

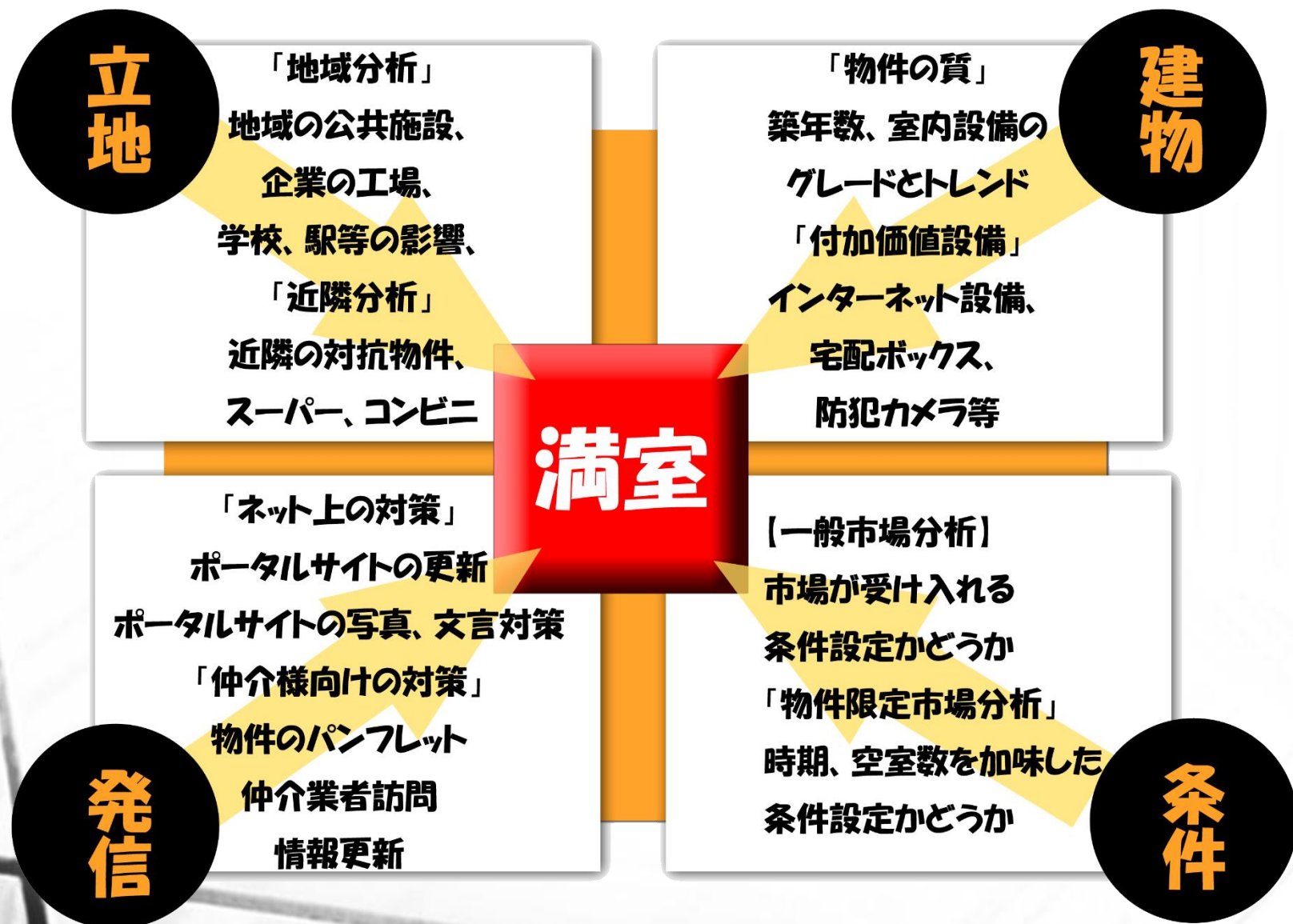
費用を抑えた空室対策

～ホームステージング～



株式会社 長 栄
入居促進本部 奥野 雅裕

【空室対策】『不動産におけるマーケティングミックス』 具体例



【立地】

地域分析・・・地域の特性
近隣分析・・・近隣の施設、
駅からの距離など

【建物】

現在の物件の質の見極め
有効な付加価値設備の
洗い出し

【条件】

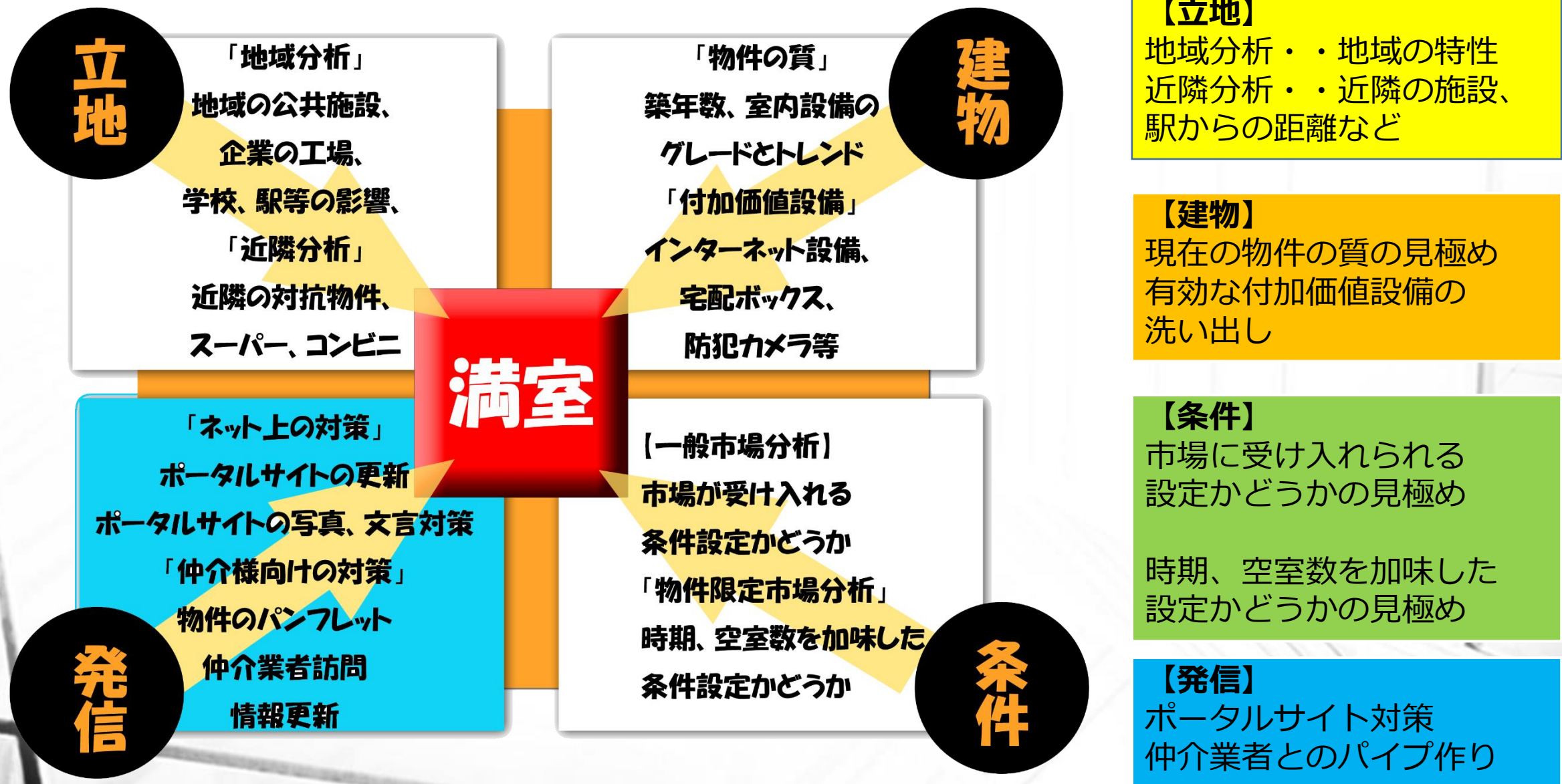
市場に受け入れられる
設定かどうかの見極め

時期、空室数を加味した
設定かどうかの見極め

【発信】

ポータルサイト対策
仲介業者とのパイプ作り

【空室対策】『不動産におけるマーケティングミックス』 具体例



【空室対策 ～発信～】原因を分析し対策を立てる

空室の原因は？

- 1、反響がない・内覧者がいない。
- 2、内覧者はあるが、成約しない。

空室の原因により何をすべきかを決める。

1、反響がない・内覧者がいない。

ポータルサイト上で入居希望者にどのように映っているか。
お客様になったつもりで該当物件を見てみましょう。

問題点が見つかったら、即、仲介各社に連絡して掲載修正依頼を
