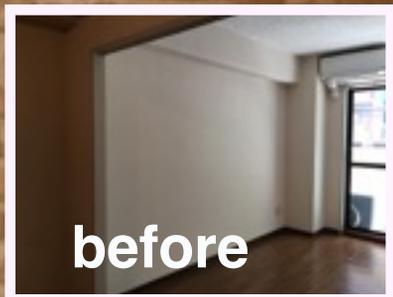


“家賃1ヶ月分予算で即日空室が埋まる！”

フィーリングリフォーム®とは？



マンガで学ぶ 空室対策

空室400室以上埋まった事例大公開！



フィーリングリフォーム®山岸加奈

空室に悩む大家さんのあなたへ

以下のようなお悩みが解決できる！

「マンガで学ぶフィーリングリフォーム®空室対策とは？」
を手にとっていただきありがとうございます！

- ✓退去後3ヶ月以内に埋まらない
- ✓内見者がほとんどない
- ✓内見者が来ても成約にならない
- ✓低コストリフォームを知りたい
- ✓管理会社と連携できていない

このようなお悩みがあってもご安心ください！

あなたの空室が埋まる！個別相談会
を読者特典としてご用意いたしました。
ぜひ最後までご覧くださいね！



空室にお悩みの大家さんへ！ 読者特典

空室400室が埋まった事例を教えます！



90分であなたの物件にあった
3つの具体策が分かる

個別相談会

通常36,000円のところ

先着20名さま限定無料ご招待

ピンと来たらすぐにお申し込みください

ここをクリックしてください



フィーリングリフォーム®

本書があなたにお約束すること！

初めまして！

住む人の気持ちを考えて
空室をリフォームする
フィーリングリフォーム®
コンサルタント山岸加奈です。



入居者さんに喜ばれる大家になりたい！
選択できる人生を歩める大家になりたい！
そんなあなたへ。

フィーリングリフォーム®の事例を
正しく学んで置き換えていくだけで
これまでの「空室が埋まらない・・・」が
「埋まった！」に変わります。

入居者さんに喜ばれる賃貸経営できる大家さんに向けて
「住む人の気持ちを考える」という想いを込めて
フィーリングリフォーム®と名付けました。

次に空室が埋まるのはあなたの物件です！

あなたの思い描いたペルソナ設定の入居者さんが
あなたの物件を決めるでしょう！



あなたに勇気を与える
一冊となることを
お約束いたします。
スタート！

登場人物・物件紹介



主人公
まんしつ たろう
満室 太郎

37歳。IT企業勤務。
家族：妻と千葉に二人暮らし
年収：1000万円
6年前から不動産投資を学び、
3年前に千葉市内にマンションを購入。

所有物件 DATA

千葉市内の賃貸マンション
築20年 RC
4階建て 24室
JR 外房線蘇我駅徒歩15分
家賃7万円
満室太郎が法人を設立し、
3年前に金利3%の
27年ローンで購入。
利回り10%



18室入居・6室空室が
損益分岐点で、
現在、この状況



収入 **7万×18室×12ヶ月=1512万**

支出 **ローン返済額 1250万** 税・経費 500万



やまぎし かな
山岸 加奈

フィーリングリフォーム®
コンサルタント

まんしつ はなこ
満室 花子

妻。妊娠7ヶ月で
もうじき産休。
不動産投資を
不安に思っている。



さくらい みき
桜井 美紀
管理会社の客付け担当

こうだ たけし
豪田 建
職人さん



なりきん すねお
成金 スネ夫

32歳。親からの相続で
満室太郎の物件の隣を所有。
成金の親の影響でちょっと嫌味。

都内の
マンションにてー

うーん…

これで空室が
6部屋か…。

僕の名前は満室太郎。
金融系の会社員でありながら
マンションの大家でもある。

ずいぶん…

最近、
空室が埋まらなくな
ってきたぞ…

24部屋満室!

