



地主さん大家さんにささげる、ミニ情報誌

ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

11-12月号



発行日2022年11月

、オーナー様必見！入居者のリアルの声をお届け！ /

# 私が入居を決めた理由



進学・就職・結婚など人生の転機にすることが多いお部屋探し。学生か社会人か、一人暮らしか夫婦かなどにより、部屋を選ぶポイントは変わってきます。そこで、首都圏で引越しをした賃貸住宅入居者の部屋探しの実態を調査したデータをご紹介します。入居者のリアルな意見を把握する事で、お部屋の稼働率にも繋がります。

## お部屋探して重視した条件は



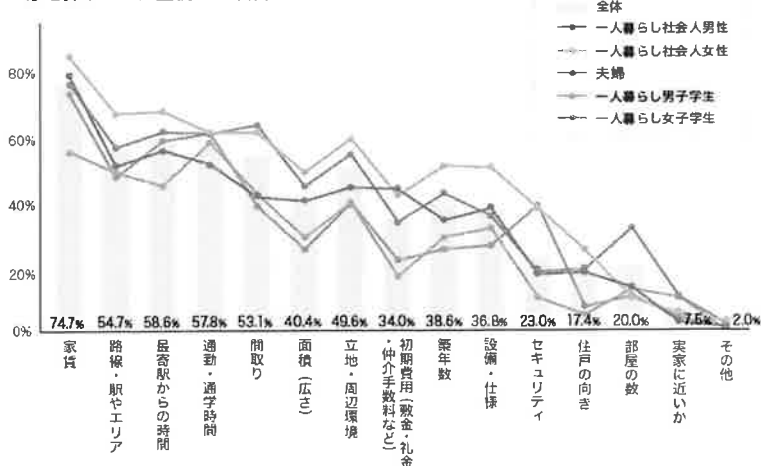
どの層も「家賃」を重視した人がとても多いです。ただ「家賃を重視＝家賃が安い」という意味ではありません。もちろん家賃が相場より安いに越した事はないですが、入居者の方が見ている家賃は、その「物件に対し適正な家賃」かです。立地や設備や築年数や見た目に適しているかを重視します。

また一人暮らしの女性は、社会人・学生とも「セキュリティ」を重視した人が飛び抜けて多いです。男性は女性に比べると「セキュリティ」を重視した人は少ない傾向にあります。そのため1階のお部屋は男性が住まれている方が多いです。

社会人か学生かによる違いも大きく出てます。「家賃」や「初期費用」を重視すると答えた人は、男女とも、社会人よりも学生のほうが少ないという結果となっています。考えられる理由としては、学生の場合は、両親の援助もあるから気にしないという人も多いのかもしれませんが。

また、夫婦が重視する項目で多いのは、「間取り」「部屋の数」です。共同生活を快適に送るために、間取りへのこだわりが一人暮らし以上に強くなる方が多いです。

家を探すときに重視する項目



# お部屋探して諦めた項目は



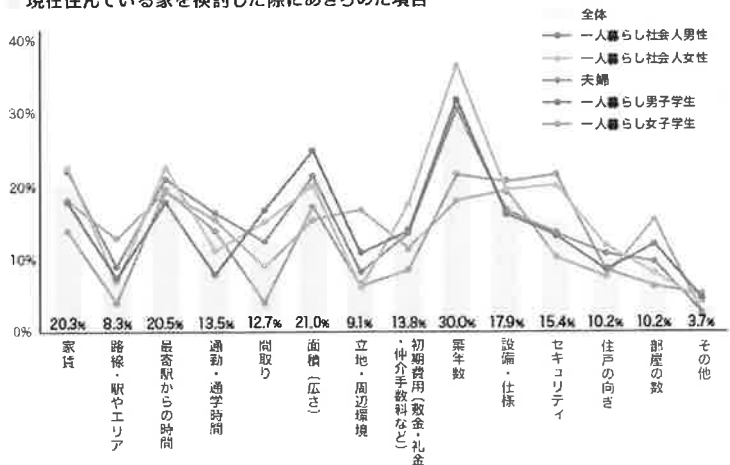
一人暮らし社会人男性は、「広さ」を諦めたという人が多く、「通勤時間」を諦めたという人が少ないです。仕事が忙しいから、家は最小限の広さで、その代わり通勤に便利なところがいい、と考える人が男性ならではの思考が現れています。

全体では、「最寄駅からの時間」「家賃」を諦めたという人も多いです。駅から歩く時間が増えたり、家賃が少し高くなったとしても、「路線・駅やエリア」「立地・周辺環境」などは譲れない、という人が多いようです。

