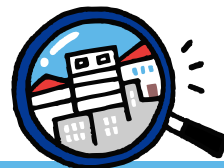


がんばれ大家さん！

空室対策バイブル

2014
年版



第1節

市場を知る

積み上がる築古ストックに止まらない新築。競争激化で、経営環境は益々厳しい状況に……………	6
空室率は年々悪化するが、エリア・物件種別・管理方式・オーナーによる差が開いている……………	8
家賃相場はエリアによって下げ止まり、一部で上昇。中長期的には上がらない？……………	10
学生も社会人も収入減少で入居者の家賃負担能力が低下している……………	12
人口減少で住宅需要が頭打ちに。単身世帯が増え、単身者の高齢化が進む……………	14
賃貸マーケットは戸数以上に家賃が大幅縮小。高齢単身向け市場に勝機あり？……………	16
有望な高齢者向け賃貸住宅マーケット。やがて競争激化で中身が問われる時代に……………	18
広がる外国人向け賃貸市場で救われる物件も多数。トラブル防止策も充実しつつある……………	20



第2節

商品力アップ

敵を知り、己を知れば、百戦危うからず！空室対策の前に周辺相場や競合物件を調べる……………	24
ターゲットを絞り込んだ「差別化」が大切。競合物件と「どう違うか」を考える……………	26
昭和のありえない設備はすぐに交換を！空室対策を考える前に最低限やるべきこと……………	28
バスト・トイレ一緒の3点ユニットをどうするか。悩ましい設備への取り組み……………	30
物件は見た目が命!? お金をかけずに簡単・キレイの「お化粧リフォーム」……………	32
多くの入居者が不満に感じている「収納の少なさ」を解決する……………	34
入居者に人気の設備は防犯と生活便利系。賃貸の設備投資は、メリハリが大事……………	36
ライフスタイルの変化に合わせ、部屋数を減らし、リビングを広くする間取り変更……………	38
10人中9人に嫌われる部屋が人気!? コンセプト・リノベーションで徹底差別化……………	40
見た目の第一印象が勝負の分かれ目。外観を美しく、共用部の清掃と整理整頓も……………	42
逆転の発想で「賃貸らしさ」を追求！入居者によるカスタマイズ、リフォーム自由……………	44

特別
掲載

賃貸経営お役立ち 企業ガイド 2014年版…83ページ～

- 賃貸住宅の建築(87ページ)
- リフォーム・リノベーション・大規模修繕・原状回復(99ページ)
- 住宅設備・セキュリティ(105ページ)
- 管理・仲介・家賃保証・滞納保障・清掃(111ページ)
- 資産コンサルティング・土地活用・売却・購入(125ページ)
- 税理士・弁護士・銀行・信託銀行・生命保険・損害保険・相続
コンサルティング・その他(133ページ)

賃貸経営がきびしさを増す中、オーナーには頼れるパートナーが必要。そこで、オーナーズ・スタイルがおすすめの賃貸経営サポーターと、その商品・サービス等をレポートしました！ 会社選びのノウハウ記事もたっぷり。年間通じて保存し、必要な時にすぐご活用ください！



第4節

topics/Q&A



第3節

販促力アップ

入居者が物件を決めるプロセスを知る。ネットで選ばれる3物件に入ることが重要……48
 専任媒介と一般媒介、どちらが良い？どんな仲介会社が良いか。選び方とは？……50
 仲介会社とどう付き合うべきなのか？ 仲良くなって自分と物件を売り込む方法……52
 広告も不動産会社まかせにしない。オーナーがチェックして改善してもらう……54
 内見からの成約率をアップさせる方法は「おもてなし」の心と積極的なアピール……56
 分譲マンションなら当たり前のモデルルームで内見からの成約率を大幅にアップさせる……58
 決まりやすい家賃設定とは？ お得感の演出。値引き交渉には柔軟な対応をスピーディに……60

入居者満足度アップ

賃貸経営はお客様をもてなすサービス業。新規募集より退去防止に注力したい……64
 入居者の不満キャッチが空室対策の第一歩。事後対応より先回り効果的……66
 トラブルはマイナスをプラスに変えるチャンスと考え期待以上の対応で解決……68
 居心地よく安心感のある場なら自然と長く住みたくなる……70
 長く住むほど得をするサービスで入居者をつなぎとめる……72
 管理会社を比較して選ぶ。実力のある会社と連携して、空室対策の提案を引き出す……74
 ゆるやかな建物内コミュニティが入居者の満足度を高めて退去を減らす……76
 オーナーが入居者にご近所さんを紹介する。地域コミュニティへの参加も退去を予防……78
 定期借家契約は空室対策の強力な武器になる。不良入居者の退去で優良入居者の退去予防を……80

トピックス 積極的な一生賃貸派が増えている……4
 トピックス ほぼ確定している未来 将来の人口・年齢構成……22
 トピックス 推計されている未来 将来の世帯数・世帯構成……46
 大家さんQ&A 2階の音がうるさいとクレームが……82
 大家さんQ&A 入金が遅い入居者さんへの対応……124
 大家さんQ&A ゴミ出しルールを守らない入居者さん……132

特別
掲載

募集

空室対策 ポップカード 全60種…145ページ～

点線に沿ってハサミで切り取ってご利用ください。空室の設備や壁などに貼ることで、お部屋の魅力を、入居希望者にアピールしたり、メッセージを伝えられます。内見からの成約率アップに役立ちます！



誰が来たの
安心の防犯



ひろひろ
使いやすい
システムキッチン
お料理の腕がどんどん
上がっちゃうかも！



温水洗浄
便座付き
新品を設置しています！

空室対策 アイデア募集！

143ページ～

あなたの空室対策教えてください！
 採用されると
 素敵なプレゼントが！

