

# 桐ヶ谷不動産の新しい空室対策

# CHINTAI

入居率90%の桐ヶ谷不動産からマンション・アパートの オーナー様へ、新発想の満室黒字経営サービスをご案内します。

空室ゼロへ

滞納ゼロへ

### 



# ゼロ賃貸ってなんだ?



初期費用をかけずに入居したい というニーズに応えることで

入居率が大幅アップ!!

いま成約において最もネックとなっている初期費用を"家賃以外ゼロ円"にすることで、他の競合空き物件と大きく差別化する画期的なプランです。必要以上の家賃ダウンをせず、なるべく高い家賃での満室化を目指します。長期空室による「損失」を回避するために、ぜひこのプランをご活用ください。

#### 【家賃5万円の場合】

通常契約	
初回賃料	50,000円
敷金	50,000円
礼金	50,000円
火災保険料	17,000円
家賃保証契約料	25,000円
鍵交換費用	15,000円
仲介手数料	50,000円
257 222	

合計257,000円

初期費用を 190,000円も 抑えて成約!

「ゼロ賃貸」プラン	
初回賃料	50,000円
敷金	<b>O</b> <sub>円</sub>
礼金	<b>O</b> m
火災保険料	17,000円
家賃保証契約料	<b>0</b> <sub>円</sub>
鍵交換費用	<b>O</b> <sub>円</sub>
仲介手数料	<b>O</b> <sub>円</sub>

合計67,000円

さらに、退去時基本クリーニング費用も無料!(入居者負担分)



#### 例えば、このような方にオススメです。



### 「駅から遠く、築年も古い。かれこれ半年も空室状態」

#### 「その長期空室、満室を目指しましょう!」

初期費用がゼロ円という、入居者にとって強いインパクトのある「ゼロ賃貸」プランを適用することにより、 魅力的・キャンペーン的な募集ができます。駅から15分以上の物件でも、築15年以上の物件でも、「ゼロ賃貸」 で満室を目指しましょう。必要以上に家賃を下げることなく、最速で、長期空室の満室化を可能にします。





#### 「長期的な収益安定化 &最大化を図りたい」

#### 「物件収益力を上げ、資産価値を高めましょう!」

募集後に最速で入居を決めて満室化。結果、限りなくゼロに近くなっていく空室期間。 すぐに埋まるので家賃設定を下げる必要はありません。

運用コストを低減しながら家賃収入・利回りを安定化&最大化し、

資産価値を恒常的に高めていくことができます。



#### 早期客付けにより、 空室期間を「圧倒的に短縮化!」できます。

成約までのスピードを加速させ、増収へつなげることが可能です。

- ・敷金1、礼金1、家賃5万円(駐車場込み)で募集していた物件の場合
  - …… 半年間空室のまま決まらず・・・
- ・ゼロ賃貸募集に変更後
  - ..... 1ヶ月以内に成約 することも目指せます!

CHECK POINT

ゼロ賃貸物件の場合、

半年間の空室損=30万円の増収ができました。

通常の原状回復であれば、"退去時のオーナー様確認なしで、即基本クリーニング発注可能"となりますので、退去後確認時点「リフォーム完了日 |「入居日 |の確定ができます。早い時点で何介店舗での紹介ができ、成約が圧倒的に早くなるのです!



#### 家賃を下げずに満室化できるメリット。

家賃を下げるよりも初期費用を抑えて入居を決めるほうが、なぜメリットがあるのか? 家賃を下げて募集した場合に発生しうるトラブル例もあわせて、ご説明します。

部屋	賃料
Α	•
В	5万円
С	5万円
D	5.5万円
E	5.5万円
F	5万円
G	5.5万円
Н	5.5万円
I	5万円
J	5万円
収入合計	48万円

会 一句で同じアパートなのに 私の部屋の方が高いの

退去が出た



必要に応じて 他の部屋も 値下げに… B 4.5万円
C 4.5万円
D 4.5万円
E 5.5万円
F 5万円
G 4.5万円
H 4.5万円
I 5万円
J 4.5万円
W入合計 47万円

Α

賃料

4.5万円

(値下げを知った既存の入居者の6割が、 同じように値下げを要求。

空室時より満室時の方が、収入が低いという結果に…

初期費用0円での募集は家賃自体はどの部屋も変わらないので 上記のような事態に発展することはありません!

