



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

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

7月-8月号

発行日
2023年7月



＼ アイデアとやってはいけない3選を管理会社が解説 /

空室対策のアイデアについて

空室対策とは、「賃貸アパート、マンションが空室にならないようにするために行う対策のこと」です。主に、「入居者に長く住んでもらい退去を減らすこと」、「空室になった部屋にできる限り早く入居してもらうこと」、「空室の原因を特定すること」になります。

特に重要なことは空室原因の特定です。原因の特定ができてはじめて具体的な空室対策を行うことが出来るからです。空室対策には賃貸物件の状況確認、現地調査を行い費用を掛けて空室を埋める方法とアイデアで対策する方法があります。またやってはいけない空室対策を知ることにより適切な対策が行えます。費用を掛け過ぎてしまうと、収益性を下げる事になりますので注意が必要です。

空室の原因特定4項目を確認する

1. 設備が今のニーズに合っているか？

①大きなネックになる設備

家賃や空室期間に必ず影響の出る設備になります。改善すると大きな効果が出ますので、建て替えや売却の予定がない場合は、やれば必ず効果が出ます。

- ・電気コンロ：火力が弱く料理があまり出来ない。IHコンロは問題なし。
- ・収納無し：お探しの方に、図面上で省かれてしまう。（内見まで至らない。）
- ・外洗濯機置場：入居者の殆んどの方が室内を希望。家賃に影響する。
- ・バランス釜：大幅な家賃下落の要因になる。

※夏季休暇のお知らせ 8月12日（土）～8月16日（水）はお休みさせていただきます

2. 不人気の間取りになっていないか？

【和室の部屋があるか】

現在の賃貸市場で、和室を希望する方は、ほとんどいなくなっていました。言い方を変えれば、和室で募集している限り、相場賃料では決まらないという事です。したがって、和室での募集は洋室に比べ、平均5,000円以上は相場より下げる必要があります。因みに、和室から洋室に変更するリフォーム費用ですが、20万円位から変更可能です。

【広さと間取りが合っているか】

事例1) 広い1R (洋室16畳) の場合：大きさ的には2人で住める広さですが、ワンルームなので2人では住み易い間取りとは言えません。そこで、間仕切りを入れて1LDK (洋室6畳、LDK10畳) にすると、住み易く人気の間取りとなり賃料が上がります。

事例2) 2DK (洋室5畳、洋室3畳 (収納無し)、DK6畳) の場合：お部屋が細切れ過ぎて使い難い間取りです。特に洋室3畳 (収納無し) はお部屋として機能しませんので、DKとの間仕切りを取り1LDK (洋室5畳、LDK9畳) にすると人気の間取りに変わります。

3. 賃料・礼金・敷金は地域相場に合っているか？

そもそも、賃料等が相場よりも明らかに高ければ、どんな空室対策を打っても決まりません。なぜなら、空室対策の本来の目的は、賃料アップでは無く空室期間短縮にあるからです。賃料アップさせたい場合は、リノベーション等の大幅改修を行う必要があります。

賃料・礼金・敷金相場を確認する方法ですが、物件近くの不動産会社3社位にご相談して下さい。物件から離れた不動産会社ですと、ネット上の情報から算出するだけで、本当の地域相場を知らない場合が多いので注意が必要です。

インターネットで調べる場合には、信頼度の高い不動産ポータルサイト「スーモ」「ホームズ」「アットホーム」から、類似物件を10件位ピックアップして、賃料の上下2割をカットした中間物件の平均が参考価格になります。

4. 物件の立地条件を把握する？

バス便の場合：当然ですが、賃貸市場では大きなマイナスポイントになります。

最寄り駅徒歩10分以上：実際、入居者の9割以上が10分以内を希望していますので、物件に付加価値を付ける必要があります。逆に5分以内は稀少性が有り、強気な家賃設定も可能です。

嫌悪施設：墓地、火葬場、宗教施設等はマイナスポイントになります。

地域性：人気駅であるか、人気学区内のファミリー物件は人気、街並みの綺麗さ等

実際に現地確認を行うことで入居者目線で、物件を客観的に捉えることが大切です。例えば最寄り駅から徒歩で10分以上の場合でも全て平坦な道であればメリットであると感じることも少なからずあるからです。

他の大家さんはしてる空室対策のアイデア

賃料と管理費の振分けを考える

ほとんどの入居者が、物件を探す時に賃貸のポータルサイト（インターネット）を利用します。賃料の入力が5,000円刻みで検索出来るようになっている為、それを考慮した家賃設定が必要になります。

