

今月のテーマ

入居者から選ばれる部屋にするために

【空き家の増加、世帯数の減少】

総務省統計局の「平成25年住宅・土地統計調査」によりますと、全国の空き家数は820万戸、空き家率は13.5%、そのうち、賃貸用の空き家は429万戸、空き家率は18.8%でした。賃貸物件は平均すると、約2割の空き部屋をかかえていることとなります。また、国立社会保障・人口問題研究所によりますと、人口減に加え、2020年からは、世帯数が減少すると予測されています。賃貸物件は、今後ますます借り手市場になっていくものと考えられます。そこで、賃貸物件の入居者から選ばれる部屋にするために、つい忘れがちなポイントを列挙してみます。

【入居対象者を広げる】

社会人や学生さんだけでなく、住宅困窮者である高齢者、低所得者、無職の方を対象にするということです。滞納や孤独死問題は、家賃保証会社や保険を利用することで、リスク回避できます。また、生活保護受給者やルームシェア入居を認めること、既入居者の了承が得られれば、ペット可にすることで対象者を広げることができます。

【リフォーム内容を見直す】

全国賃貸住宅新聞の「この設備がなければ入居が決まらない」ランキングによりますと、単身者物件は、

- 1位 TVモニター付きインターホン
- 2位 独立洗面化粧台
- 3位 洗浄機能付き便座
- 4位 インターネット無料
- 5位 備え付け照明

ファミリー物件は、

- 1位 独立洗面化粧台
- 2位 追いだき機能
- 3位 TVモニター付きインターホン
- 4位 洗浄機能付き便座
- 5位 システムキッチン

というような設備が上位を占めています。割合安く導入できるものもありますので、検討し易いと思います。また、原状回復工事でクロス交換が必要な場合は、アクセントクロスを使うことも有効です。壁4面のうち、例えば1面だけ、色や種類の異なるクロスを貼ることで、入居者の印象が変わります。

【募集条件の変更】

家賃、管理費、敷金、礼金、更新料の変更を検討します。敷金、礼金の減額は、契約金の減額につながりますので、まとまった契約金が不足している入居者にとって、契約し易くなります。同様に、フリーレント(一定期間の家賃を無料にする)も効果があります。

【建物の共用部分の清掃】

入居者が部屋を見に行ったときに、建物や敷地周りが汚れていると印象が悪くなりますので、敷地にあるゴミや集合ポストの下に落ちているチラシを片付けます。また、敷地周りは草刈りを実施します。建物のエントランス、廊下、階段は、掃き掃除の後、水拭きでほこりを取り除きます。自分でできないときは、清掃業者に定期的に依頼します。

【告知】

賃貸物件のポータルサイト(at homeやSUUMO等)に掲載されているかどうかを確認します。掲載されていない場合は、入居者が知る機会は、ほとんどありません。管理会社に任せている場合は、その管理会社に掲載を依頼します。管理会社が入っていない場合は、仲介の不動産会社に掲載をお願いすることになります。

【最後に】

今回上げたポイントは、基本的なことですが、賃貸物件ごとに、とるべき対応は変わります。管理会社や仲介の不動産会社とのコミュニケーションを通して、何が効果的かをヒアリングすることが重要です。

(青木裕幸)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023
東京都新宿区西新宿4-32-4
ハインスロフト9F
TEL 03(3320)6281