お部屋探しをしていく上で、特に初めて探す方など希望条件全てに当て決まる物件は、ほぼ存在しません。そのためお部屋探しをしている段階で、何かを諦めなければいけない時がきます。その時に何を諦めた人が多いのかを調査したアンケートをご紹介します。

どの層においても、最終的にあきらめるポイントとして多く挙げられたのは「築年数」でした。一人暮らし社会人女性においては、「重視する」と答えた人も多いため、重視したが最終的には「あきらめた」という人が多いようです。

現在住んでいる家を検討した際にあきらめた項目

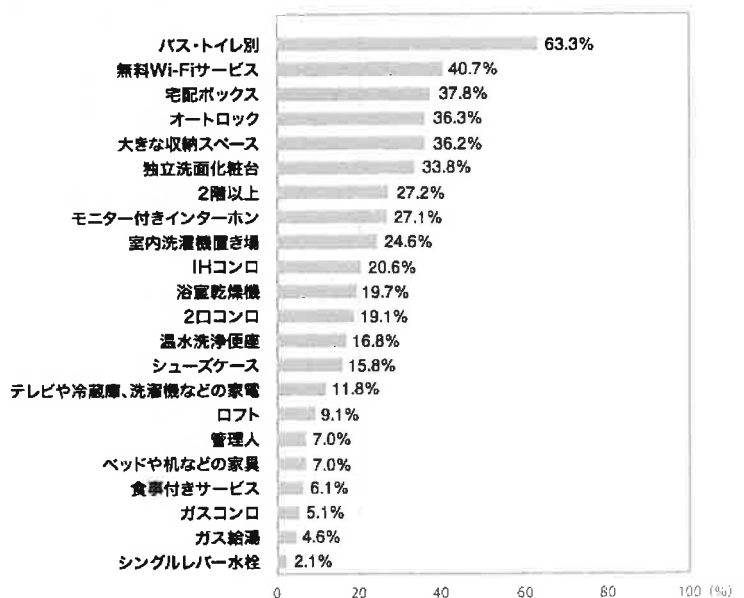


# 家賃が多少高くなっても欲しい設備

やはり設備によって入居者の満足度は大きく左右してきます。

家賃が多少高くなっても欲しい設備を複数回答で聞いたアンケートによると「バス・トイレ別」を求めている方はかなり多いです。また次いで「無料Wi-Fiサービス」です。現代ではテレビ離れといいテレビよりもスマートフォンで「Youtube」などの動画を見る方が多く、家にテレビがない若者も数多くいます。ネット社会の今、通信速度を気にしない「Wi-Fi」は外せなくなっています。

次に「オートロック」よりも多い「宅配ボックス」です。日中学校や仕事で留守にする方が多い方や、ネット社会の今ネットでの買い物が主流になっているので、いちいち再配達を頼まずに荷物を最短で受け取れるのは、便利と感じてる方が多いです。



# お金をかけない空室対策

## 1. 内見時に入居希望者がチェックしている箇所は…？

内見時に実際に物件をみることで、契約率が大きく変わります。  
「実際に見るとイメージと違ったからやめた」  
「実際に見るとイメージより良く別の候補があったけどここにしたい」  
など意見は様々です。  
入居希望者が実際に見ている箇所を把握し稼働率をあげるチャンスです。



内見時に「間取り」「部屋の明るさ」を見るのはマストですが、意外に見られているポイントをご紹介します。

### ➡ 部屋のおい

入った瞬間、匂いが下水臭がしたりタバコの臭いなどすると、テンション少し下がりますよね。この匂いと自分と一緒に過ごしていかないといけないとマイナスな新生活のスタートを連想させてしまう恐れがあり契約率も下がる可能性があります。

**!! CHECK !!** 部屋用の芳香剤を置き、入室した際いい匂いを感じる事でお部屋のイメージアップに。

### ➡ 共有部分の清潔さ

共有部分は、その物件の顔ともいえるほど意外に大事な部分になっています。どれだけ部屋が綺麗でも、設備が良くても、駅が近くても、共有部分が汚かったり暗かったりすると、契約率は大幅に下がります。「共有部分の集合ポストにチラシが落ちて散らかっていないか」「照明の明るさは適切か」「虫の死骸があちこちに散乱していないか」「ゴミ捨て場は散らかっていないか」など意外に共有部分を見てる方は多いです。

