

GLOBAL Owners

MAGAZINE FOR HIGH-END PEOPLE

ソフトとハードを



上手く融合した運営術



最良の満室手順

募集ターゲットから費用対効果が高い物件運営まで

SERIALIZATION

- お金持ち大家さんへの道／キーポイントは「優良な中古物件選び」
- 成約率が格段に上がる最強空室対策／リフォームコストを抑える見積りチェック法と交渉術
- 財産を減らさない相続対策／海外預金に金の延べ棒。使えない財産は価値を生むか？



賃貸経営トップ対談

アパマンショップ 繁忙期の状況報告

大山芳弘 Apaman Property株式会社 代表取締役 会長

國枝祐太 Apaman Property株式会社 リーシング事業本部 部長

Dramatic Communication

アパマンショップ
NETWORK

繁忙期報告

● Apaman Property 株式会社

「スタッフ指名・日時予約サービスが好評です。
Apaman Propertyの
店舗では、昨年対比117%UPの
来店率となりました。」



● 大山芳弘
Apaman Property株式会社 代表取締役会長



● 國枝祐太
Apaman Property株式会社
リーシング事業本部 部長

聞き手
大村浩次
● APAMAN株式会社 代表取締役社長

空室率改善やクレーム問題等、 管理オーナー様とのコミュニケーションを 行なっており、問題が改善されるまで、 毎週、報告会を実施しています。

— 大山

大村 今月は、アパマンショップの繁忙期の状況について、Apaman Property 株式会社（以下・アパマンプロパティ）の大山会長と、リーシング事業部の國枝部長にお聞きします。アパマンプロパティの今年の繁忙期の入居率は、昨年と比べていいかがですか？

大山 アパマンプロパティとグループ会社と合わせて約9万戸を管理させていただいておりませんが、今年の入居率としては、前年並みで90%台前半で推移しております。アパマンプロパティでは、オンライン会議システムのZOOMを活用しまして、空室率改善やクレーム問題等、管理オー

アパマンショップで物件を探すと、決めたいという気持ちでいらっしゃる方が多くなりました。女性のお客様は、店頭で接客する女性スタッフを指名する事で、安心感につながっている面もあると思います。

スタッフ指名・日時予約

掲載 2,380名↑
増加中

指名 業界初

大村 来店が増えている理由について他に要因はありましたか？

國枝 人気アイドルグループによるテレビCMの反響もありましたし、コロナ禍が落ち着いてきて、引越しを希望さ

ナー様とのコミュニケーションを行なっており、問題が改善されるまで、毎週、報告会を実施しております。空室対策の一例をご確認ください（左画像）。また、物件磨きを進めており、清掃から、物件プレートやのぼりの設置など、様々な施策を行なってお

空室対策の一例

- モデルルームの設置
- シーリングライトの設置
- 空室内での対策ミーティング
- 近隣店舗への依頼強化
- インセンティブの提供
- 検査対応
- 間取り改善
- 設備など詳細情報確認
- 掲載写真の見直し

81,000円	3,000円
79,000円	5,000円

れるお客様が増えていると思います。店頭・内見時での感染対策はしっかり行なっておりますので、お客様も安心されています。

大村 コロナ禍後の、お部屋探して何か変化は出ていますか？

國枝 1Kよりも1LDKや2部屋以上など、少し広めのお部屋へシフトされる方が多いように感じます。やはり、自宅にいる時間が増えたので、テレワークを行うスペースや、家族間でのスペースを取りたいなど、意識の変化が表れているのではないのでしょうか。また、単身の外国人労働者の方が大幅に減少しているため、1Kの需要が多少減っている側面もあるかと思っています。

大村 アパマンショップで行なっているオンライン接客を利用されるお客様は増えていきますか？

國枝 増えております。昨年

The lease management top talk <<<

H ambouki boukoku

ります。
大村 物件の設備で、何か変化は出てきていますか？

大山 インターネット無料のマンションが、増えてきています。オーナー様の負担は増えるのですが、物件の付加価値が大きくアップしますので、空室が埋まりにくい物件など、インターネット無料にする事で入居率を高める事ができます。読者のオーナー様で相談されたい方がいらっしゃいます。お気軽に管理担当者に連絡をお願いいたします。

物件磨きを組織として取り組む
改めて物件磨きを組織として取り組むことで、成果を上げることが出来ます。

- 船場清掃、掲示板整理など
- 管理・物件プレートの設置徹底

が全体の2割程度でしたが、今年は3割近くに増えております。また、内見まではリアルで行なっており、契約や重説はオンラインで行う方が、6割以上になってきました。今後、電子交付なども解禁になりますので、更に増えていくと思います。

大村 物件の設備で、お客様の变化は何かありますか？

國枝 インターネット回線の速度を気にされる方が増えています。テレワークやネットゲーム、動画サイトの閲覧など、回線速度が遅いと満足できない方が増えていると感じます。

大村 ありがとうございます



大村 ありがとうございます。続いて、リーシング事業本部の國枝部長にお聞きします。繁忙期のお客様の来店状況は、いかがでしたか？

國枝 昨年に対して117%UPとなっております。

大村 今年、アパマンショップで始めた、スタッフ指名・日時予約サービスの反響はどうでしたか？

國枝 大幅な来店率向上に繋がっております。お客様は、接客スタッフを指名して、来店日時の予約をしますので、

た。アパマングループでは、これからも管理オーナー様のために、最善の施策を用意してサポートしてまいります。しっかりと対応お願いいたします。

物件プレート & 野立て看板

反響数 増加!!

累計反響数 17,134件

累計発送枚数 35,600枚

1Kよりも1LDKや2部屋以上など、少し広めのお部屋へシフトされるお客様が多いように感じます。

— 國枝