しましょう。また、人気設備が無いことも反響に大きく影響します。

例) **写真の見栄えが悪い**、もしくは不足している。
古い条件がWEBに残っていて更新されていない。
人気設備が無い。また、新設した設備がWEB上で更新されて
いない。

【空室対策 ～発信～】 ニーズを知る

入居希望者のニーズをつかむ。

『この設備があれば、家賃が高くても入居が決まる』 というものから、設備投資する。

单身者向けでは、

『インターネット無料』は絶対として、
『エントランスのオートロック』
『ホームセキュリティ』などの防犯設備や、
『宅配ボックス』などは、生活スタイルの変化が影響しています。

家族向けでは、

こちらも『インターネット無料』が人気で、
『宅配ボックス』
『追い焚き機能』『システムキッチン』などの
水廻り設備が人気。
また、低コストで人気なのは、
『24時間利用可能ゴミ置き場』です。

《单身者向け物件》 この設備があれば周辺相場より 家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備
1	➡	インターネット無料
2	➡	エントランスの オートロック
3	➡	宅配ボックス
4	➡	浴室換気乾燥機
5	➡	ホームセキュリティ
6	➡	独立洗面台
7	➡	24時間利用 可能ゴミ置き場
8	⬆ (前回12位)	システムキッチン
9	⬆ (前回15位)	TVモニター付き インターフォン
10	⬆ (前回16位)	エレベータ
11	➡	防犯カメラ
12	⬇ (前回8位)	ガレージ
13	⬇ (前回8位)	ウォークイン クローゼット
14	⬇ (前回13位)	洗浄機能付き便座
15	⬇ (前回14位)	IoT機器

《ファミリー向け物件》 この設備があれば周辺相場より 家賃が高くても決まる		
順位	変動	設備
1	➡	インターネット無料
2	⬆ (前回6位)	宅配ボックス
3	➡	エントランスの オートロック
4	⬇ (前回2位)	追い焚き機能
5	➡	システムキッチン
6	⬇ (前回4位)	ホームセキュリティ
7	➡	浴室換気乾燥機
8	⬆ (前回13位)	防犯カメラ
9	⬆ (前回10位)	ウォークイン クローゼット
10	⬇ (前回8位)	24時間利用可能 ゴミ置き場
11	⬆ (前回12位)	エレベータ
12	⬇ (前回11位)	床暖房
13	⬆ (前回16位)	TVモニター付き インターフォン
14	初	遮音性の高い窓
15	⬇ (前回9位)	ガレージ

