



初心者でもできる！

空室がうまる仕組みが
今すぐわかる！ eBOOK



空室6ヶ月でも閑散期でも立地も関係ない！！

4年間で2000室以上の

空室がうまった

驚異の空室対策術を大公開

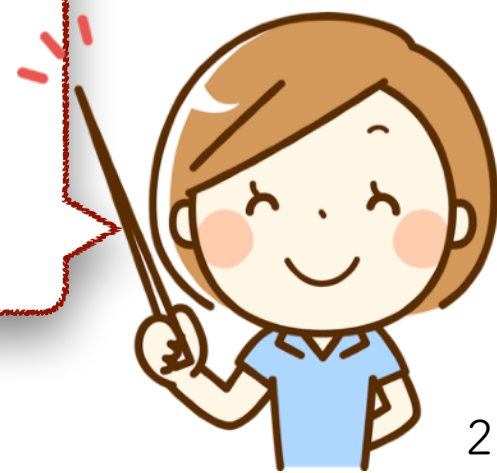
空室対策協会認定アドバイザー 玉井みひろ



このようなお悩みはありませんか？



- ✓空室対策のやり方がわからない
- ✓最初の一步をどのように踏み出せば良いかわからない
- ✓閑散期に空室を埋めるためのステージングの事例を知りたい



本書を手にとって
いただき
ありがとうございます！



はじめまして。
空室対策認定アドバイザー
3代目女系相続大家
玉井みひろです。



なかなかうまくまらない空室を埋めるには
家賃を下げる、広告料を上げる
とにかく設備をリフォームするなどの
ありきたりで負担の大きい空室対策
しかないと思っている方が多いのが現状です。

本書では、4年間で2000室以上空室を埋めた
実績のある再現性の高い空室対策をもとに
あなたの物件に合った空室対策をすることで
他物件と差別化をし、効果的な物件広告で
**閑散期でも空室を埋めることが
できる**ことをお伝えいたします！



埋まらない空室はない！

わたしは、40歳の頃に**権利収入と労働収入の違い**について知り、女性でも子育てが終わる世代からでも自立できる手段があるのではと思い始めました。

いろいろな本を読むうちに不動産投資を知り、母が相続している物件もいずれはひとりっ子の私が相続することを実感し、不動産が意外と身近だったことに気づきました。

この物件を足掛かりに自分にも不動産投資・経営ができるのではないか、と思い切って踏み出しました。高齢になった母から経営も引き継ぎ、大家になって3年目ですが、やはり不動産賃貸経営が好きで続けているんだな、と思います。