収入 7万×24室×12ヶ月=2016万

支出 ローン返済額 1250万 税・経費 500万

利益 266万

今…

18部屋入居

収入 7万×18室×12ヶ月=1512万

支出 ローン返済額 1250万 税・経費 500万

空室6部屋空室…

3年前
このままいけば
老後も安心

3年前に買った所有物件は、
千葉にある一棟24室のマンション。
最初のうちは管理会社任せで満室だったのに…。

大家さんになった頃は
空室に苦労するなんて
考えたことなかったな…

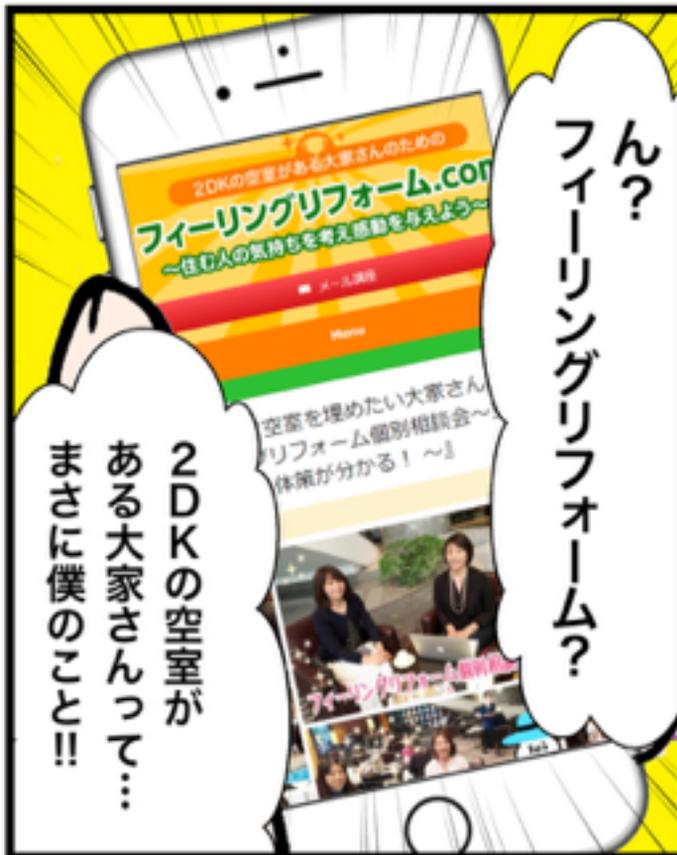
ねえ、あなた…

うーん…



もう！
どうしてアオタは
そんなのをキレ
てんの？
おんなは
おんなは
おんなは

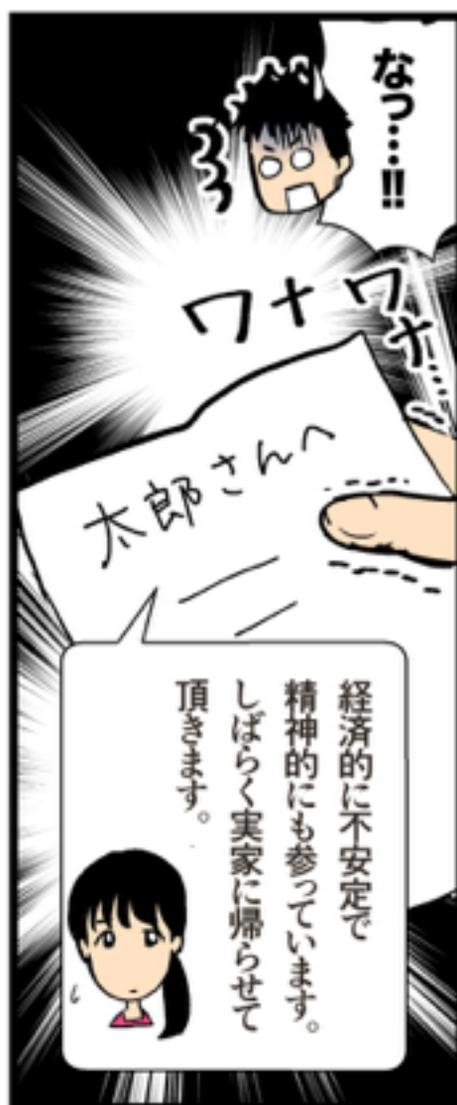








くそっ!!
そんなに不安な気持ちに
させてたなんて...



