

所有する物件は100%稼働させたいものです

セオリー通り経営基盤を固めていくこと

入居率の向上は賃貸住宅経営にとって、最大の課題です。高い入居率を維持すれば、経営は安定して、多くの問題が良い方向に向かいます。入居率向上のポイントをまとめてみました。



市場に沿った柔軟な対応と密な協力での入居稼働率を高めたと考えております

時代は大きく変わって、今日では「賃貸経営」即、「満室経営」とはなかなかないかもしれませんが、それでも所有する物件は100%稼働させたいものです。本来、ビジネスにおいて保有する設備の一部が遊んでいたりするのは許されないことで、稼働率を高め、フル回転させて売上げ、収益の向上を図るのが原則です。そもそも収入を生むはずの部屋が空室で収入ゼロとなっているのが痛いところです。

それではどのようにすれば高入居率が達成されるかですが、結論から言えば、とくに奇抜なアイデアがある訳ではなく、セオリー通り確実に経営基盤を固めていくことだと思われま

す。高まるのは十分に予測されます。さらにテレビなどで報道されると、つい話題を集めて、注目度が高まります。入居者の死亡に関わる事件や事故は発生率は高くないのですが、万一発生した場合の損失額が大きいだけに、やはりリスクへの対策は十分考

高まる入居者死亡のリスク

賃貸住宅経営は、様々な方の入居が続くことから、めったに起きないとはいえ、事件・事故から逃げられないところがあります。中でも人の死が関わってくるどうしても忌み嫌う心理

事件・事故による心理的瑕疵に備える 原状回復費用や損失補償の保険に加入

賃貸経営ワンポイントアドバイス

が働いて、心理的瑕疵(しんりてきかし)の不安感を起こさせます。今後、高齢化に加えて、単身



世帯が増加傾向にあるため、賃貸住宅市場においては、入居者死亡のリスクが

えておくべきと思われる。

対応策ですが、部屋で人が死んだケースでは、事のいきさつをきっちり説明して家賃を思い

切つて安くする、入退去の回転を高めて時間的経過を図る、あえて長期間空室にしておく、原形をどめないほどリフォーム



入居率向上のポイント

リフォーム、補修メンテナンスの施行
フリーレントなど柔軟な家賃対応

まず、部屋をお探しのお客様の目に止まるように、物件に何らかの特徴を持たせ、空室が長引くと気分も緩むため、物件に緊張感を持たせま

タイミングを生かすためにもここ一番の交渉時に有効な手段それと、フリーレント。以前なら家賃をまけるといった発想はもつての外でしたが、今日では契約促進の有効手段として受け入れられてきています。事実、最終的に決めかねて迷っている時などに決定打となるものが少なくありません。家賃の下げ幅に余裕を持たせるなど、フリーレントは、ここ一番の交渉時に商談がまとまる場合、有効な手段として使えればとの思いがあります。このように仲介時のタイミングを生かすためにも、物件に入居者を引きつける魅力を備え、他物件との競争力を高めるために、まず何をしておいても日々のオーナー様との連携を強くして、契約促進を図りたいと考えております。仲介、管理分野は私も不動産会社側の専門分野ですが、物件の整備に関してはオーナー様とのご相談が進んでこそ成り立つと考えます。



で隠すことなくオープンにするようになってきました。こうした死亡に

関連した事件・事故の手だてとしては、賃貸経営の原点ともいえる「入居審査」を一段と厳しくすることが求められます。建

物で事件が起きると大変な損失になるだけに、普段から注意が怠れません。また、契約更新時に経済的な面ばかりでなく、

普段の素行から更新を断るということも考慮するべきかもしれません。また、入居者の自殺や孤独死、犯罪による死亡があった場合、事故が起きた部屋を撤去し、清掃、修復・改装

などの原状回復費用やオーナー様の損失を補償する保険もあ

りますので、念のために加入しておくの必要となってきました。

情報パック

令和元年第1四半期の地価LOOKレポート(国土交通省)

地価は全体に緩やかな上昇基調が継続 景気回復と不動産投資の堅調さが背景

全国の土地の値動きが定期的に調査されて公表されています。経済の動きに敏感に反応する土地の需要と価格だけに気になるところです。

国土交通省がこのほど公表した主要都市・全国100地区の高度利用地等における平成31年1月1日～4月1日の地価動向調査「令和元年第1四半期の地価LOOKレポート」によりますと、主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続し、



上昇地区数は前期に引き続き97地区。上昇地区数の割合が5期連続して9割を上回り、0～3%の緩やかな上昇の地区が68地区となっています。中でも3～6%の比較的

高い上昇を示した地区は、歌舞伎町、渋谷(東京都)、横浜駅西口(横浜市)、心斎橋、なんば、天王寺(大阪市)など29地区。上昇地区数の割合が5期連続して9割を上回る現象は、景気回復が定着していることを物語っているように思われます。

地元不動産全般の動きを 不動産鑑定士がコメントで紹介

こうした上昇の要因として、景気回復のほか、雇用・所得環境の改善、低金利環境の下での再開発事業の進展や訪日外国人の増加による旺盛な店舗やホテル、マンション需要に対する不動産投資が引き続き堅調なことが挙げられています。

ところで、この「地価LOOKレポート」は地価動向以外、地元の不動産



全般の動きを不動産鑑定士のコメントで紹介されているのが特徴です。

主要都市の高度利用地ということですが、都市一行政区一地区における地価を中心とした不動産市場の解説は市場の多様な動きを知る参考になります。例えば、東京都江東区の有明地区でこんなコメントがあります。「東京五輪開催に向けてマンションの賃貸需要が増大しており、賃貸物件の供給不足から賃料は上昇傾向にある。こうした市況から、当地区の地価動向はやや上昇傾向で推移している」と説明しています。

賃貸住宅フェア2019 in 東京

今年も、たくさんのブースが設置され、賃貸物件に関する最新設備などが展示される予定です。展示以外にも、様々な不動産関連のセミナーを無料聴講することが出来ます。その中でも、民法改正後の知っておくべき賃貸業界関連項目の注意点、トラブル回避術の



業界歴の浅い私にとっては勉強になるものばかりです。不動産会社向け以外にも、オーナー様向けのセミナーや展示ブースも多数出展しております。当社では去年の賃貸住宅フェアがきっかけで、VR撮影カメラを導入しました。360°のパノラマ画像をパソコンやスマートフォンから簡単に見ることができ、お客様にとっても好評です。今年もなにか業務上導入できるアイテムと出会うことができるか、楽しみです。会場 東京ビッグサイト青海展示棟
開催期間 7/30(火)・31(水)
10時～17時 営業 木島

※「地価LOOKレポート」は国土交通省のホームページからダウンロードできます。

(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。