不動産を勉強する中で、「**埋まらない空室はない！**」という考えに出会い、空室対策になくてはならない大切なことを教えたいと考え方が変わっていきました。

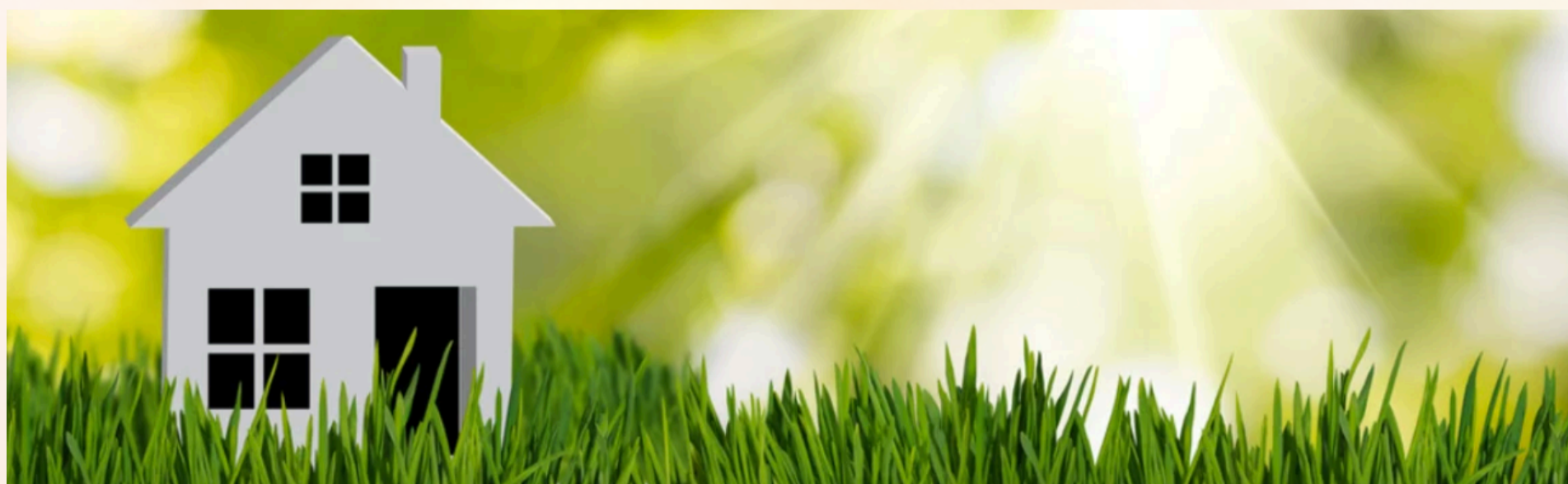


大家になってすぐに相続物件で、
3ヶ月以上うまらない空室に悩んでいました。

偶然たどり着いたメルマガを読むうちに
フィーリングリフォーム®の空室対策を知り
コンサルティングを申し込みました。

現状を把握するために、しっかりとしたやり方で
不動産業者を回ってみた時に、自分がいかに
物件のことを知らなかった、ということに気づきました。
この現状把握があったおかげで物件の良いところが
わかり、すぐに空室が埋まったのです！