太郎さんへ

経済的に不安定で精神的にも参っています。しばらく実家に帰らせて頂きます。





**1年で
244室!!**

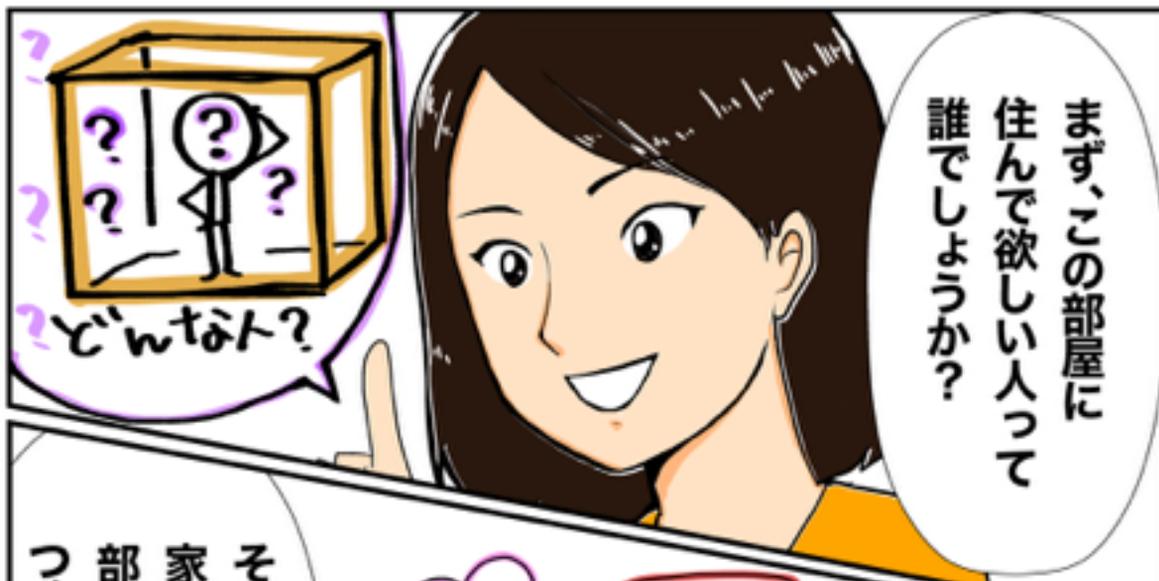
入居が決まる内見率100%の無料個別相談会

川崎市2DK家賃10万のビフォー&アフター

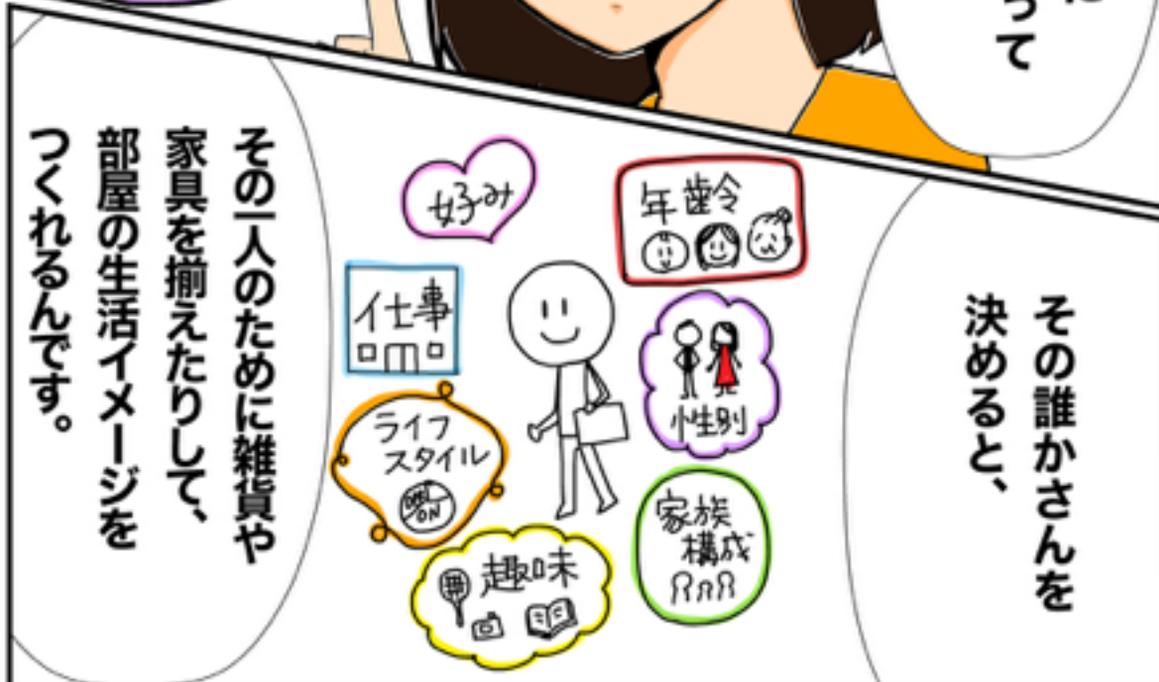
山岸さんはリフォームで空室を埋めた経験を持つ大家さん。
2016年からファイリンググリフォームを始め、
1年で、なんと244室の空室を埋めた実績を持つ。