例えば、72,000円（管理費込み）の物件の場合、ポータルサイトの賃料70,000円までの検索には出てきません。そこで、賃料70,000円と管理費2,000円に振分けることによって、検索にヒットしますのでお客様への露出度がグンと上がります。

コツは、5,000円刻みを意識する事です。70,000円の物件でも、賃料65,000円管理費5,000円で分けて少しでも下の賃料カテゴリーで表示させる事も良いでしょう。費用を掛けずに出来る簡単で有効なテクニックになります。

費用対効果の合う設備交換

- ・ドアチャイム（セキュリティ重視の人に影響）：TVインターホンに変更。3万円程度
- ・エアコン（2DKで1部屋のみ設置の場合）：各部屋に設置して入居率アップ。9万円程度
- ・トイレ（ウォシュレット付き限定客がいる）：ウォシュレット設置して解消。5万円程度
- ・宅配ボックス（通信販売全盛に付き便利）：場所があれば設置して解消。10万円程度
- ・無料インターネット（付加価値サービス）：入居率アップ。月額1,500円/戸程度

以上の項目が代表的なものになります。賃料や間取りによりやるべき項目は変わりますが、【絶対やったほうが良い設備】は賃貸経営を続けていくのであれば、必須と考えて下さい。費用は掛かりますが、費用対効果が高く収益性が上がる事になります。

共用部を綺麗にする

物件を見に行った時に、共用部（エントランス等）が汚いとお部屋を見る前にお客様の気持が下がってしまいます。入居募集の期間中だけでも「ゴミが散乱していないか」「雑草が生えていないか」「放置自転車がなく整理整頓されているか」を整備しておく、物件の印象が良くなり決まる確率が高くなります。

因みに、共用部清掃を入れると退室率を20%減らす効果が有りますので、安定した賃貸経営をしていく上では、定期清掃を入れることをお勧めします。



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



先日、家賃を滞納したまま連絡が取れないお客様の家を訪問しました。全く応答なく、当分帰っていないようです。賃貸物件ですが、庭付一戸建てなので、庭の手入れをほっておくと雑草がグングン！私の背丈以上の雑草がたくさん生えており、ジャングル状態です。これは、早く対応しておかないと、手の施しようがなくなります。隣の家にも雑草が進出しており、クレームにもなります。とりあえず全体の状況を確認するため、ジャングルに突入！ジャングルの中をガサガサとクマのゴトゴトかき分け悪戦苦闘している、隣の家の方が出て「おれ、うちも雑草を切っているけど手に負えないので、大家さんへ何とかしてもらおうと言ってもらえますか？」と、お願いされました。一応まだ契約中なので、手が出しづらいことをお伝えし、できる範囲で考えてみますね、とお話しました。とはいえ、ほっておくと大変なことになります。今でも大変ですが・・・ということまで、かまを手にし、再度ジャングルに突入。かまを手に一心不乱に刈ります。そして、30キロの米袋7袋分の草を回収。回収しきれないものもまだまだたくさんありますが、とりあえずはこれが限界！その後、一通り除草剤をまいて、新たな雑草が生えづらいようにしていると、他の近所の方から「あなたの仕事も大変じゃね」と声をかけられました。どうやらこの方も入居者の方と連絡が取りたいようでした。近所さんにお世話になっていたようですので、このまま連絡が取れないままではなく、できれば、最後、お世話になった方々にはご挨拶してほしいものです。

(追伸)これからグングン暑くなりますが、水分補給、塩分補給を心がけて、お過ごしください。

今月の一冊

102歳、一人暮らし。



自分らしく二輪車に乗りこなすためのヒントが満載！
おいしい長生きレシピも収録

石井哲代 中国新聞社

「102歳、一人暮らし。」 広島で話題のおばあちゃん。 自分らしくご機嫌に老いるために

出版社/中国新聞社 価格/1,540円
著者/石井 哲代

よく寝てよく食べよくしゃべる。
こんなかわいいおばあちゃんになりたい！

「中国新聞」に「人生100年時代のモデル」として密着記事が連載され、RCCテレビ「イマナマ!」にも出演し、広島で大人気！



102歳の哲代おばあちゃん、初めての本。
自分らしくご機嫌に老いるためのヒントが満載です。

- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「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で行っていただくこと」

〒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！