**!! CHECK !!** 共有部分を綺麗に保つことで、内覧したお客様に好印象を与えるのはもちろん、すでに入居中の方も綺麗にする意識が芽生えやすくなります。

## 2. 満室のところはすでにしてる稼働率が上がる工夫

空室期間が少ない物件は、オーナー様が独自で工夫されている物件が多いです。本日はそんなオーナー様が実施している内覧したお客様をおもてなし、お部屋のイメージアップテクニック方法をご紹介します。



### スリッパの設置

意外と気づきにくい点ですが、普段から内覧者のためにスリッパを用意することで好印象につながります。もちろん私達、業者は内覧時にはお客様のスリッパを、持っていきますが、お部屋の中に玄関マットとスリッパを設置することで内覧したお客様におもてなしをしていますという好印象を与えることができます。



### 造花でお部屋の雰囲気明るく

内覧の際には、家具などがなくて殺風景なイメージを持たれることも。悪い印象を持たれないためにも、花や小物で装飾するというのもオススメです。高価な花や小物をセッティングする必要はありません。100均などで購入できる安価なものでOK！少しでも明るく爽やかな雰囲気を演出できます。とくに玄関周りなどの印象は大切。内覧者へのおもてなしの気持ちをあらわします。

# 賃貸物件 売却物件

あなたの大切な不動産を、  
本当に必要な人のために。  
お気軽にご相談ください。

## 募集中!!



マンション

一戸建

土地

- ・新聞折り込み
  - ・スーモ
  - ・アットホーム
  - ・ホームメイト
  - ・他不動産を探す全般のサイト
  - ・不動産業者用ポータルサイト
  - ・不動産情報誌
- などに無料で掲載します。

また自社内で管理物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯をとり入居率をアップさせていきます。

### ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。  
※月極駐車場は対象外となっております。

あなたへのプレゼント ♡

QUOカードorアマギフト  
5,000円分!

お知り合いへのプレゼント

初期費用の総額料金より  
**10,000円割引!**  
※家賃7万円以下は5千円割引

# 社長の

## 独り言



最近、時間が許すときは、自転車に乗って、安芸中野駅〜瀬野駅の間を物件確認、銀行廻りなどしています。久しぶりの自転車ですが、意外にむつかしい…。バランス感覚が無くなっています！この自転車は、以前、豪雨災害で周辺道路が封鎖されたときに購入して、大活躍！あの時は、いろんなところへ自転車で行き、動きまわっていました。今は、打って変わって、秋晴れの穏やかな日々、おじさんが自転車をクラクラさせながら河川敷、旧道などを走っています。日頃、自転車に乗っている人を結構見かけるのですが、いざ走ってみると、屋間の河川敷は私ぐらいで、人もあまり歩いておらず、クラクラしているおじさんは目立ちます。先日は、中野2〜3丁目から、広島信用金庫へ行き、中野東2丁目の物件を確認後、日吉神社で参拝？してというルートでした。その前は、中野東7丁目〜瀬野駅の物件を確認したりと、安芸中野駅〜瀬野駅間は結構慣れてきています。最近、お客様の中には、自転車を使った通勤、通学される方も増えてきておりお話させていただくうえで役立ちます。もう少し慣れてくれれば、郵便局長のようになり、海田町まで進出していきたいものです。ちなみに自転車には、3つの効果があると言われています。1つ目はダイエット効果、2つ目は睡眠の質がよくなる、この2つは分かっています。そして3つ目！自転車は幸せになれる乗り物ということをご存知ですか？天気の良い日に自転車で乗ると、ドーパミンセロトニンという神経伝達物質が分泌され幸福感や脳の活性化モチベーションを高める効果があるそうです。日光+自転車+幸せになれる、という方程式をこれから実践していきます。

### 今月の一冊



**90代でこのパワフルさ！見習いたい！**  
**何でも率直に書くのも気持ちが良い！**  
 と今話題の大人気エッセイです。

出版社／小学館 価格／660円  
 著者／佐藤愛子

2017年「年間ベストセラー総合第1位」のエッセイ集が待望の文庫化です。  
 「九十歳。何がめでたい」というタイトルには、佐藤愛子さん曰く「ヤケクソが籠っています」とのこと。  
 とにかく面白い、90歳をすぎてこのユーモアと歯切れのいい文章には感動したと読む人に元気を与える一冊です。



- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」  
「お客様に常にいい気分をさせていただくこと」
- ・会社の場所

〒739-0321  
 広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)  
 TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825  
 E-mail homemate@nakano-ff.co.jp  
 URL <https://www.nakano-ff.co.jp>

読んでいただきありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに！

