

「満室経営」の実現に果敢にチャレンジ

満足度を高め、経営の足腰を強める

所有している物件の全てに入居者が入っている「満室経営」を実現するためには、何をどうすればいいのでしょうか。年の初めにオーナー様とともに改めて考えてみたいと思います。



賃貸経営安定化のために試みたいポイント

- 要望の高い、後付けでも比較的容易に工事ができるエアコン、TVモニター付きインターフォン、24時間出せるゴミ置き場などの設備の設置を検討
- 長期入居が期待できる高齢者の入居に積極的に対応する、そして住宅の確保にとくに配慮を要する住宅確保要配慮者にも進んで対応
- ますます増える外国人入居にも積極的な姿勢
- 基本的な補修、修繕は確実に押さえておきます
- 予算的に無理のないリフォームを実施
- 常に入居者の気持ちを付度して、長期入居者の妨げとなる阻害要因を極力削いでおきます
- 徹底した清掃で美観を保ちます
- 仲介、管理会社との連絡を密にして、最新の業界情報を入手

平成30年に実施された「住宅・土地統計調査」により、注目された空き家率は13.6%で、そのうち「賃貸用の住宅」が約43.3万戸を占めています。調査時点での瞬間的な数字ではあるのですが、改めて賃貸住宅の空き家数の多さに驚かされました。こうした実情を背景に、満室経営に取り組みするための方法などを取り上げてみました。

すでによく知られていることですが、今日はアパート・マンションを建てて、ほどなくして全室入居が決まる、といった恵まれた時代ではなく、いつまでも空室が出れば、いかにしてできるだけ早く入居を決定する



稼働率100%を求めることで、結果として高稼働率が達成されます

かにかかっています。

この時代ですから、満室を実現するために、あらゆるノウハウを活用して取り組む必要性が求められています。

そこで、満室経営実現、ひいては賃貸経営安定化のためにも取り組みたいポイントを「表」の通りまとめてみました。いかがでしょうか。こうしたことの積み重ねが賃貸経営の足腰を強めるのではと考えます。

ヒューマン・トラブルへの対応姿勢が物件の評価を左右

なる入居者に物件とともに付帯するサービスをいかに満足してもらおうかです。入居者にサービス、賃貸住宅の充実を図って、満足度を高めることが経営の安定につながるといえるものです。入居者に物件が選ばれる3大要素の一つの「家賃」は、地域における相場があるので逸脱することはできず、二つ目の「立地」も固定されたもので、三つ目の「部屋の広さ・間取り・設備」も決まったものです。あと工夫するとはれば何かあるかといえ、サービスの徹底ではないでしょうか。中でも困った出来事、苦情等のヒューマン・トラブルへの対応姿勢が物件の評価を左右します。

時代とともに高まるPMの必要性

賃貸経営における「管理」の持つ意味は、単に建物、設備等の清掃や点検作業を担当するだけではなく、不動産価値の最大化を図り、物件の価値を高めることにあります。単なる建物管

賃貸経営の根本は物件の価値を高めること 「管理」と入居推進の安定を図る「仲介力」

理の域を超えて、コンサルティングまでの幅広い領域が管理本来の業務となっています。



その賃貸管理業務の大きな柱は、「建物・設備のメンテナンス」「入居者募

能、サービス等の付加価値を高める、サービスの拡大を図ることです。賃貸経営の安定と収益向上を達成するためのコンサルティング業務全般を指しています。お客様が入居して部屋付け完了で終わりというのではなく、常に先を見据えて、空室対応に手を

これからの賃貸経営上、物件のグレード、機能、サービス等の付加価値を高め、高入居率を維持して、収益の向上を果たすために、PMの手法を考慮せずに成り立たないのでは



と考えられます。賃貸経営の根本は、物件の価値を高める管理と入居推進の安定を図る仲介力に特筆されます。基本的には、仲介のご案内と管理のお手伝いをさせていただき、密接な連携が、長い目で見れば空室対策となり、賃貸経営の安定につながると信じております。理屈っぽいお話になりましたが、年の初めに今一度、賃貸経営の原点ともいえる管理の重要性を強調させていただいた次第です。

情報パック

住民基本台帳に見る外国人賃貸マーケット

日々の街の様子から実感される存在感 外国人住民の転入超過は拡大一方

日本に住む人の氏名、生年月日、住所などの住民票を編成した住民基本台帳が住民の居住関係の実態を知る確かなデータですが、その「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数のポイント」が総務省から公表されています。人々の動きや世帯数の実態が浮き彫りになっているのですが、特筆されるのは、やはり外国人の存在感です。

わが国の人口減少が社会問題化して久しくなります。事実、日本人住民の人口は、平成21年をピークに22年から10年連続で減少しています。その一方で、外国人住民は増え続け、平成31年1月1日時点の人口は前年比6.8%増の約266万7千人と、

全人口の2.09%を占めるに至っています。外国人増加の特徴は、国外へ転出する一方、国外からの転入超過が拡大していることで、平成30年は24年度以降で最多となっています。

賃貸ビジネスのチャンス広がる

こうした統計上の数値を挙げるまでもなく、普段の日常生活で見られる街の様子からも、外国人の存在感は実感されるところです。ただ、私たちは外国人の住人が増えることを社会現象として見るだけでなく、賃貸ビジネスの観点から捉えることが必要ではないでしょうか。

外国人が日本を訪れて、住み始めると同時に必要となるのは住居です。大半は賃貸住宅を頼りにされるはずです。しかし、外国人の方から見れば以前ほどではありませんが、日本



で住居を見つけるのはまだまだハードルが高いようです。

総務省の「高度外国人材の受入れに関する政策評価 政策評価書」によれば、日本で勤務している外国人や留学生の「日本での生活環境の短所や困っている点」として最も多かった回答は「住宅の確保が困難」。具体的な事例として、「外国人が借りられる住居が少ない」や「住居を借りる際に保証人を求められることが多い」等が挙がっています。

外国人向け賃貸マーケットの機は熟したといえます。今年は外国人向けに積極的に取り組まれてはいかがでしょうか。

懐石料理 東京田事

今回は、十条で唯一と言っても良い存在の本格割烹料理店「東京田事」のご紹介をします。十条駅から徒歩3分ほど。北口の三井住友銀行右側の路地を入り、つきあたりを右に行くとクラックを越えた先の右側。道からすこし入ったところ

運ばれてきた玉露の甘さがなんとも心地よく、お料理への期待も膨らみます。まるで田舎の民家に来たようで、東京にいることを忘れてしまいます。私は昨年末に初めて行きましたが、懐石料理もさることながら名物女将の波乱万丈な話がとても印象に残りました。また行きたいというより、また帰りたいという表現が似合う店です。(営業木島)

◆東京田事

東京都北区上十条 2-23-7 ☎ 03-5993-3100

営業時間 【ランチ】 11:30 ~ 13:30 【夜】 17:00 ~ 20:00 (ラストオーダー) 23:00 CLOSE

定休日 日・祝日

(※) 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。