考え方と方法を学び、すぐに実践することで、
今後の賃貸経営の軸を持つことができました。



あなたは、賃貸経営の軸をどのように考え、
どのような方法で実践していますか？

約4年で2000室以上埋めることに成功いたしました！

住む人の気持ちを考えて空室を満室経営にする

空室対策3つのメソッド

**現状
把握**

**ペルソナ
設定**

**物件
広告**

この「3つの柱」が考え方の基準



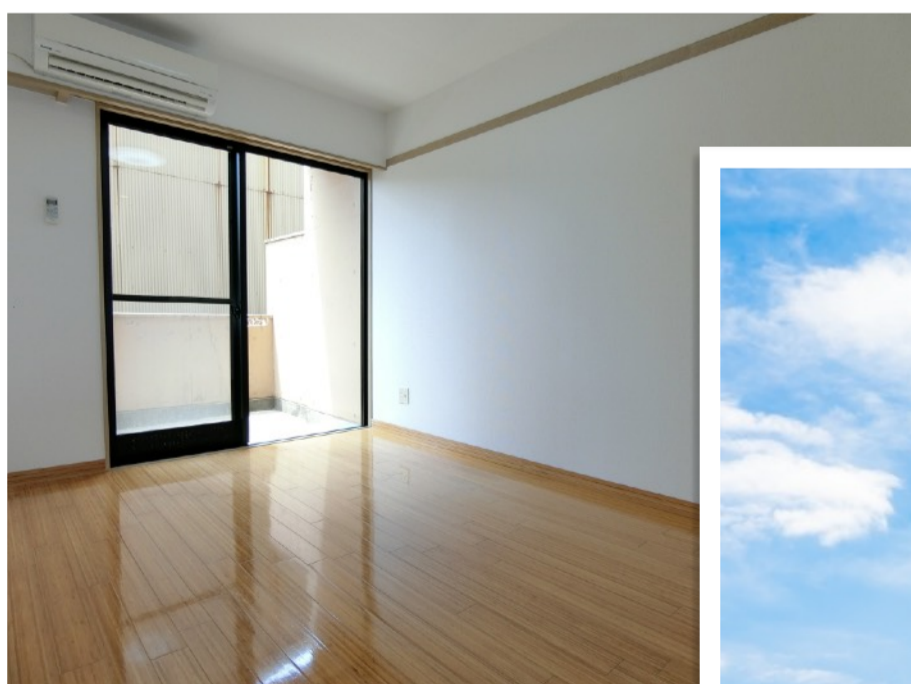
現状把握とは？

物件掲載を続けているのに なぜ埋まらないんだろう？

と漠然と思っていないですか？

まず現地を回り、**管理会社**や**仲介業者**を訪問し
3つの質問をすることで現状がみえてきます

- 1) 最近満室御礼になった事例
- 2) 内見に連れて行きやすい物件は？
- 3) 空室であることの担当者の見解



ペルソナ設定とは？



ペルソナとはたった一人の理想のお客様。
誰でもよい部屋ではなく、
たったひとりに
強烈に愛される部屋を創ることで
より伝わりやすいプロモーション戦略を
作ることができます。



ペルソナ設定ステップ1

**周辺や現在の入居者を
分析してみましよう！**

まずはレントロール作成から！

一般的なものにプラスしてこちらをいれましよう！

入居者の特徴をつかむための属性情報

- **生年月日**
- **勤務先**
- **年齢**
- **年収**
- **性別**
- **入居日**
- **業種**
- **客付業者**





ペルソナ設定ステップ2

理想のお客様を
分析してみましよう！

より具体的にイメージ！

分析することでステージングしやすくなります！



お客様を1人に絞り込み
分析してみましよう。



年齢と性別	
独身または既婚	
子供の有無・子供の年齢	
現在の職業・年収→家賃相場	
生活や行動パターン	
住んでいる地域エリアは？	
好きな食べ物は？買い物先は？	
何時に寝て、何時に起きてる？	
趣味で出かける？家にいる？	
休日の過ごし方は？	
友達や近隣のコミュニティは？	

