

T SUGITE

つぎて

特集 満室経営のマンションはココが違う!
そうか!空室対策は、目の付けどころが大切なんです!

CONTENTS 女性の目のつけどころってみんなのためにいいみたい。
第一印象でよく決まる、ちょっとしたコトでしたね。
オーナー様に聞きました!入居者様はどう感じるか。その視点が空室対策につながる。

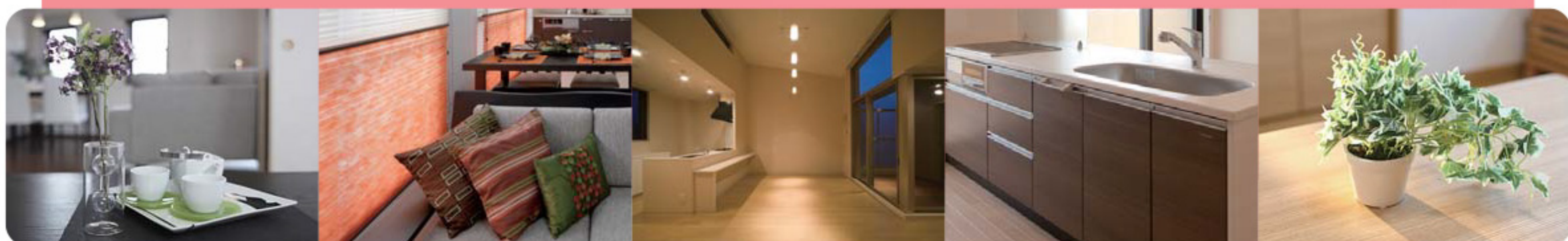
4



そうか! 空室対策は、 目の付けどころが 大切なんです!



空室改善士 エクセルイブ 尾浦英香
賃貸マンションの仲介、管理、ゼネコンの賃貸マンション営業で培った経験を生かし、失敗しない賃貸住宅経営をコーディネートする。株式会社エクセルイブを2003年に起業、代表取締役として現在に至る。著書「満室大家さんガラガラ大家さん」



もうひとつの大事な視点が満室経営への近道に。
部屋へお客様を案内してくれる仲介業者も部屋を選ぶひとり。彼らには経験に基づいた視点の基準があります。それは、お客様を案内した際に契約が決まりやすいかどうか。たとえば「家賃」や「駅の近さ」など、主に経済性・利便性を検討して部屋を決めているのに対して、女性は部屋の清潔感やセキュリティはもちろんの

意識したい視点がある!
女性の社会進出とともに、ひとり暮らしの女性が増えています。今、賃貸住宅市場で注目を集めているのが「女性の視点を活かした部屋づくり」です。それは暮らしやすさを配慮した部屋づくりともいえます。その視点は、女性に限らずに男性やファミリーなど様々な世帯において外せない重要なことなのです。



ご家族でも母親です。さらには、単身男性の部屋選びであっても、彼女など、女性の意見が部屋の決定を左右することは多々あります。それが身に染みているからこそ、仲介業者は女性に気に入っていただける物件を優先して紹介する傾向にあります。

こと、前の入居者様の生活感が残されていないか、フローリングやサッシなどで部分的な古くさがさがないかも重要視します。また「風通し」「日当たり」といった快適性、「掃除のしやすさ」「設備の機能」といった使い勝手など、マンションの細部までをよく見てから決めることが多いそうです。そのことから、女性は男性以上に住まいに厳しい目を持っていると考えられるでしょう。皆様もご存知のように、最終的に部屋選びの決定権が強いのは新婚なら奥様、お子様が



2 **特集**
そうか!空室対策は、
目の付けどころが大切なんです!
■ 女性の目のつけどころってみんなのためにいいみたい。
■ 第一印象でよく決まる、ちょっとしたコツでしたね。