全国賃貸住宅新聞での講演をはじめ、
東京大家塾など各種大家さんの勉強会でも
講師を務め、業界でも注目を浴びている人だ。





まず、この部屋に住んで欲しい人って誰でしょうか？



その二人のために雑貨や家具を揃えたりして、部屋の生活イメージをつくれるんです。

その誰かさんを決めると、



そうか、たった一人の誰か...

ここは千葉市ですよ。どんな人がいそうですか？

うーん...

千葉県内で働いていて車で生活して...

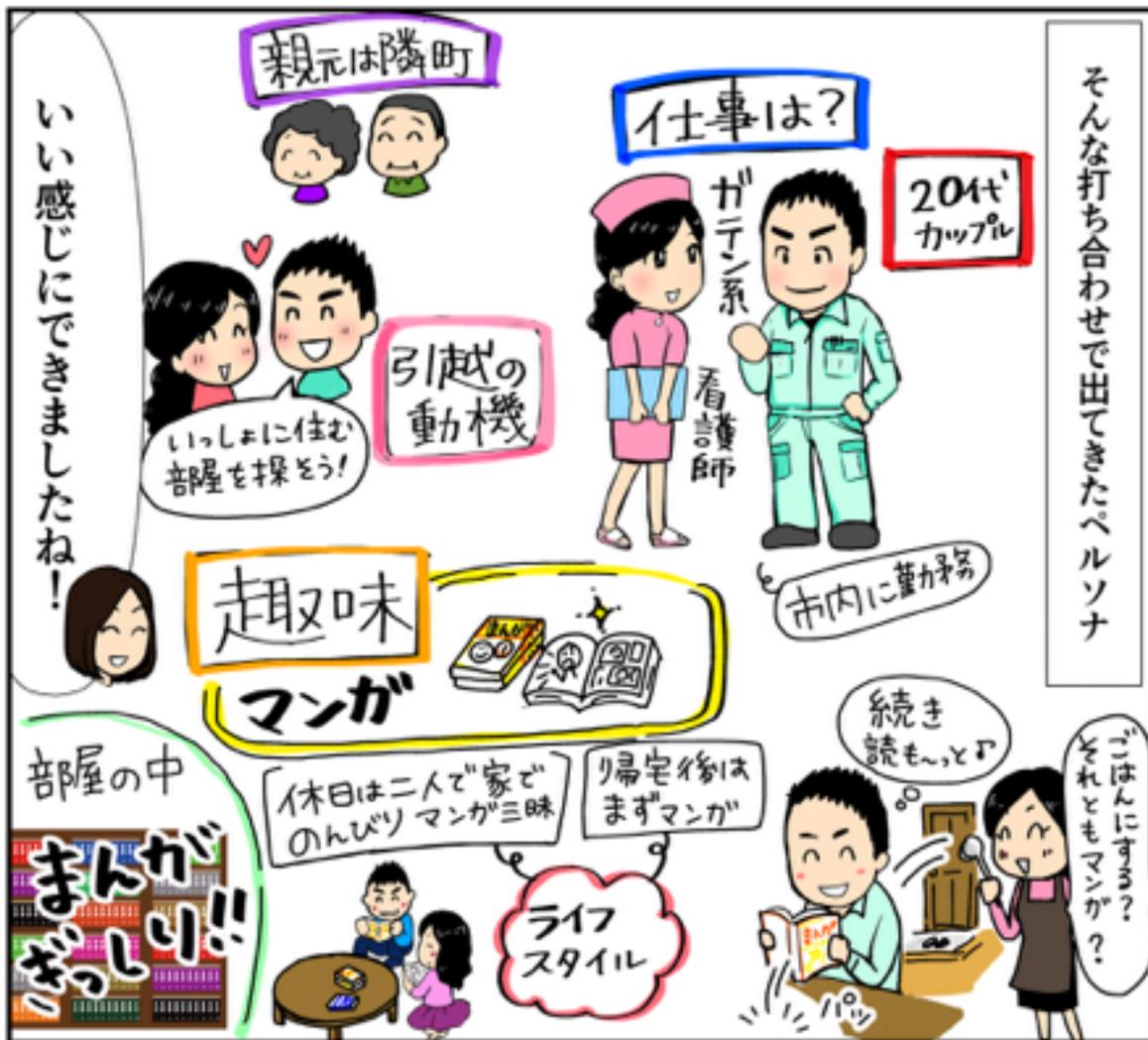
