

所有する物件は100%稼働させたいのです

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。



時代は大きく変わって、今日

では「賃貸経営」即、「満室経営」とはなかなかいいきませんが、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るという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。

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す。その一つが、経費を絞ってでも最低限のリフォーム、補修、メンテナンスはやつておきたいところです。そして二つ目が賃料対策です。

例えばタイムリーな賃貸設定。家賃の下限に幅を持たせます。ここで5千円値引きすると契約に結びつくといった局面がよくあります。このタイミングを逃がさないために、家賃価格に柔軟な対応をすることです。

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ばとの思いがあります。

また、契約更新時に経済的な面ばかりでなく、普段から注意が必要な事件・事故の手当てなども、重要な事実の告知義務」が生じますので、全く何も告知しないという訳にはいきません。

消費者保護の徹底で隠すことなくオープンにするようになつてきました。

こうした死亡に関連した事件・事故の手立てとしては、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



入居率向上のポイント

ここ一番の交渉時に有効な手段
タイミングを生かすためにも

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。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こと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ばとの思いがあります。

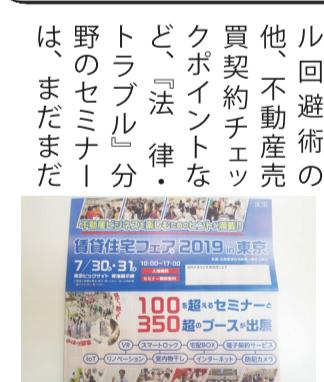
また、契約更新時に経済的な面ばかりでなく、普段から注意が必要な事件・事故の手当てなども、重要な事実の告知義務」が生じますので、全く何も告知しないという訳にはいきません。

消費者保護の徹底で隠すことなくオープンにするようになつてきました。

こうした死亡に

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できます。その中でも、民法改正後の知つておくべき賃貸業界関連項目の注意点、トラブル回避術の他、不動産売買契約チェックなどの「法・律・トラブル」分野のセミナーは、まだまだ

賃貸住宅フェア2019 in 東京



全般的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-行政区-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、当地区的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。



原状回復費用や損失補償の保険に加入



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とどうしても忌み嫌う心理

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、单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ます。

対応策ですが、部屋で人が死んだケースでは、事のいきさつをきつ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、原形をとどめないほどリフォーム

など原状回復費用やオーナー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このも必要となつてきました。

中でも3～6%の比較的



110番

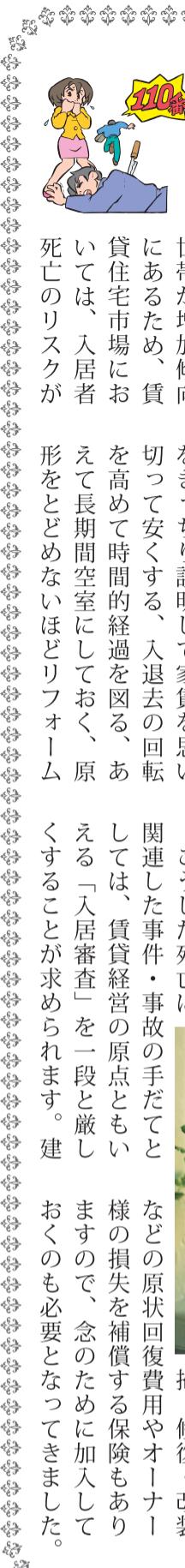
事件・事故による心理的瑕疵に備える

さらにテレビなどで報道されると、つい話題を集め、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、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

えるなどが挙げられます。

ただ、重要事項説明には「重要な事実の告知義務」が生じますので、全く何も告知しないという訳にはいきません。

消費者保護の徹底で隠すことなくオープンにするようになつてきました。



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

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



※「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。