5 **Interview**
オーナー様に聞きました!
入居者様はどう感じるか。
その視点が空室対策につながる。
<有限会社ウメシン 梅原 啓子 様>

7 **お役立ち**
賃貸経営成功術 成功ボタン <兵庫県神戸市 南 様>
イマドキ賃貸設備<浴室編>

9 **Q&A**
マンション経営 Q&A

11 **Open / How to**
見学してきました! テクニカル夢工房
受け継ぐ資産 <大阪府吹田市 豊田 様>

13 **Case study**
オーナーズアイデア <東京都江戸川区 前島 様>
成功事例に学ぶ改修事例

14 **Information**
ギフトリレー <丸太町かわみち屋 様>
アンケートご協力のおかげ
ご相談窓口



「TSUGITE(つぎて)」とは、人から人へ想いや資産をつなぐ、継ぎ手。そして、古くは木材、現在では鉄筋などといった、2つの部材をつなぐ構造を意味します。それは、賃貸マンションおよび事業用建物を経営するオーナー様が先代より受け継いだ資産や企業の資産を次代へつなぐ、また、オーナー様の想いと高松建設の技術をつなぐ、そして「アイデアが土地を活かす」を次へつなぐ想いを込めた言葉。そんな強い結び目を目指して、資産価値のあしたをお考えの皆様へ寄り添う情報誌です。





女性の目のつけどころってみんなのためにいいみたい。

部屋選びにおいて男性が選ぶ部屋でも、女性が納得しないことはよくあります。しかし、女性が気に入った部屋に、不満を抱く男性は少ない。それは、女性が見ているところが単に好みといったことではなく実際にその部屋に住む、暮らすの重要なポイントだと考えられます。



第一印象でよく決まる。ちよつとしたコトでしたね。

お部屋も共用部も、女性はすみずみまで見ています
すぐできる！印象アップの第一歩！

01 エントランスの植木が枯れていませんか、植木にゴミが捨てられていませんか
管理が雑に見られてしまいます。好印象をつくるためには、まめな手入れが不可欠です。

02 夕方や天気の良い日など、エントランスが薄暗い時はありませんか
明るさは建物の第一印象を左右します。LEDの導入などで常に明るくすることがおすすめです。

03 ポストにチラシを入れないように、郵便受けにガムテープを貼っていませんか
空室期間が長いと思われる。チラシは定期的に取り除く方が印象を良くできます。

04 階段や廊下が汚れていませんか
現入居者様のマナーも印象を変えます。掃除のほか、傘や自転車などを置いてないかもチェック。

05 部屋のドアを開けた瞬間、変なおいがしていませんか
空室はこまめに換気が必要です。

マンションに好感度！
まずは押さえておきたい5つのポイントです！

リフォームは単に目についたところを直すのではなく、事業的観点から予算を検討することが重要です。リフォーム費用を家賃で換算して何ヶ月で回収するか。そして、月々の家賃を無理なく払える年収の入居者様像を想定し、喜んで入居していただくためにどのようなリフォームが必要かを考えます。



女性も納得する部屋づくりの方法。まずは、「部屋に住む方を想定する」ときに、「第一印象にこだわる」

女性に好かれる部屋をつくるには、何を考えるべきでしょうか。おすすめは、まず、「部屋に住む方を想定する」こと。年齢や職業、そして年収を想定します。たとえば、社会人5年目の20代後半女性。ではその彼女は住まいに何を求めるかを考えます。水回りがキレイで便利なのはもちろん、仕事熱心な女性であれば、リラックスできる大きめのお風呂がうれしいでしょうし、ひとり暮らしでも、2口コンロでシンクの広いキッチンで料理を楽しみたいでしょう。そういった想定から、部屋づくりの方向性が見えてきます。次に、「第一印象にこだわる」。たとえば部屋の色使いです。色は



明るい壁紙で印象アップ

多くの予算を見込める場合

経営状況を考えると、たとえば2年分の家賃といった比較的多くの費用をかけられる場合は、キッチンなど水回りの一新をはじめ、間取りの変更やウォークインクローゼットを設置することで部屋の印象を劇的に変えることが可能です。新築同様に生まれ変わったお部屋であれば、今までよりひとつ上の家賃設定を視野に入れることもできます。ただ、費用の回収に期間が必要ですので、将来を見据えた事業計画を検討することが不可欠です。

限られた予算の場合

費用を抑えたリフォームでも、第一印象は大きく変えることが可能です。たとえば、入居者様像と予算を考慮して、まず、お部屋の清潔感を大きく左右するトイレを改修します。便座の取り替えや見た目を明るくするクロスや張り替えだけでも、全体の印象はガラッと変わります。入居者様像のニーズや気持ちに配慮することで今までの入居者様だけでなく、幅広い層の方々から関心を得ることも可能になります。

清潔感はもちろん、使い勝手まで、のこさずチェック！

