

空室対策110番 メルマガ 2010.01月 7 号

<http://www.vendium.net>

テーマ 1 : : 賃貸物件・客付け繁忙期始まる！

入居対象者が探す物件の条件とは？

2 : : セキュリティの重要性

もし、犯罪や自殺が起きたら、どうなるか？

3 : : テレビにスカイプ搭載！

各家庭に「無料」テレビ電話の時代突入！

→ 最後まで読んでくださいね！

キャンペーンを近く（1月20日発表）行いますので、告知をお待ちください！

.....
.....
このメールは名刺交換させて頂いた方、又は、弊社にお問い合わせ頂いた方に送信させて頂いています。

皆様との出会いに、感謝の気持ちを込め、年々、悪化する現在の賃貸状況の情報配信を行い、

如何にすれば空室対策となるかなど、皆様に有益な情報を提供すべく一斉送信させて頂いています。

ご迷惑をお掛けしておりましたら、お手数ですが、「配信停止希望」と書いて、このメールアドレス宛にご返信ください。

次回以降のメール送信は停止いたします。

citv-mailmaga@citv.jp

.....
.....
新年 明けまして、おめでとうございます！

本年もよろしくお願い申し上げます。
.....
.....

.....
.....
■ 賃貸物件・客付け繁忙期始まる！
.....
.....

全国の賃貸物件戸数 25,200,000戸

→ 空室 7,000,000戸

今年の着工予定 741,000戸 [富士経済 調べ](#)

益々増える空室！！

●全国の空室率は、コチラ

http://www.vendium.net/citvroom_investigation.html

さて、いよいよ始まった「繁忙期」です！

この3月までに空室を埋めないと、この後、いつか埋まるとは言えないのが「空室」

スクラップ&ビルドならいざ知らず、これらの状況を無視して（PM）と称して

新築物件を建て続けていますから、益々、空室は増え続けて当然です。

では、どうやって空室を埋めるか？

→ 相手を知り、己を知らば、百戦危うからず！！

これだけ空室があれば、当然の結果、部屋あまりの「借り手市場」なのです。

→ オーナーさんの考え方（エゴ）は、通用しません！借り手の意思が最優先なのです。

しかし、必ずしもそうであるとも言えません！

→ 但し、入居対象となる方にターゲットを絞った物件作りをしている場合は、違います。

※これは、後ほど・・・

→ 昨年暮れに行われた、あるクリスマス・パーティで、
とある管理会社さんは、こう話されていました。

「家賃を下げましょう！ 下げたところは空室が埋まっています」

当たり前でしょう！

いわゆる無手勝流に等しい発言であり、こんなことを大家さんたちが望んでいるわけではありません！

何もしない大家さんは、前述のコンサルティングを実践し、家賃を下げるしかありませんね！？

では、どうすべきか？

1. 相手（入居対象者）、顧客ニーズを知ろう！

入居者は、こういう設備が整った物件を探しています。
全国賃貸住宅新聞社の情報より

コチラ → <http://www.vendium.net/citypromo.html>

2. どういう基準で物件を探しているかを知ろう！

入居者は、こういう条件で物件をインターネットで探しています。
コチラ → <http://www.vendium.net/citymerit.html>

家賃は安く、設備が整っている物件を探し、
その上で、家賃交渉を行ってくる図々しさ！ 驚きです。

昨今の物件探しの大多数は、インターネットでまず検索して探し、
探した物件を名指しして、内見へと結びつく有様。

要するにインターネット検索でヒットするか？しないか？が
空室を埋める上で重要なポイントだといえるようです。

3. 上の状況を知ったら、即、対処しよう！

これらの条件が理解できたら、後は、実施するだけ！

無手勝流？で、何もしない！？ そんなに甘くはない、現代の賃貸事情だと認識しましょう！

4. これらを実践した上で、どうアピールするか？

自分の足や労力をフルに使う！

満室経営を実践している大家さんの多くは、

- (日)自分でHPを持っている。
- (月)自分であちこちの賃貸会社に斡旋要請を行っている。
- (火)効果的なマイソクを作成

参照してください。コチラ → http://www.vendium.net/citypromo_maisoku.html

こういう「訴求」努力をしているのです。 **皆さんもがんばりましょう！！**

5. ターゲット（どういう人に入居させるか？）を絞った物件作り（リノベーション）

先日、学びの会の会員さんでジェービルさんの物件見学会に行っていました。

まさにターゲットを絞ったリノベーションを行った素晴らしい、
且つ、アイデア満載の物件内覧会でした。

バイクパークを1階に施し、バイクに乗る人には、これ以上ない条件と言うような物件です。

もちろん、弊社の**セキュリティ**が存分に使っていただきました。笑

これだと早急に埋まると思います。

詳しくはコチラ ↓

<http://okamotomikio.blog63.fc2.com/blog-entry-126.html>

この物件のプロデュースを行った株式会社が大阪に本社を持つ

最近売り出し中の 「株式会社モダンアパートメント」

さんで、入居希望者の嗜好に合った部屋へと空間再生することにより、

「空室解消」と「バリューアップ」を提供しています。

株式会社モダンアパートメントさんはコチラ → <http://m-apartment.co.jp/>

■ セキュリティの重要性 「予防が肝心」

昨今の客付けに関して、入居対象者が物件探しにおいて、非常に重要視しているのが、セキュリティです。

賃貸雑誌などでは、人気アイテムとして利便性に偏重したものが取り上げられていますが、昨今の物騒な世の中としては、安心・安全は、最も欠かせないアイテムだといえます。

(理由)