既存の入居者もインターネットを見ています!家賃の値下げで募集したことが既存の入居者に知れてしまった場合、同じように値段の値下げを要求される可能性が非常に高いです。



### 要するに「ゼロ賃貸」とは・・・

#### 5 つのメリット!

#### 最強の空室対策

家賃以外ゼロ円の「ゼロ賃貸」プランで募集をかけることができるため、空室率の一挙改善がめざせます。そもそも弊社の入居率は90.00%ですが、ゼロ賃貸によって、より100%に近い決定力にご期待いただけます。「空室ゼロ」への道を、切り拓きます。

#### 最速の入居決定

通常、空室発生から成約までの所要期間は2ヶ月以上が大半。6ヶ月かかるケースも少なくありません。 しかしゼロ賃貸の物件では、リフォーム後1ヶ月 以内の入居決定を徹底促進します。

#### 家賃を下げずに成約

「ゼロ賃貸」では、必要以上に家賃を下げずに決め られる自信があります。

そして、家賃を下げずに全室満室化を目指せます。

#### **「家賃滞納リスクゼロへ**

「滞納家賃保証特約付き」で一括管理を承ります。 滞納が発生した際には、保証会社がオーナー様に 代位弁済し、入居者への督促も代行しますのでご心配 は無用です。また、突然の設備故障や入居者様同士の トラブルなどにも、弊社スタッフが迅速に対応いたします。



※ご入会のオーナー様には、弊社への物件管理のご依頼と、入居時のゼロ賃貸利用料のお納めをお願い申し上げます。

#### 入居の長期継続化

普段より長く住み続けられる物件を目指し、日々管理業務を行っておりますが「ゼロ賃貸」によって長期入居及び退去後の新規入居者の早期確保を目指します。



### ゼロ賃貸利用時プラン

# 左ページ5つのメリットをご提供できるプランです。

- ※お支払いいただく費用は次の3つだけです。
- ●成約後のゼロ賃貸利用料 家賃等1ヶ月(税別)
- ●募集広告料 1ヶ月(税別)
- 入居中の管理手数料(税別)

#### ゼロ賃貸利用オーナー様の声

今まで、退去が出るたびに、すごく憂鬱になっていました。 と言うのも、以前の管理会社では空室期間が1年以上になることもあり、半ばあ きらめている所もありました。ゼロ賃貸プランを利用したおかげで、現在は満室で 稼働することが出来ています。

単純に、敷金・礼金を0円にするだけなら、どの管理会社でもやっているじゃないか・・・と思っていましたが、ゼロ賃貸プランはその他の初期費用も0円になるので、お部屋探しの反響も倍増しました。

今後も空室が出るたびに利用していきたいと思います。

ゼロ賃貸プランのご提案を頂いたときには、興味はありましたが、利用料と広告料で家賃の2か月ということもあり、一旦お断りしました。しかし、やはりその後も空室が埋まることはなく、結局プランを利用することを決断しました。その結果、約2週間で空室が決まり、あの時すぐ利用していれば・・・と後悔しました。

## ゼロ賃貸

ZERO CHINTAI

#### でこう変わった!

#### 対策前



《築28年・6戸のアパート》 6部屋中3部屋は空き状態。 1年以上空いている部屋も!

家賃が下げられないし 設備投資のお金もない・・・

#### 対策後

初期費用をかけずに入居したい というニーズに応える「<mark>ゼロ賃貸</mark>」! オーナー様にご負担いただくのは

「プラン利用料と広告費」のみ!

入居者がどんどん集まる! 1ヶ月でアパートが満室に!

#### もちろん滞納保証付き!

入居管理費の負担だけで こんなに早く満室になるなんて! 今まで入ってこなかった家賃が 入るようになって、 本当に良かったです!



#### お問合せ・ご連絡先

**T** 046-852-3800

営業時間 平日/土曜 9:30~18:30 日曜日 9:30~18:00 定休日 水曜日·祝日·GW·夏季休業·年末年始



046-852-3804



桐ヶ谷不動産

検索

#### 株式会社桐ヶ谷不動産

事 業 内 容 不動産の賃貸仲介・賃貸管理・売買

本 社 所 在 地 〒238-0035 神奈川県横須賀市池上3-1-9

創 業 昭和37年7月

代表取締役社長 桐ヶ谷 主税