その人の趣味から考える方法もありますよ。

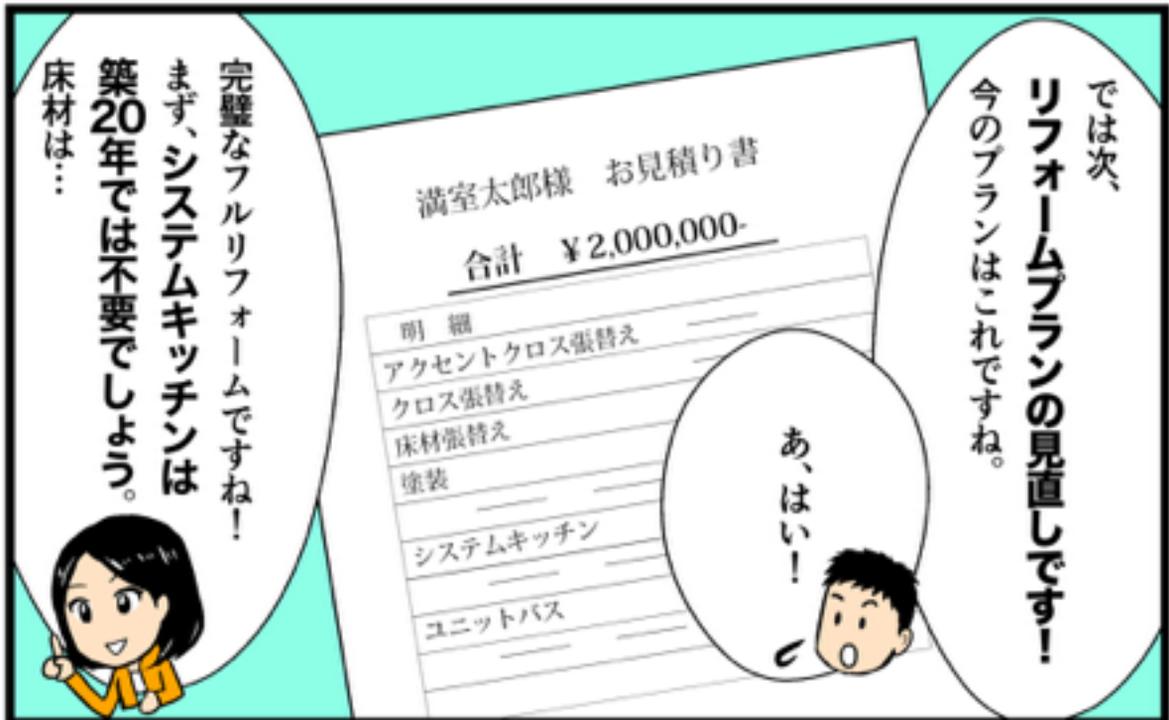
あ！漫画好きとか！少年ジャンプ系の♪ドラゴンボールとか。進撃の巨人とか。

おっ！ノッてきましたね！

おっ！ノッてきましたね！

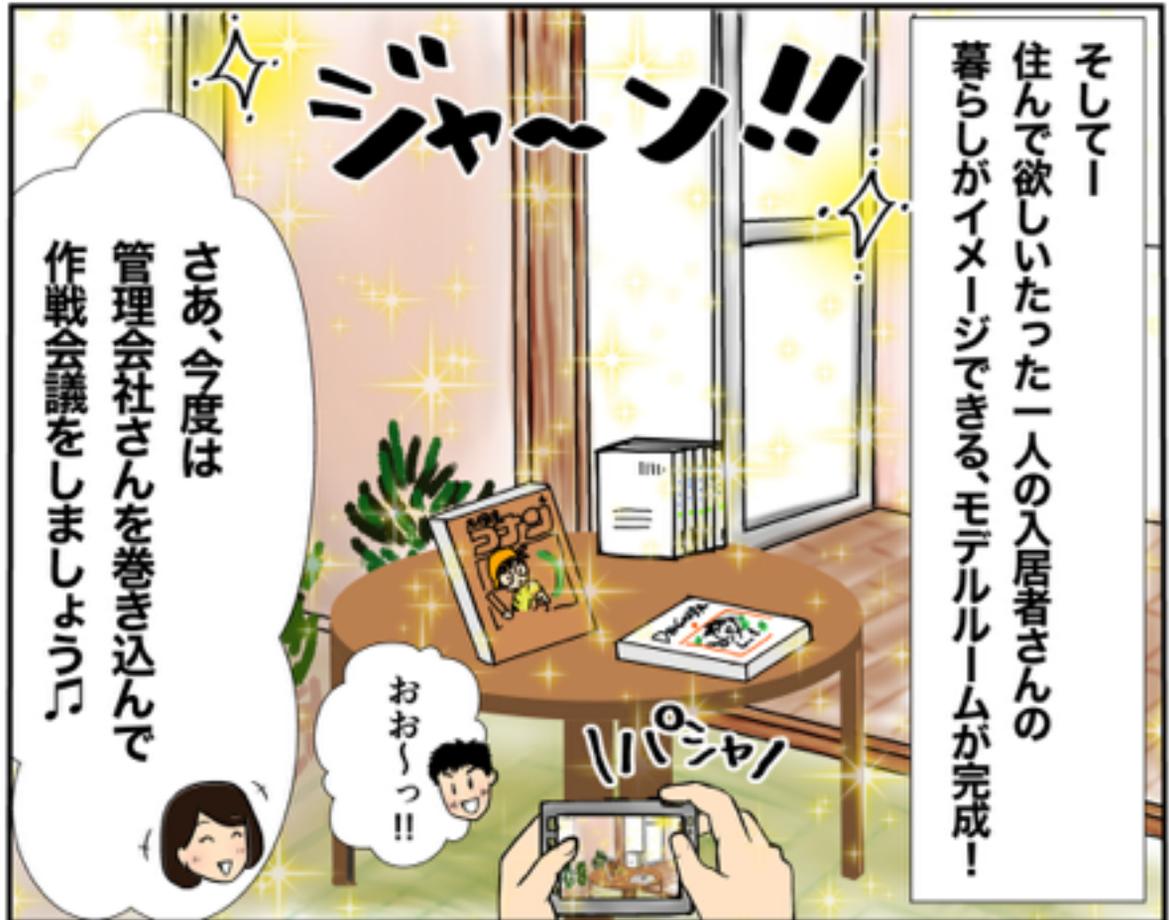
おっ！ノッてきましたね！







※2)リフォームが劣化したものを新築当時に戻すことに対し、リノベーションは、もともと建物が持つ性能以上に新たな付加価値をつけて再生させることです。フルリノベーションになると建物を一度スケルトン（構造骨組み）にして、間取りの変更から大幅な改修を行うことをさします。



管理会社にてー

桜井さん、こんなメッセージをつけてこの写真を賃貸のホームページに載せて下さい。

分かりました、3日以内に載せます！いい写真撮れましたね。

家賃はこれで良いですか？
駐車場代は、敷金礼金は、

管理会社の
入居者担当
桜井さん

内見に来られた方のご案内はお任せください！

この写真ならホームページでも目立ちそうですね。



ホームページに公開した翌日ー



えっ?!

