

2015.12 Vol.114

住所 大阪府大阪市北区紅梅町 1-18
TEL 06-6242-8460 FAX 06-6242-8462
URL <http://www.s-tus.co.jp>

※「エスタ」は…フランス語で“魂”“機知”を意味する言葉

Esprit

PRAY FOR JAPAN

春 エスタス祭 開催します！

すっかり寒くなって来ました…と言っている間に、入居シーズン到来です。例年、1月中旬頃から徐々に申込が増えてきます。春といえば、ご存知の通り、学生や新社会人、転勤など：賃貸マンションの需要が増える繁忙期です。この時期に、さらに当社管理物件の入居促進に繋がるキャンペーンをうち出そう！ということで、春の「エスタス祭」を開催致します！



【春のエスタス祭りって!?!】

今年の暑い時期である閑散期には「エスタス甲子園」と銘打ちキャンペーンを開催しました。これは、ひとつの実験でもありました。設定期間で一番成約に導いた店舗を表彰するというのは従来通りでしたが、思い切っただけで対象エリアを限定してみました。限定することで集中的な行動と結果が産まれるのではないかとという思惑は、見事的中し、対象エリアの入居率に大きく貢献するという結果を残しました。

このふたつの条件に該当する対象物件だけに限定し、1月16日～3月31日の期間で開催します。今回は成約数ではなく、1戸成約ごとに商品券を贈呈するので、前回よりも更に営業マンへのメリットが明確で、『成約すれば必ず商品券がGETできる!』とモチベーションが上がること間違いなしです。

【備えあれば憂い無し!】 の「対象物件」

先に述べました①②の条件を元に対象物件を確定します。

仲介営業マンのモチベーションを上げることは重要です。しかし①②の前提条件が整わなければ、成約には至りません。

①条件設定

そもそも相場からかけ離れている条件では、仲介店舗で机上にすら上がりません。まず、相場に見合った条件設定になっている物件、もし

くは、新たに条件変更をさせて頂いた物件を対象とします。

②内装完了

更に重要なのが、室内の状態です。リーシングの際、営業マンから「条件設定は申し分ないのに、お部屋を内覧しても内装状態が悪いために成約に至らなかった。」という声があまりに多くあります。逆に「キレイに内装が終わっていて、お客様から好評で成約に至りました。」や「内装完了後の室内に設置している設備説明のPOPがとても好印象でした」等の声があるほど、お部屋の状態は成約率に大きな影響を及ぼしています。

【内装完了の重要性】

内装完了の必要性が高いことは明らかです。私が不動産の不の字も知らなかった学生の時の経験を思い出します。初めての賃貸マンション選び…内覧した中で内装が完了していない部屋には「ここに住めるの?どのくらいリフォームしてくれるの?」と案内時に不安に感じたことから、結局、内装が完了していた別のマンションを選び入居を決

- ①条件設定が整っている
- ②内装が完了している