- 身の安全（男女問わず）自分の身は、自分で守らなければならない。
- 子供への心配
学生の場合、決定権は親にあり、遠くに出す子供の身の安全策は、当たり前で、セキュリティに重要視している

だから、アイテムとして、物件に防犯カメラが施されているかは、客付けには、絶対に欠かせない要素であることは、間違いないと言うことです。

確かに、設備を入れたからといって、犯罪が起きない訳ではありませんが、

確実に抑止効果はあるからこそ、入居対象者は、着目するのです。

さて、このセキュリティ・アイテムは、どんなものがあるか？

- 防犯カメラ
- オートロック
- カラーモニター
- 警備会社
- ガラス飛散シートや、窓を中心とした防犯アイテム
- セキュリティ・シール
以外や以外に効果あり

しかし、このセキュリティ設備は、高いのも現実！

でも、こうした設備はしておかないと、事件が起きたら、

その物件の部屋だけでなく、上下左右の部屋の人たちがすぐに退去！

気持ちが悪いと、それ以外の入居者も退去することは、否定できません。

こうなると、

- 家賃収入が激減する
- 自分たちでその物件へ住まなくてはならないほど、支払が困窮してくる
- 遂には、給料からの手出しまで
- 売りたくても売れない
- 超赤字物件へ

こうなる前の予防が肝心です。

では、事件が起きた物件がどうなるか コチラ↓

- 自殺・殺人事件が起きた場合の告知について
http://www.apamanlab.com/report/080306_repo01.pdf#search=賃貸住宅、殺人、自殺、入居率
- 犯罪の事前予防
<http://www.brainmansion.com/300000000.php?i=4046>
<http://www.mighty-gr.co.jp/juku/4401.htm>
- 自殺・殺人事件の賃貸物件一覧サイトがあるのをご存知？
こんな事されたら大家さんはたまりません！
<http://getnews.jp/archives/39509>

■ テレビにスカイプ搭載！ 添付書類ご参照

今年1月最初の日経新聞の切抜きから

パナソニックのプラズマTVに「スカイプ」が内蔵され

テレビ電話が「無料」で、できるようになるそうです。すごいですね！

いよいよ、ここまでできましたね！

こうなると、確実な帯域確保が重要になります。

これを確実に、且つ、利用料金の範囲でできるのは、「ペンティアム」だけだと言えます。

他社だと、帯域確保を行う上で、追加料金も多分掛かるでしょう！

弊社に お・ま・か・せ 下さい！

弊社のサービス内容も特典、満載！添付資料をご覧ください。
今後ともご指導ご鞭撻のほどよろしくお願いたします。

お問い合わせは下記まで

株式会社 ベンティアム
代表取締役 倉住強一郎
〒169-0075
東京都新宿区高田馬場3-34-2
tel 03-5337-2459
fax 03-5337-2449
フリーダイヤル 0120-364416
e-mail : kurazumi@vendium.net
URL : <http://www.vendium.net>

3 総合 13版

パナソニックは春から
通話料なしテレビ電話が
できる「スカイプ」を日
本版で発売。高品質な
音のスカイプ・ビデオコ
ンタクト（ルックセル）と
併売し、ネット経由で通
話料がけられぬままの
高画質・高音質の通話
を実現する。また、以前
から、世界でも人気の「
利用済前ソフトをテレビ
メールが活用する」の初
めて、プラステレビの付
加価値を高め、顧客拡大に
つなげる。

パナソニックは、先
述の「スカイプ」に加え、
「スカイプ」の音声通話
機能も、日本版で今一
歩進化した。通話料なし
の通話を実現する。通話
料なしの通話を実現する。
通話料なしの通話を実現する。

薄型TVで電話 通話料ゼロ

パナソニックのテレビ電話のイメージ
小型カメラ
センサー機能
電話ソフト
（スカイプ）内蔵
高画質・高音質で
通話可能
インターネットに
接続
スクリーンに
映し出された
相手の顔と通話できる

プラズマをテコ入れ

▼スカイプ 欧州のルカ
センブルに本社を設立す
カイン・テクノロジーズが
開発したインターネット電
話ソフト「スカイプ」を日
本版で発売。高品質な音
のスカイプ・ビデオコン
タクト（ルックセル）と
併売し、ネット経由で通
話料がけられぬままの
高画質・高音質の通話
を実現する。また、以前
から、世界でも人気の「
利用済前ソフトをテレビ
メールが活用する」の初
めて、プラステレビの付
加価値を高め、顧客拡大
につなげる。

パナソニックは、先
述の「スカイプ」に加え、
「スカイプ」の音声通話
機能も、日本版で今一
歩進化した。通話料なし
の通話を実現する。通話
料なしの通話を実現する。
通話料なしの通話を実現する。