【空室対策 ～発信～】 チェックボックスの大切さ

位置	☐ 1階の物件 (185) ☐ 角部屋 (182)	☐ 2階以上 (403) ☐ 南向き (294)	☐ 最上階 (202)
条件	☐ 楽器相談 (6) ☐ 女性限定 (21) ☐ 保証人不要 (30)	☐ 事務所可 (5) ☐ 高齢者歓迎 (1) ☐ 特優賃(特定優良賃貸住宅) (0)	☐ 二人入居可 (199) ☐ ペット相談可 (41)
キッチン	☐ ガスコンロ設置済 (146) ☐ システムキッチン (99)	☐ IHコンロ (61) ☐ カウンターキッチン (25)	☐ コンロ二口以上 (168)
バス・トイレ	☐ バス・トイレ別 (469) ☐ 浴室乾燥機 (52)	☐ 追焚機能 (82) ☐ 洗面所独立 (238)	☐ 温水洗浄便座 (101) ☐ 室内洗濯機置場 (359)
セキュリティ	☐ オートロック (206) ☒ 宅配ボックス (24)	☒ TVモニター付インターホン (120)	☐ 管理人常駐 (2)
冷暖房	☐ ガス暖房 (0) ☐ 床暖房 (19)	☐ 石油暖房 (0)	☐ エアコン (464)
設備・サービス	☐ 都市ガス (546) ☐ 専用庭 (15) ☐ ロフト付き (14)	☐ オール電化 (22) ☐ バルコニー (504) ☐ エレベーター (68)	☐ フローリング (382) ☐ バリアフリー (2)
放送・通信	☐ CATV (172) ☒ インターネット使用料無料 (74)	☐ CSアンテナ (19) ☐ ブロードバンド (276)	☐ BSアンテナ (217)
駐車場・駐輪場	☐ 駐車場あり (151)	☐ バイク置き場あり (152)	☐ 駐輪場あり (561)
その他	☐ ウォークインクローゼット (11) ☐ フロントサービス (0) ☐ 分譲賃貸 (15)	☒ リフォーム・リノベーション済 (5) ☒ デザイナーズ (3) ☐ 免震構造 (0)	☐ 家具・家電付 (0) ☐ タワーマンション (0) ☐ 即入居可 (527)
周辺環境	☐ スーパー 800m以内 (505) ☐ 総合病院 800m以内 (271)	☐ コンビニ 800m以内 (527)	☐ 小学校 800m以内 (179)

※某ポータルサイトのチェックボックス

【空室対策 ～発信～】 チェックボックスの大切さ

丹波橋 『1K』 の検索

丹波橋駅（京都府）周辺で賃貸住宅[賃貸マンション・賃貸アパート]を借りるなら、お部屋探し物件情報サイトSUUMO(スーモ)賃貸

SUUMO 全国へ 関西版

スーモ PRODUCED BY FRECHUIT

借りる マンションを買う 一戸建てを買う 建てる リフォームする 売る 住まいの相談

賃貸 新築 中古 新築 中古 注文住宅 土地 リフォーム 売却査定 講座/相談 暮らし

不動産・住宅サイト SUUMO > 賃貸 > 京都府 > 京都市 > 伏見区 > 丹波橋駅の賃貸情報

丹波橋駅から探す賃貸住宅[賃貸マンション・アパート]情報 検索結果

丹波橋駅（京都府）エリア3267件の物件をご紹介します！賃貸マンション・賃貸アパート・貸家などの賃貸住宅を借りるなら、お部屋探しのSUUMO（スーモ）。物件情報の他、丹波橋駅の地域情報（口コミ）などお部屋探し・お家探しに役立つ情報を掲載。丹波橋駅周辺の賃貸マンション・賃貸アパート情報探しをサポートします。

