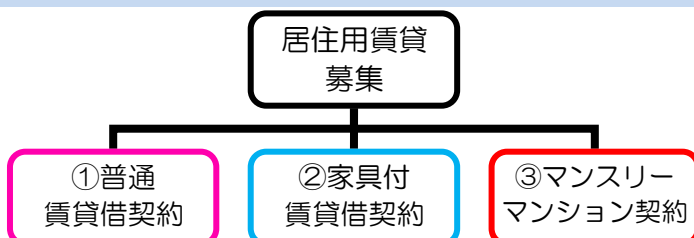




募集形態の差別化 ～マンスリーマンションとは～

前号に引き続き支援の仕方の一部をご紹介します。
今回は、お部屋を「マンスリーマンション」という契約形態で募集する方法を、お伝えさせていただきます。現在、多くのオーナー様は契約期間2年の一般的な居住用賃貸借の契約形態を取られているかと思いますが、弊社は、通常賃貸借契約にとどまらず、3パターンの募集形態がございます。



その3パターンとは①普通賃貸借契約 ②家具付賃貸借契約 ③マンスリー契約です。
「マンスリーマンション」とは、その名の通り「月ごと」に入居者様にご契約頂きます。簡単に言うと「短期間の賃貸マンション・アパート」のことです。利用目的には、例えば「出張」「赴任」「研修」「自宅の建替え・リフォーム」「看護」がございます。短期間といっても1日～1週間、2週間までであれば、ビジネスホテルやシティホテル、知り合いの空き部屋等に宿泊出来ますが、1ヶ月、2ヶ月、半年…となると、金銭面や生活面、まして土地勘のないエリアに住むとなるとそうもいかないのが現状です。しかしながら、通常の賃貸借契約ですとお貸しされているオーナー様にとっては、短期間で入居者に出られてしまえば、収益的には大変非効率です。
そこで、そのようなお客様をターゲットとしたのが「マンスリーマンション」という貸し方になります。

弊社は、マンスリーマンションの先駆けであります「ミスタービジネス」というフランチャイズに加盟しております。ミスタービジネスは、まだまだ不動産業界でもこういった形態が少なかった19年前より、「マンスリーマンション」をスタートさせ、全国227都市、11,000室のフランチャイズ展開をしています。
弊社も「第一商事」時代から川崎の未来を先見し、「ミスタービジネス」創業と同時に加盟し今に至ります。全国ネットワークを活かしお客様へのご紹介の機会を増やすことで、リピーターのお客様を確立することにも繋がっております。



加盟当初から見込んでいたのは、川崎という土地柄です。京浜工業地帯へ出張される方が多く、また都内・横浜・羽田空港へのアクセスが良い為、ビジネスマンにターゲットを絞ることができる、という点です。特に工業が盛んな川崎は現在、川崎区で製造される工業製品の出荷額が、川崎市全体の約75%を占め、さらに全国の出荷額ランキングは近年5本の指に入ります。

川崎区と幸区の人口流動性では、川崎区の昼間人口比率は135%で昼間に人口が増えています。これは、昼間は働きに来る方が多いという事です。一方、幸区の昼間人口比率は90%(約12万3千人)ですが、逆に夜間の人口が約13万6千人に増え「ベッドタウン(夜宿泊する場)」と読み取れ、住まいとするエリアの需要があるということが分かります。以上より京浜工業地帯を中心とした需要が多く有る事が様々なデータから分かります。

また、利用者については弊社のマンスリーマンションの全体の約80%が法人利用です。法人利用である事はリピーターとなって頂ける可能性が高く大きなメリットがあります。リピーターの法人には、毎月発行する物件情報誌「おうちの情報」をお送りする他、定期的な訪問や電話掛け等を行い、法人の異動動向の把握を行っております。また入居前後のフォローや設備の良さ、備品の多さで、より一層満足度を高め、大手、それに準ずる法人より信頼を獲得し、リピーターに繋がっております。ちなみに、弊社の昨年の川崎駅周辺の物件「稼働率」は約85%、今年は現時点で約80%です。このように、川崎はしっかりと需要が期待出来ると言えます。



◎マンスリー利用にした場合、通常賃料より15%～20%upの手取りが見込めます。

今回ご紹介させていただきました「マンスリーマンション」は、募集の間口を広げられる事や短期間の利用者向けに特化し競合物件との差別化等、空室対策の一つの手法としてご理解頂ければと思います。

座禅をしてみませんか？

私たちは、日々の生活の中で、自己と真正面から向き合う時間がどれだけあるのでしょうか？日曜の朝を布団の中で過ごすのもいいですが、月に一度くらいは座禅をして自分と向き合ってみてはいかがでしょうか？「静翁寺 座禅会」では、初めての方にもやさしい座禅会を目指しております。座禅は頭で考えるものではありません。まずは気軽にお寺で座ってみましょう。

【日 時】第3日曜日 7時30分から

★初回は9/15(日)

要予約

【住 所】川崎市幸区神明町 2-58

【場 所】静翁寺本堂[ジョウオウジ]

【参加方法】時間までに静翁寺本堂にお越し下さい。

壇信徒以外の方でも結構です。

初回の方は事前にご連絡の上、6時30分までにお越し下さい。

【服 装】ジャージ・作務衣等、座禅しやすい

(体を締めつけない) 服装

※スカートはご遠慮下さい。(着替え出来ます)

《ご不明な点は、静翁寺 044 (522) 0602 までお問い合わせください。》



お届けしたのは・・・



営業支援
大塚 桃子

出身地:新潟県
趣味:料理、観葉植物
オーナー様の大切な財産
をより良い方法で募集出来
るよう頑張っております。



営業支援
小林 雅和

出身:神奈川県
趣味:ドライブ、物件見学
ひと言:入社し4年半が
経過しました。「日々学ぶ事
と、より一層の工夫」を意識
しております。



本店営業部
江川 直樹

出身:大田区
趣味:ダンス・人間観察
オーナー様のお役に立てる
よう勉強していきますので今
年も宜しくお願い致します。