空室が埋まった？
昨日公開された
ばっかりなのに?!

はい、早速内見に来られた方が。







なんでお前の物件が先に埋まるんだよ!
俺なんて500万かけてフルリノベーション
したのに、誰もまだ見に来てない...!!





あの後順調に、残り5室の空室も山岸さんのサポートを受けながらペルソナ設定し、全て満室になった。



空室にお悩みの大家さんへ！

読者特典です



空室400室が埋まった事例を教えます！



90分であなたの物件にあった
3つの具体策が分かる

個別相談会

通常36,000円のところ

先着20名さま限定無料ご招待

ピンと来たらすぐにお申し込みください

ここをクリックしてください



あらためまして、
フィーリングリフォーム®
コンサルタント山岸加奈です。

なぜ私が「フィーリングリフォーム®」の
空室対策をしているのか
少しお話しさせていただきます。

大家業を生業にする以前の私は建築設計事務所勤務、
イタリア留学&都市計画研究、通訳&翻訳などを行っておりました。

2012年に父の大病がきっかけで2代目大家として
札幌市白石区の物件を引き受けることになり、補助金と借入れを
行いながら大規模修繕と空室のリフォームを行いました。

がしかし、**ここまでやっても内見者は全く来ないし、
空室は埋まらず、満室となるまでまでは9ヶ月を要しました。**



実家の物件エリアは空室率の高い激戦区で、

広告費10万以上が当たり前。

現状把握もできずに、ただ連絡を待っていました。

悪戦苦闘しながらも、**ペルソナ設定の大事さ**や、

住む人の気持ちやライフスタイルをイメージしてリフォームすることの重要さに気がついたことで

3年以上空室4室を放置した2DK物件（家賃5万以下）

の満室御礼を実現させることができたのです！



この経験から空室対策が楽しくなり

不動産投資に興味を持ち自分名義で融資を受け

不動産を所有し始めました。

現在は**ペルソナ設定の空室対策**を行う

フィーリングリフォーム®コンサルタント

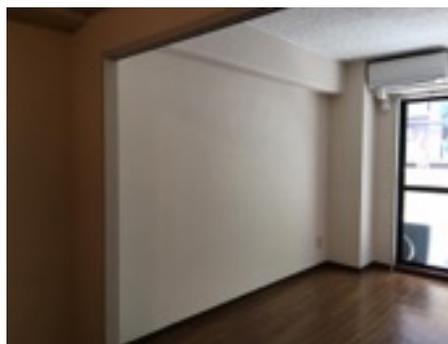
として活動しています。



本書を読むあなたにも
 フィーリングリフォームメソッド®で
たった1年半で400室以上の空室が埋まった!
事例をご紹介しますね

BEFORE

- ・お風呂の追い炊きつけずに、半年以上空室になったまま
- ・設備取替え工事済み
- ・近隣との差別化リフォーム



2DKアイアンインテリア好き向けにリフォーム！

AFTER



- ✓徹底したヒアリングによる差別化したお部屋作り
- ✓お洒落なアイアン棚の制作

工事期間たったの2日間で完成した当日に
内見者2組来られ、**空室にすぐ申し込みがありました！**

BEFORE

- ・不人気エリア物件で認知度がありませんでした。
- ・近隣物件と差別化せず、ネット検索でも上位閲覧になりませんでした。



2DKマンガ好きなカップル向けにリフォーム！

AFTER

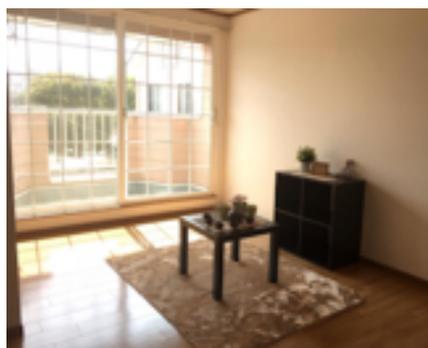


- ✓お部屋全体の窓の位置が把握できる角度の写真
- ✓漫画好きカップルの描写が分かる雑貨&家具のレイアウト

ネット掲載当日に2名の内見問い合わせがあり
内見率100%で空室が埋まりました！

BEFORE

- ・空室5室に同じ雑貨&家具を設置されていました
- ・繁忙期でも問い合わせがほとんどありませんでした。



2LDK大人可愛い女性向けにリフォーム！

AFTER



- ✓ お部屋全体が把握できる写真を採用
- ✓大人可愛いピンクの描写が分かる雑貨&家具のレイアウト

ネット掲載当日に問い合わせがあり、20代の新婚さんがインテリアを気に入ってそのまま入居決定しました！

空室にお悩みの大家さんへ！ 読者特典

空室400室が埋まった事例を教えます！



90分であなたの物件にあった