建物ごとに表示 部屋ごとに表示

3,267件

並び替え: おすすめ順 表示建物数: 30件

チェックした物件を まとめて問い合わせる

賃貸アパート

DIAS JUTOKU

京都市京都市伏見区両替町 12

京阪本線/丹波橋駅 徒歩3分
近鉄京都線/近鉄丹波橋駅 徒歩5分
近鉄京都線/伏見駅 徒歩10分

築17年 2階建



現在の検索条件

京阪本線/丹波橋 ワンルーム/1K 10分以内

この条件で

丹波橋 『1K 家具付き』 の検索

丹波橋駅（京都府）周辺で賃貸住宅[賃貸マンション・賃貸アパート]を借りるなら、お部屋探し物件情報サイトSUUMO(スーモ)賃貸

SUUMO 全国へ 関西版

スーモ PRODUCED BY FRECHUIT

借りる マンションを買う 一戸建てを買う 建てる リフォームする 売る 住まいの相談

賃貸 新築 中古 新築 中古 注文住宅 土地 リフォーム 売却査定 講座/相談 暮らし

不動産・住宅サイト SUUMO > 賃貸 > 京都府 > 京都市 > 伏見区 > 丹波橋駅の賃貸情報

丹波橋駅から探す賃貸住宅[賃貸マンション・アパート]情報 検索結果

丹波橋駅（京都府）エリア8件の物件をご紹介します！賃貸マンション・賃貸アパート・貸家などの賃貸住宅を借りるなら、お部屋探しのSUUMO（スーモ）。物件情報の他、丹波橋駅の地域情報（口コミ）などお部屋探し・お家探しに役立つ情報を掲載。丹波橋駅周辺の賃貸マンション・賃貸アパート情報探しをサポートします。

建物ごとに表示 部屋ごとに表示

8件

並び替え: おすすめ順 表示建物数: 30件

チェックした物件を まとめて問い合わせる

賃貸マンション

SUCCESS

京都市京都市伏見区銀座町 4

京阪本線/丹波橋駅 徒歩3分
近鉄京都線/近鉄丹波橋駅 徒歩4分
近鉄京都線/桃山御陵前駅 徒歩9分

築25年 4階建



現在の検索条件

京阪本線/丹波橋 ワンルーム/1K 10分以内 家具家電付き

この条件で

普通に検索して出て来た空室数が**3,267件**。家具家電付にチェックをいれた検索が**8件**。
探している人のニーズにハマれば、物件を目立たせることが可能。

【物件の分析】現状を分析し対策を立てる。

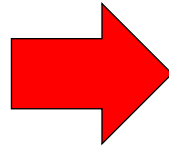
1、内覧者はあるが、成約しない。

現地に来た入居希望者にどのように映っているか。
お客様になったつもりで該当物件を見てみましょう。

問題点が見つかったら、即、管理会社に連絡して改善箇所を共有して直してもらいましょう。

例) 部屋の設備が壊れたままになっている。⇒修理手配
部屋が暗い ⇒ 照明器具、ダウンライト工事など
お部屋のイメージの向上 ⇒ ホームステージング

【空室対策】ホームステージングで反響来店率、内覧決定率を強化



【空室対策】ホームステージングで反響来店率、内覧決定率を強化



賃貸物件の空室

「今流行りのホームステージングで早期契約を目指したい」

でも、こんなお悩みありませんか？

コストが高い。

設置に時間と労力がかかる。

頑張ったのに、「家具家電いりません」と言われたら…



こんなにすごい！ホームステージングの効果！

成約スピード

通常1ヶ月空室に
なったままのお部屋が ※

15日で成約に!!