物件広告とは？



スーモ・ホームズ・アットホームなど
大手サイトに物件が
確実に掲載されていますか？

募集条件、掲載内容は合っていますか？
写真は明るくて、きれいな写真ですか？

せっかくの物件も
正確な情報を載せて
いないと全く意味が
ありません！
しっかりチェック
してくださいね！



告知して
いきましょー！



あなたの物件広告を チェックしよう！

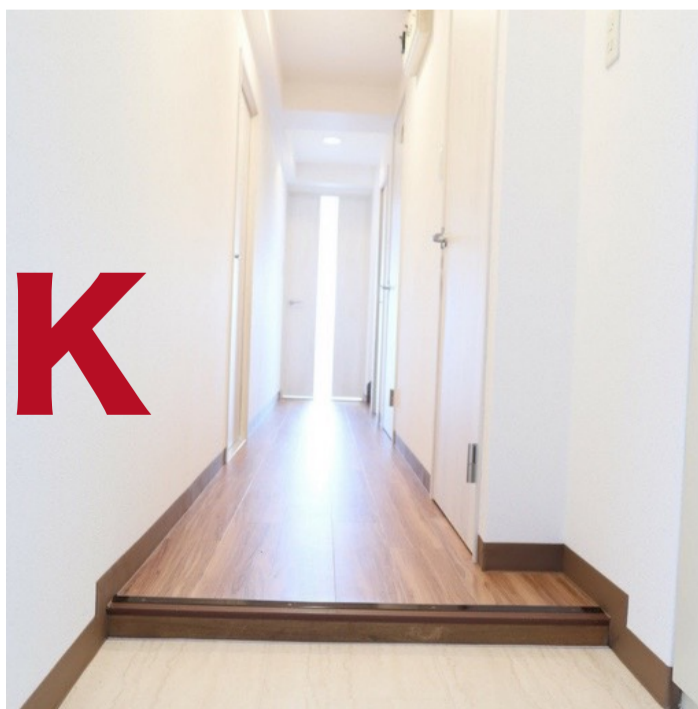


募集条件、掲載内容は合っていますか？

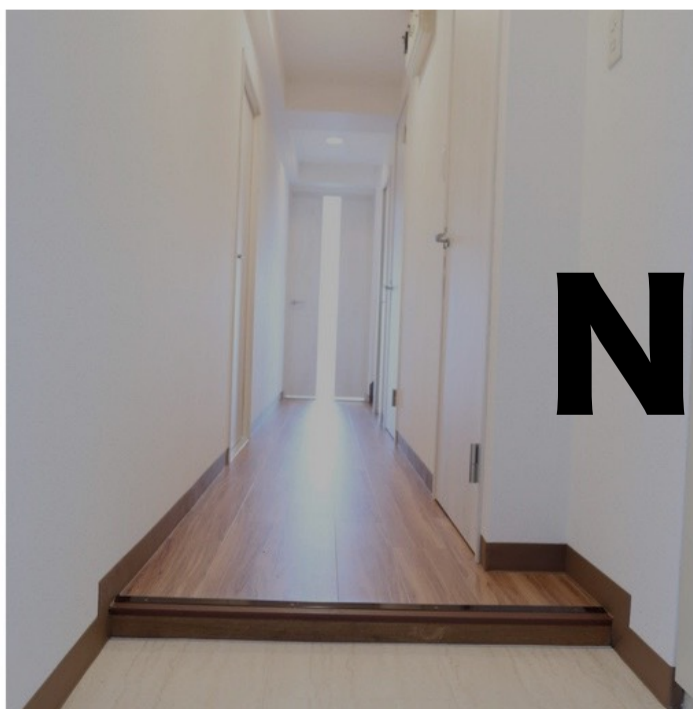
- ✓ サイトごとに同じ内容になっているか？
- ✓ キャンセルにならないようなお得感があるか？
- ✓ キャンペーンや企画は？
- ✓ 他の物件との差別化は？

写真は明るくて、きれいな写真ですか？

OK



NG



●空室期間1年、空室率50%から満室へ！●

空室がうまる仕組み



**現状把握から物件広告まで
どのように行ったかを詳しく解説します！**

50代女性 Oさん物件

物件



Before

物件の紹介

岩手県盛岡市
JR盛岡駅 車で10分
木造 築40年超 1K
家賃 30,000円

空室対策を実践する前は

- ・1年以上の空室が3部屋
- ・まったく反響や内見がない
- ・コロナで人が動かないと言われた

空室対策3つのメソッドを 物件で実践

その1

現状
把握

管理・仲介会社に
徹底的にヒアリング→分析

- ✓ 物件にはどんな入居者が住んでいるのか？
- ✓ 周辺のニーズ・人の動きは？
- ✓ 募集条件やキャンペーンの工夫は？
- ✓ いまの管理体制・チーム作りはできているか？

その2

ペルソナ
設定

現状把握から導き出した
自分の**理想の入居者**を決める！

48歳 女性 看護補助職

独身 年収 350万

職場が近い、ひとり暮らしを満喫！

具体的にイメージみることが重要です！

ペルソナ設定からステージング

温かみのある
ステージングに！



After



ポータルサイトへの
物件掲載を見据えて
写真を撮影！



空室対策3つのメソッドを 物件で実践

その3

物件
広告

地元仲介会社に依頼
「ECHOES」の活用

- ✓ 地元客付業者に募集条件・ステージングを周知
- ✓ 「ECHOES」へオーナー自ら募集掲載
- ✓ キャッチコピー・掲載写真の工夫
- ✓ 反響を確認・分析→改善

< 空室対策3つのメソッド実践前のお悩み >

- 空室期間1年
- 空室率50% 機会損失100万円以上



広告掲載から2ヶ月半で
満室御礼へ！

埋まらない空室はない！

●閑散期でも空室が埋まった！● ステージング最新3事例



**ペルソナ設定からステージングまで
どのように行ったかを詳しく解説します！**



内見者の目線を意識した フォーカルポイント

ステージングするときは
「フォーカルポイント」を意識しましょう。

フォーカルポイントとは、簡単に言えば
「部屋に入ったときに目線が最初に入るポイント」です。
必ず内見社の視点がどこに来るのかを考えて、
「奥に何かあるな」と思わせる仕掛けをします。



子どもが遊べる仕掛けの空間を考え、内見に来た親子連れの娘さん2人が遊ぶ風景をイメージしプチピクニックセットを配置。また、成約が決まった入居者さんは、まさにそのように遊んでいた後日談があります。

