

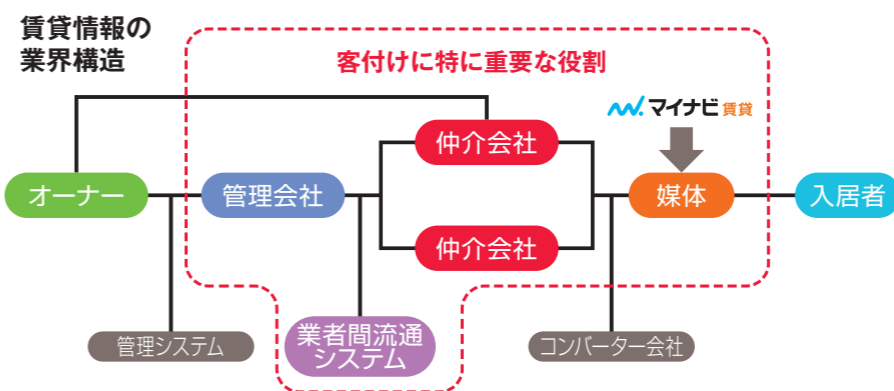
賃貸オーナーセミナーin新宿
セミナー講演録

2017年7月8日に新宿パークタワーで東京ガスリース主催の賃貸オーナーセミナーが開催され、賃貸住宅情報サイト「マイナビ賃貸」編集長が、大家さんがすぐに実践できる募集の工夫について語りました。

満室経営のための客付けの工夫とポータルサイトの最新利用動向

管理会社との連携を図って仲介会社を味方にする

みなさんが管理をお願いしている会社は客付けに強い会社でしょうか。管理会社が多数の入居希望者を直接見つけてくるのは非常に珍しいことです。大抵が何社かの仲介会社に依頼し、その仲介会社が入居希望者を探してきます。ですから満室経営には多くの仲介会社の協力が欠かせません。まずは大家さんが今日からできる、仲介会社を味方につける工夫をお話しします。1つ目は「物件情報をレイン



ズなどの業者間流通システムに載せて欲しい」と管理会社に依頼すること。載せていない管理会社もあり、そうすると、仲介会社に情報が流れません。2つ目は管理会社と繁忙期の休日・定休日対応を調整すること。管理会社は土・日が定休日の会社が多いですが、部屋探しをする人は土・日に動きます。仲介会社から連絡が入った時にしっかりと対応してもらいましょう。そして3つ目が入居基準を明確にし、賃料1000円引きなどの権限を管理会社へ委譲することです。仲介会社と入居希望者が求めるスピードに対応し、契約の機会を逃さないためです。

入居希望者の部屋探し状況と大家さんがすぐに実践できる工夫

最近の部屋探しでは、インターネットを利用する人が7割以上で端末はスマートフォンが中心です。じっくり選ぶ傾向があるため多数の物件の中から選ばなければなりません。どういった情報を見ているかというポータルサイトの利用者に対する調査^{※1}で、必要だと思う情報の1位は間取り図ですが、2位から8位までは居室や水回りなどの写真が並びます。問い合わせ・訪問時に不動産会社を選ぶ

管理会社に対し、今日から実践できる工夫

- ① 物件情報を、業者間流通システム（レインズ・アットビービーなど）へ載せて欲しいと依頼する
- ② 繁忙期の休日・定休日の対応を検討する
- ③ 入居基準を明確にし、賃料1000円引きなどの権限を委譲する

物件やサービスで、今日から実践できる工夫

- ① 見栄えの良い写真をたくさん撮り、管理会社に渡す（撮影はスマートフォンでもOK）
- ② 物件のメリット・デメリットをキャッチコピーにまとめ、管理会社に渡す（デメリットを隠さない）
- ③ ちょっとした設備は、積極的に導入する（無料Wi-Fi、TVモニター付きインターフォン）
- ④ 設備やサービスで差別化を考える（入居者はちょっとした嬉しい驚きを求めている）

インターネットの不動産情報サイトで物件を検索後、問い合わせ・訪問時に不動産会社を選ぶポイントは？

1	写真の点数が多い	83.9%
2	他にもたくさんの物件を掲載している	46.1%
3	店舗がアクセスしやすい場所にある	43.4%
4	物件のウィークポイントが書かれてある	38.2%
5	写真の見栄えが良い	29.5%
6	部屋の雰囲気わかる動画がついている	26.1%
7	会社案内が詳しく紹介され、安心感が持てる	25.2%

出典：不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査2016



ポイントの1位は「写真の点数が多い」こととなっています。大家さんにはぜひ写真に力を入れてもらいたいです。見栄えの良い写真をたくさん撮ってください。スマートフォンでもOKです。また物件のメリット・デメリットをまとめましょう。一番お分かりなのは大家さんです。その際、デメリットを隠さないようにしてください。これらを管理会社に渡して使用してもらいましょう。また、女性限定の調査^{※2}で、女性専用マンションに住むにあたって完備していると嬉しい設

備として、1位がエントランスオートロック、2位がTVモニター付きインターフォンとなっており、防犯設備への関心の高さがうかがえます。成功している大家さんに、追加でけると投資対効果の高い設備は？と聞くと、無料Wi-Fi、TVモニター付きインターフォンをあけており、これらは比較的安価での設置が可能です。また、目新しい設備で差別化を図る戦略も効果的です。トイレを節水型トイレにすれば、「お、なんだそれ」と思ってもらえたりするものです。



問題発生に即座に対応する最速大家
船藤 了 氏

大家業は心理戦。常に先手、先手を考えています。

現在8棟を自主管理で所有しており、平均入居率は98.5%。大家は仲介会社、入居希望者の要望に応じていくことが大切と考えており、仲介会社とは常にコミュニケーションを取っています。また、空室が出た際には、物件の写真を撮り、仲介会社に渡して掲載してもらいます。そしてポータルサイトに必要な情報が正しく掲載されているかをしっかりチェックする。これは大家の務めだと思っています。

※本記事は2017年5月発行の「大家さん、こんにちは。」vol.14を流用しています。

※1 不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）「不動産情報サイト利用者意識アンケート」調査2016
※2 マイナビ賃貸「住まいと暮らしのランキング」2016