200%
UP

※当社比

閲覧率

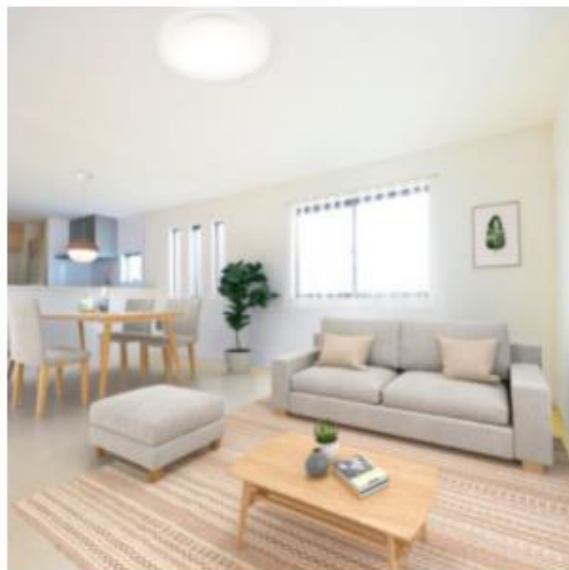
150%UP※

※当社比

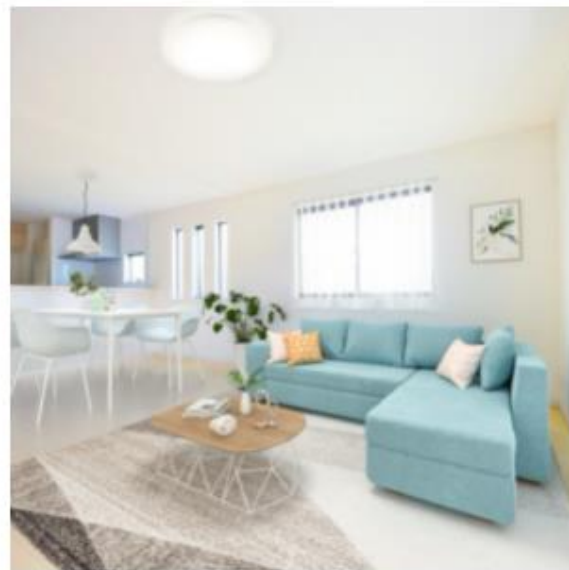
WEB上で物件の印象を左右する「最初の6秒」を制する

クラウドステージングにおまかせを！

クラウドステージングは、空室の写真をもとにバーチャルでホームステージングを行い、「決まる写真」を量産できるシステムです。



シンプルナチュラル



北欧ナチュラル



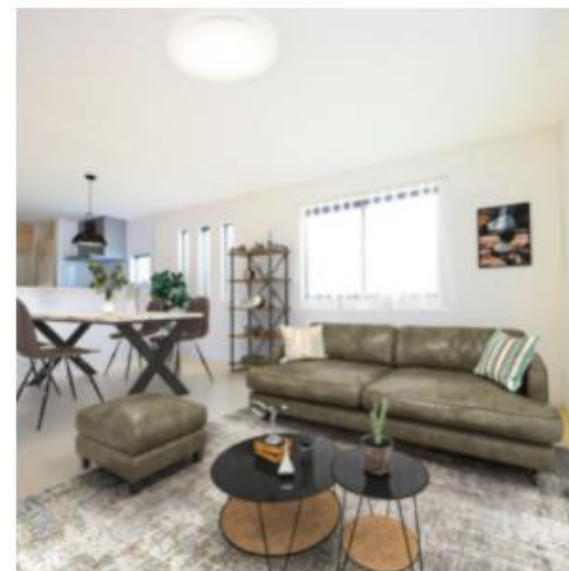
スタイリッシュモダン



モノトーンモダン



ジャパニーズモダン



インダストリアル

【空室対策 ～発信～】 まとめ

不動産の分析をする際は、古典的な手法ですが『マーケティングミックス』を意識して、客観的に分析を進めることが大切です。

- 『立地分析』で、物件の場所からどのような方がお住まいになるかを想定し、ターゲット層を想定します。
- 『建物分析』で、ターゲット層が求める外観、共用部、室内の仕様や、設備が整っているかを確認します。
- 『条件分析』で、近隣の類似物件で実際に成約した賃料の情報と、オーナー様の想定している賃料をみて、空室数、時期などを見ながらバランスよく条件を設定します。
指標として見積財務諸表を作り、数年間シュミレーションしてみるとよいでしょう。
- 『発信分析』で、物件の良い点がしっかりと仲介業者様、入居希望者様に伝わっているかを分析しましょう。
少しの工夫で反響数に大きな違いがでることもあります。

特に最近では、ホームステージングなどの手法を用いて、大掛かりな設備投資をせずに反響をとり、成約につなげることが出来るようになっていきます。

ご清聴ありがとうございました。



株式会社 長 栄
入居促進本部 奥野 雅裕