



【賃貸空室をモデルルーム化】

～学生のアイデアを活用～

賃貸市況の現状は相変わらず厳しい状況が続いています。最近ではリフォームやリノベーションといった物件そのもののグレードを上げるのではなく、物件の見せ方を工夫したり(モデルルーム化)、セルフリフォーム可能としたり(住まい方の自由度を上げる)など、既存の考え方にとらわれない新しい切り口で物件のアピールをしていく試みが始まっており、実際に成約に結びつくケースが出てきています。

●当社では…学生のアイデアでモデルルーム化

当社ではこのたび、3カ月間空き室だった管理物件にて、明治大学と連携してモデルルーム化を行い、成約に結び付けました。

モデルルーム化には家具の設置が必要で通常多くの費用が発生します。しかし学生たちは予算1戸あたり3万円という低価格で実施しました。それを可能にしたのは彼らが作成した段ボール製の家具です。

ダイニングテーブル、テレビ、棚、ベッドなどほぼすべての家具を段ボールで作製して部屋に設置。段ボールなので実際に使用することはできませんが、大きさなどは本当の家具等と同様なので、入居者にとって部屋の使用の仕方がわかり、部屋での生活がすぐイメージ出来る事が成約に結びつく大きなメリットとなりました。

また、段ボールであることも管理会社である当社にとっては大きな魅力です。最近ではモデルルーム仕様のようデザイン性の高い家具でも安く手に入りますが、重いいため、設置・撤去に手間がかかりますし、保管・廃棄する際も大変です。段ボール製家具は軽量で、運ぶのも簡単なのでモデルルーム化する際の設置・撤去に時間がかかりません。

●インターネット上で物件アピール

インターネット上で部屋の写真等を見て物件の申込みをされる方も多いため、ネット上の物件写真の良し悪しは反響に直結します。家具の無いがらんだりの部屋を写真や動画で見ても、その広さを漠然とは感じますが、〇〇㎡、〇〇坪ときいても入居者にとってピンとこないものです。

段ボール製家具を部屋の中に設置し、モデルルーム化した写真や動画にすると、漠然としたイメージよりも具体的な部屋の広さを入居者の方に感じてもらえる事ができます。また、オシャレな住まい方の提案にもなり、ネット上でお部屋を探している方の印象に残りやすく、問い合わせにつながってきます。

●見学会を実施

今回は契約前にオーナー様や多くの不動産関係者をお招きし、見学会を実施致しました。参加された皆様は、学生のアイデアに一樣にびっくり・感嘆・納得…といった感じでした。また、こうした試みは「『週刊全国賃貸住宅新聞』8月13日号(株)全国賃貸住宅新聞社」にも取り上げられました。

当社では今後もいかにして物件をアピールするか…入居者のニーズをくみとるにはどうしたらいいか…日々新しい事にチャレンジしていきたいと考えています。

(企画室・青木)



∴段ボール家具でお部屋をオシャレにコーディネート∴

【駅徒歩圏内】に関するアンケート

【調査概要】調査対象	1年以内に不動産購入・賃貸済み、または購入・賃貸を検討中の20歳以上(学生を除く)の一般消費者(2,070人、男性903人・女性1,167人)
調査期間	2011年9月7日～8日の2日間
調査方法	インターネット調査会社のモニターを利用したオープン型調査

Q1.「徒歩圏」とは、駅から住まいまで何分くらいまでを指すと思いますか？

住まい探しにおいて立地、特に駅からの距離は多くの方が着目するポイントです。

では、「駅からの徒歩圏」というフレーズを見た場合、消費者は何分くらいまでの距離をイメージしているのでしょうか。

本調査では、「10分まで」と思っている人が43.0%で最多。「5分まで」の回答と併せると3.2%と過半数に上り、平均は12.6分という結果になりました。

購入・賃貸別に見ると購入ユーザーの方が想定範囲が広く、特に「15分超～20分まで」の回答は11.2%と、賃貸より3.9ポイント多くなっています。

ちなみに、家族構成別では、ファミリー→カップル→シングル世帯と、徒歩圏が徐々に狭まる傾向が伺えます。

一方、「周辺施設(生活利便施設:コンビニ、学校等)」とは住まいから何分くらいまでを指すと思うかについては、平均9.7分でした。「駅から」よりも2.9分狭い結果となり、より近い場所にある事をイメージしているようです。

家族構成別では、「駅から」と同様、カップル、ファミリーよりもシングルの方が徒歩圏は狭い傾向が見られます。



【at home より抜粋】

(本店営業部 江川)

お届けしたのは・・・



賃貸営業部
江川直樹

資格: 宅建
賃貸不動産経営管理士
出身: 大田区
趣味: ダンス、人間観察
おいしいお店を探すこと



企画室
青木裕子

資格: 宅建、CFP

8月下旬、インターンシップ生
2名を受け入れさせていただきま
した。娘と同じ年齢なのに、はる
かにしっかりしているのにびっく
り! 羨しなおさなければ・・・(汗)



新川崎鹿島田店
畠山 恵子

出身: 幸区南加瀬
趣味: ドライブ・旅行
特技: 人の髪をカットする事

こよなく川崎を愛しています。