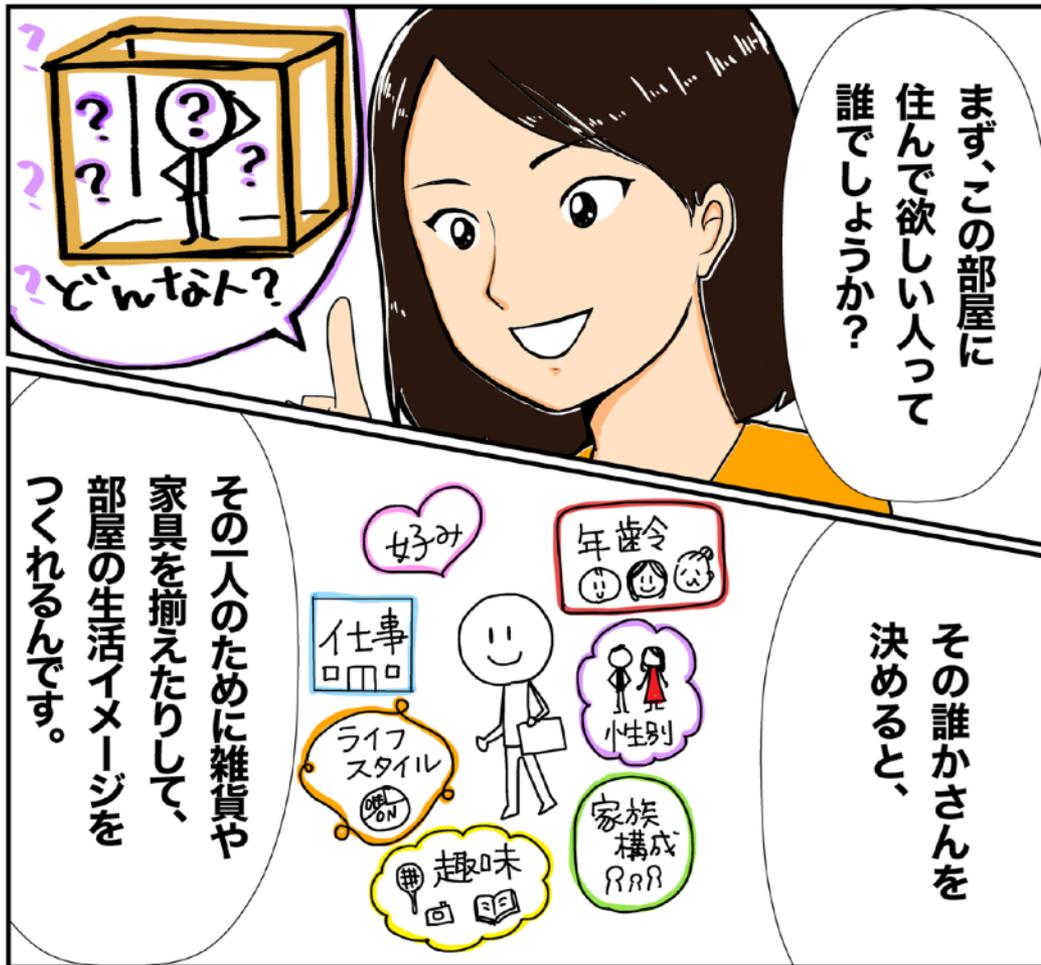


現状
把握

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歳の单身女性、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 单身男性
➡ 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歳の单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

Day3課題

- ①不動産を学んだ著書をシェア
- ②2名の対談者の話の気づきと学び
- ③他の参加者の投稿にコメント

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

明日の講座 # Day4

残念ポイントが回避できる ペルソナ設定とステージング

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!