静岡県静岡市

● RCマンション 築35年
家賃12万円(3LDK)



もともと2LDKの部屋をキッチン近くの壁を撤去しました。全体的に広いリビングの時は、ステージングの雑貨や家具も幅をもたせて設置させます。たとえば、クッションもラグマットから少しはみ出る演出のほうがゆったりと見えます。

長野県松本市

● RCマンション 築24年
家賃6万円(2LDK→1LDK)

3つの事例から具体的なポイントを解説していきます！

物件
事例1

60代男性Dさん物件(1部屋目)



物件の紹介

東京都八王子市

京王線 北野駅 徒歩10分

RC 築20年超 1R

家賃 22,000円 + 共益費3,000円

ステージング設置前

- ・リフォーム後1年ほど空室
- ・南向きの角部屋なのに決まらない
- ・案内しやすい部屋にしたい

ペルソナ

自分の花屋を出すために頑張っている女性

物件
事例 1

東京都
八王子市



ペルソナ設定

28歳 女性 花屋勤務
独身 年収 300万

どんな悩みを解決するか？

- ゆっくりと過ごせる
- 通勤がラク
- 部屋で植物を育てることができる

どのように解決するか？

モデルルームを設置することで
この家に住んだ時の生活がイメージできる

お客様がモデルルームを見て得られることは？

- 生活のイメージが湧く
- 住みたい！と思う
- ワクワクする

POINT

イメージ詳細

フェイクグリーンを多めに
グレー多めの落ち着いたオトナ女子韓国部屋

テーマカラー3色 選定設定

ホワイト・グレー・少しだけピンク



**ペルソナ設定して
ステージングをやってみると！**

After

ステージングは
メインの部屋から



- ・小物の配置は、玄関からみて、一番広く見える「奥」
- ・カーテンは、設置しない。陽の光を入れて明るく！
- ・壁が単調の場合「アクセント」を飾る！

ラグ、テーブルの
配置は
全体のバランスを
広く見える位置に！



- ・必須アイテム：ぬいぐるみ！「ひとの目線を引く」
- ・クッションは、「テーマカラー3色」から選ぶ
- ・ラグは、一番最初にプランニング！

必須アイテムは
マットやクロス
並べる小物に
統一感を！



- テーブルの面積の8割が埋まるくらい小物を並べる
- 必須アイテム：グリーン 暖かさがでる！
- 食器の間にカラーナプキンを置いて、色のアクセント！
- 小物や食器は、左右対称

必須アイテムは
ぬいぐるみ
三角形のラインで
まとまりを！



- アートフレームで高低差を出し華やかに！
- 「透明な小物（ビンなど）」を置いて清潔感演出
- ステージングに三角形のラインを作るとまとまりが出る

必須アイテムは
ポンプボトルや
グラス類を
シリーズ物
2つ以上用意！



- ・バスタブにバスマットまたはタオルをかける
- ・あったら便利：タオルハンガーにタオルかクロス

玄関は最も重要！
ここの「6秒間」
の印象で
物件全体の印象は
決まる！



- ・必須アイテム：グリーン（フォーカルポイント）
- ・小物の下のマット。統一感が出る

60代男性Dさん物件(2部屋目)

