



Esprit
PRAY FOR JAPAN

2014.6
vol.96

住所 大阪市都島区都島本通 2-9-18
TEL 06-6923-6381 FAX 06-6923-6382
URL <http://www.s-tus.co.jp>

Contents *結果報告！春のシーズンアンケート

*税の杜 *母の日限定イベント終了報告 *ダイエット日記 *セーフティネット *コラム

結果報告

春のシーズンアンケート

表1 2014年シーズン予想

| | 1位 | 2位 | 3位 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 市内北部 | 2/15・2/16 | 2/22・2/23 | 2/8・2/9 |
| 市内南部 | 2/22・2/23 | 2/15・2/16 | 2/15・2/16 |
| 東大阪 | 3/1・3/2 | 3/8・3/9 | 3/8・3/9 |
| 京阪 | 2/22・2/23 | 2/8・2/9 | 2/22・2/23 |
| 北摂 | 3/8・3/9 | 3/8・3/9 | 3/1・3/2 |
| 阪神 | 2/22・2/23 | 3/1・3/2 | 2/22・2/23 |

2014年シーズン結果

| | 1位 | 2位 | 3位 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 市内北部 | 3/8・3/9 | 3/15・3/16 | 2/22・2/23 |
| 市内南部 | 3/8・3/9 | 3/15・3/16 | 3/8・3/9 |
| 東大阪 | 3/8・3/9 | 3/15・3/16 | 3/21 |
| 京阪 | 2/22・2/23 | 2/22・2/23 | 2/15・2/16 |
| 北摂 | 2/22・2/23 | 3/1・3/2 | 3/22・3/23 |
| 阪神 | 3/15・3/16 | 3/15・3/16 | 3/29・3/30 |

★第1章 今回のシーズン予想は大ハズレ？

予想と結果の全体を通して比較

■閑散期の時期に向けて
シーズンが終了した現在、多くの管理会社等が趣向を凝らし、募集戦略を練らなければならぬ時期です。まず、今期の成約ポイント予想アンケートと結果アンケートの差から読み取ります。そこから、ここからの閑散期の募集戦略を知る手がかりをつかみたいと思います。

★ポイント ①消費税の影響から、動き出しの遅れが生じた。

してみると、時期が後ろ（3月）にずれていることがわかります。このずれの原因は消費税増税の影響とみることができます。消費税増税前の購入者層の駆け込み需要が大きくなることで、購入への決断の迷いから生じた賃貸市場の動き出しの遅れを指摘する営業マンが多かったです。（表1）

★第2章 シーズンの成約ポイントと その後の成約ポイント

入居希望者が『お得』だと感じる物件が成約ポイントになっていると多くの声が上がりました。入居希望者のお得感には2つの顔があります。ひとつは、【費用面「家賃・初期費用・フリーレント」等】でのお得感。次に、【設備面「リフォーム・設備の充実・モデルルーム」等】でのお得感。この2つが成約ポイントになります。

【費用面】は、入居希望者が一目でわかるため、アンケートに顕著に表れていることから、効果があるのですが、一度費用面を変更してしまふと、元に戻すことが難しく、収益自体に影響がでてくるので、長期的な視点から、変更の決断には注意が必要です。まずは、【設備面】での提供を検討してみることが得策だと思います。去年のシーズンアンケート時に設備面の成約ポイントも確認しているため、今後のリフォーム時の参考になると思います。