3つの具体策が分かる

個別相談会

通常36,000円のところ

先着20名さま限定無料ご招待

ピンと来たらすぐにお申し込みください

ここをクリックしてください





静岡在住 ナベちゃんさん (50代)



満室
御礼

浜松に2DKと2Kの物件を
所有していますが、
去年の繁忙期は空室が埋まったものの
今年の繁忙期は埋まらず苦戦しておりました
山岸さんのコンサル後には
**7ヶ月間空室4室だったのに
ステージング5日後に申込み！
あっという間に満室になりました！**
フィールングリフォーム®に挑戦して
本当に良かったと思います！

埼玉台在住 公務員の女性大家Rさん (30代)



満室
御礼

閑散期に入り一気に空室が増え、
自分ではどうしていか分からず
的確なアドバイスが欲しいと思っていたところ
山岸さんに出会いました。
**地域の需要に合わせたお部屋作りを
学べたことで所有物件
すべて満室にすることが出来ました！**
空室に困っている方は
ぜひ山岸さんの個別相談をお勧めします！

埼玉在住 川原さん (40代)



満室
御礼

横浜市の激戦エリアの閑散期に5部屋を埋める挑戦をしました。

目標を具体化し、どのような取り組みを行うのかを徹底的に話し合い、その結果

2週間で5部屋決まり、なんと

14部屋全て満室になりました！

山岸さんのステージングは全て効果靚面！

ありがとうございました！！

横浜在住 会計士大家さん (50代)



満室
御礼

募集家賃を値下げしてネット掲載しても内観はゼロ・・・

管理会社への不信感すら感じていました。

山岸さんとコンサル契約した後は

大幅に入居率がアップし、

稼働率は58%からなんと93%へ！

キャッシュフローは**黒字に転換**しました！

山岸さんと様々なPDCAを回した結果、

業者さんとの信頼関係も

構築することができました！

神奈川県在住 サラリーマン大家さん（40代）



満室
御礼

横浜市に3月初旬に初の1棟を購入！
大学エリアの繁忙期にも関わらず
半分有った空室が全く埋まらず。
閑散期にリフォーム&ステージング提案
管理会社の定例会、PDCAを経験しました。
アイデアが独りよがりになりそうな所で
**ストップを出してもらえたことが
一番心強かった**です。
ありがとうございました！

茨城在住 脱サラ大家のNさん（50代）



満室
御礼

数ヶ月後に退去があり、
山岸さんの個別相談に申し込みました。
**間違ったペルソナ設定に気づかせてもらえ、
早速インテリアを変更しました。**
目の前に新築の同価格物件が
あったにも関わらず
内見1名で即契約が決まりました！
以前は入居に8ヶ月もかかっていたので・・・
過去最短入居に感激でした！

空室にお悩みの大家さんへ！ 読者特典

空室400室が埋まった事例を教えます！



90分であなたの物件にあった
3つの具体策が分かる

個別相談会

通常36,000円のところ

先着20名さま限定無料ご招待

ピンと来たらすぐにお申し込みください

ここをクリックしてください



一人でも多くの空室に悩む大家さんのお役に立てることが私の喜びです！

あなたの物件のお手伝いができる日を楽しみにしていますね！



2017年10月22日発行

著者：山岸加奈 発行所：K企画合同会社

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あなた自身のために役立つ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。

免責事項この『まんがで学ぶ空室対策』では私と私のクライアントさんが実際に活用し、実績のあったケースを掲載しています。当然ながらその結果には個人差があります。

『まんがで学ぶ空室対策』の著者は『まんがで学ぶ空室対策』を使った結果に一切の責任を持つことはできません。空室を埋めたいと願われているあなたのことを私は誰よりも応援します。