物件 事例 2



物件の紹介

東京都東村山市
西武新宿線 久米川駅 徒歩11分
RC 築30年超 1R(15平米)
家賃 28,500円 + 共益費3,000円

ステーキング設置前

- ・ 繁忙期から閑散期への移行時期
- ・ 単身物件で年度末の入退去
- ・ 住み替えを狙って早めに対策

POINT

ペルソナ設定

24歳 会社員 男性

憧れのハワイに友達と旅行に行きたい！

イメージ詳細

キーワード：海・明るい・個性的
ハワイの植物と海をイメージ

テーマカラー3色 選定設定

ターコイズブルー・グリーン・濃いめのブラウン



**ペルソナ設定して
ステージングをやってみると！**

After

ステージングは
メインの部屋から



- ・小物の配置は、玄関からみて、一番広く見える「奥」
- ・照明は必須！照明有無は内見数を左右する！
- ・テーブル奥にアートフレーム。奥行きが出る。

ステージングの
ポイントは
メインの小物！



- ・クッションは自然な配置で生活感を出す。
- ・ペルソナ設定を意識したハワイを感じさせる雑貨
- ・シンプルなアートフレームで、個性的な壁の雰囲気中和

ステージングの
ポイントは
テーブルの上の
セッティング！



- ・ 必須アイテム：下にマットやクロス。
並べる小物に統一感！
- ・ 食器は、平らなお皿とボウルを重ねて立体感を。
- ・ タオルを丸めて置くことで立体感を出す

必須アイテムは
小物の下のクロス
まともりが出る



- ・ 必須アイテム：小物の下のクロス まとまりが出る
- ・ タオルをかけることで棚があることをアピール
- ・ ガラスびんは1本より複数本を並べたほうがオシャレ

テーマカラーに
沿った
ボディスポンジを
置くのがポイント



- ・ポンプボトルやグラス類をシリーズもので2つ以上用意
- ・グリーンやぬいぐるみを置くことで目線を引き
3点ユニットも明るい雰囲気！

フォーカルポイント
を意識して
小物を配置！



- ・ぬいぐるみは内見者の目線をひく大事なアイテム
- ・グリーンを置いて暖かみを演出

60代男性Dさん物件(3部屋目)

物件 事例 3



Before

物件の紹介

東京都東村山市

西武新宿線 久米川駅 徒歩11分

RC 築30年超 1R(15平米)

家賃 28,500円 + 共益費3,000円

ステージング設置前

- ・ 繁忙期から閑散期への移行時期
- ・ 単身物件で年度末の入退去
- ・ 住み替えを狙って早めに対策

POINT

ペルソナ設定

20歳 独身 アパレル勤務 かわいいものが大好き！
ファッション・メイクはインスタで常にチェック

イメージ詳細

キーワード：かわいいパステルカラー
好きなものに囲まれたい

テーマカラー3色 選定設定

パステルピンク・グリーン・パープル



**ペルソナ設定して
ステージングをやってみると！**

After

ガーランドを
使って目線を引く



- ・ペーパーガーランドや壁に小物をかけることで立体感を出し、クロスとも調和させる
- ・ラグは部屋の広さ、テーブルの大きさに合わせ決定する

ステージングの
ポイントは
メインの小物！



- ・必須アイテム：ぬいぐるみはフォーカルポイント！
- ・テーブルの面積の8割がうまるくらいの小物を並べる
- ・高低差をつけることで華やかに見える

キッチンに
棚がある場合は
しっかりアピール



- 棚という棚には小物を置く！
- キッチンクロスを棚にかける
- 水回りなのにぬいぐるみ？という心配は不要！
ステージングは「広告」

必須アイテムは
バスマットと
タオル！



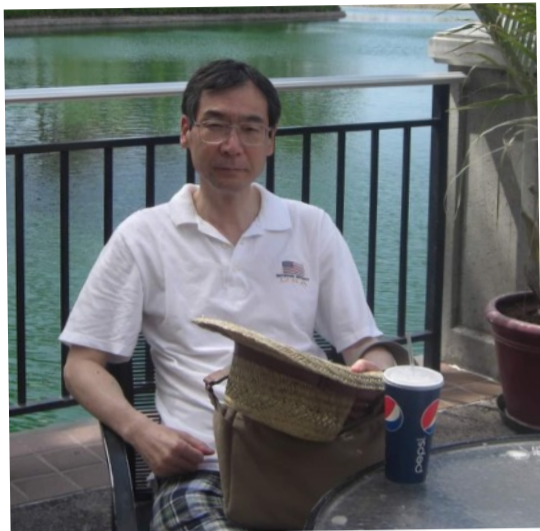
- バスマットやタオルをかけることで生活のイメージを！
- グリーンを置くことで明るく温かい雰囲気

空室が埋まる仕組みを実践して 満室御礼になった大家さん



**どのように変わったか
体験された大家さんの声を
ご紹介します！**

ペルソナ設定したおかげで 10室以上あった空室が3ヶ月で満室に！

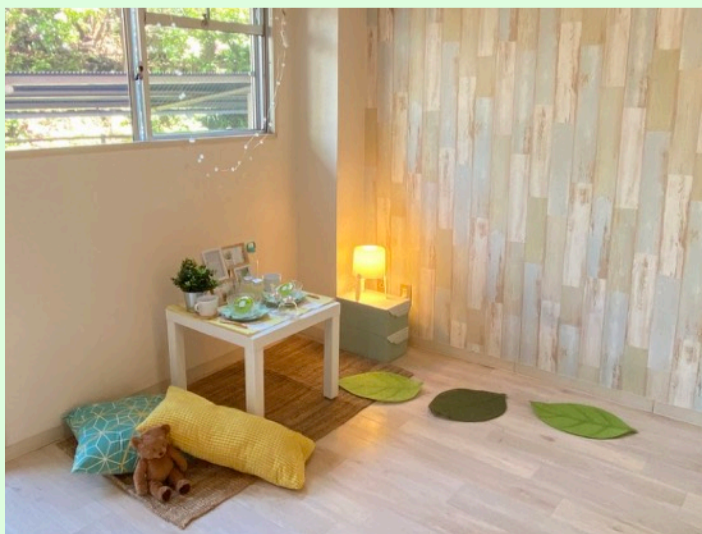


土肥 茂夫さん

(60代)

自営業 千葉県在住

まずすごいと思ったのがステージングをするにあたって考えるペルソナ設定がかなり細かくターゲットを絞っていて、その人のライフスタイルまで考えていることにビックリしました。そして実際のステージングや写真の撮り方はプロも真っ青の出来栄でした。ステージングを設置した部屋から申込があり10室以上あった空室がなんと3ヶ月で満室に！空室対策にステージングはかなり有効だと感じました。

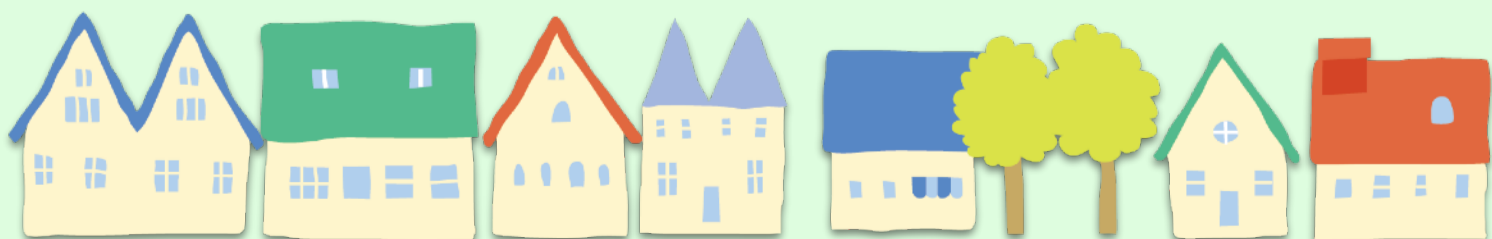


みひろ先生の講義で ステージングが楽しくできました！



太田 祐規子さん
(60代)
東京都

ちょうどシェアハウスの空室をうめるための
ステージングに取り掛かろうとしていた時に
「空室対策60日間チャレンジ」のみひろ先生の
ステージングの講義でシェアハウスの事例を見て
やってみよう！と行動するきっかけになりました
みひろ先生に背中を押されて、今、まさに
楽しんでステージングの真っ只中です。
この楽しさはやってみなければわかりません
やってみれば必ずわかります！
この体験を空室で悩む
全ての大家さんにしてもらいたいです。



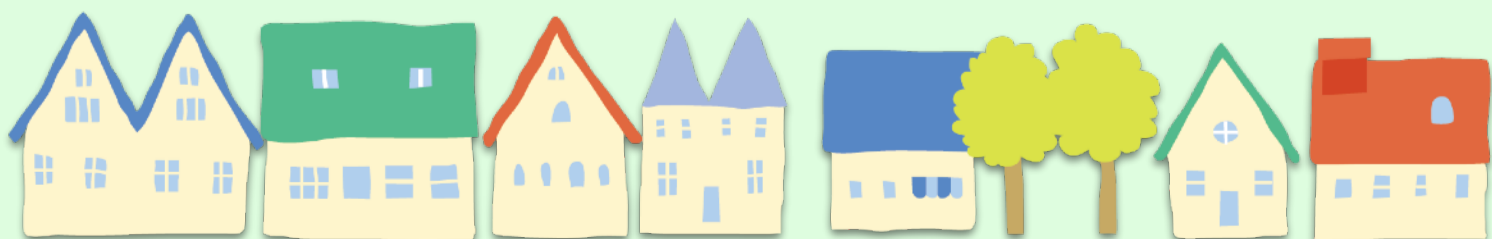
1年以上も空室で諦めていたのが 空室対策メソッドで満室に！

物件の半分が空室になりさすがに気になって、自分で客付業者回りやステージングをやってみたものの、反響がなくもうやれることはない諦めていました。ボトルネックが何かもわからず、「物件が古いから」「立地が悪いから」としか思っていませんでしたが、これが最後のチャンスという気持ちでみひろ先生の満室経営60日間プログラムを受講しました。

現状把握で自分が知らなかった課題に気付き、一つずつ紐解き解決していくことで募集体制を整えることができました。

みひろ先生と一緒にステージングをしたことで物件の差別化ができ、「ECHOES」の活用との相乗効果で1年以上空室だった部屋が3ヶ月で満室になりました！

一人一人のオーナーさんに、それぞれの空室対策を立てているところがすごいと思いました。



宮下みひろの物件大公開！！

周辺の家賃相場と募集条件を把握し
『ママが笑顔で過ごせる母子家庭』
のペルソナ設定のテーマを決定！



BEFORE

千葉県千葉市
区分団地賃貸 築50年
家賃5.2万円 (2LDK)



AFTER

コロナウィルスの影響が賃貸市場にも続く中、築古の区分団地物件を購入しました。

購入直後から、空室対策メソッドの現状把握で周辺ニーズや募集条件を現地ヒアリングし、住んで欲しい未来の入居者を決め、ゴールから逆算してリフォームやステージングをイメージしました。

ステージング設置後は「ECHOES」にも掲載をして、なんと掲載後2日で申し込み、入居が決まりました！

この再現性のある素晴らしい空室対策メソッドに出会い

「うまらない空室はない！」というマインドを手に入れたことで大家として大きく成長しました。仲間に相談したり、互いに応援し合うことで自分もチャレンジする勇気をもらっています。

読者特典

空室期間6ヶ月以上

閑散期でも、立地も関係ない！

空室のうめ方がわかる
空室対策個別相談会



うまらない空室はない！
あなたの物件も
満室御礼にしていきましょう！



お申込みはこちら

※先着10名様無料ご招待！！



初心者でもできる！
空室がうまる仕組みが
今すぐわかる！ eBOOK



空室6ヶ月でも閑散期でも立地も関係ない！！
4年間で2000室以上の
空室がうまった
驚異の空室対策術を大公開
空室対策協会認定アドバイザー 玉井みひろ



2021年7月24日発行
2022年6月10日改訂

著者 玉井 みひろ

監修 一般社団法人空室対策協会®

代表理事 山岸 加奈

発行所

r.crystal316moegi@gmail.com

(販売・ライセンスについてのお問い合わせ)

本教材、および収録されているコンテンツは、著作権、知的財産権によって保護されていることはもちろんですが、購入・ダウンロードされたコンテンツは、あなた自身のビジネスのために役立てる用途に限定して提供しております。教材に含まれているコンテンツを、その一部でも、書面による許可（ライセンス）なく複製、改変するなどして、またあらゆるデータ蓄積手段により複製し、オークションやインターネット上だけでなく転売、転載、配布等、いかなる手段においても、一般に提供することを禁止します。コンサルタント業の引用、転載、教育を希望する場合には別途ライセンス契約が必要となります。