

3月中に絶対決めたい！

今すぐ始める空室対策

賃貸物件がもつとも動くのが1〜3月ですが、景気の影響もあってか、今年は短期決戦模様。今から探してすぐ決める！という入居者を絶対に逃さないための、まだ間に合う秘策をご紹介します。

まだ決まらない物件は
家賃・礼金などの見直しを

今の時期、まだ入居者が決まらないなら、競合物件に比べて何か見劣りするところがあるのかもしれない。冷静にご自分の物件をチェックしましょう。内見者が少ないのであれば、まずは家賃の見直しを。相場にあっているのか、周辺の物件に比べ割高になっていないか…。

見直す場合、家賃を再設定するほかに、フリーレント期間を設けるという手もありますし、家賃だけでなく、礼金・敷金・更新料を減らす（あるいは無くす）という方法もあります。もし更新料をなくすなら、募集図面などで「更新料なし」をPRすることも忘れずに！

人気の設備を導入して競争力を高める方法も

ある程度のコストはかかります

入居者が欲しい設備はコレ！

今、物件に求められている設備が何かを知ること大切です。入居者の「引越すとしたら欲しい設備」も参考に、導入を考えましょう。

もし引越すとしたら欲しい設備ランキング

1位	エアコン	92.6%
2位	独立したバス・トイレ	86.4%
3位	収納スペース（幅180cm程度）	73.6%
4位	フローリング	65.3%
5位	バルコニー	64.5%
6位	防音	62.1%
7位	室内洗濯機置場	58.9%
8位	ガスコンロ	46.6%
9位	インターネット接続料込み	41.3%
10位	追い焚きのできるバス	40.9%
11位	宅配ボックス	38.3%
12位	浴室乾燥機	36.4%
13位	防犯関連／オートロック	34.0%
14位	防犯関連／ピッキング対応キー	33.4%

出典：アットホーム株式会社
首都圏「一人暮らしの実情と部屋探しについて」アンケート
<http://www.athome.co.jp/news/questionnaire/shutoken.html>

人気の高いグレードアップ設備

募集図面やインターネットを通して借り手の目を留めるために、今すぐ手を打てばギリギリ間に合うグレードアップの設備をご紹介します。

14位 防犯 鍵

女性はもちろん、男性でも学生さんならご両親がとても気にするのがセキュリティ。テンキーロックは機械式で耐久性が高く、電源や配線工事は不要。入居者が変わった時も鍵交換の費用がかからないのが魅力です。



ミスターズ
キーレックス700 Mr. II
ピッキング対策に有効だとし、注目されているのがテンキーロック錠。任意に設定した暗証番号で解錠できるので、セキュリティだけでなく、鍵を持ち歩かなくていい便利さも。
●工期 1日～ ●予算 本体 3万1080円、設置・工事費用 1万円（目安）※ MIWA 製品からの取り替え用
●お問合せ
株式会社長沢製作所
☎03-5383-1811

5位 バルコニー番外編 室内物干

7割りの人が希望するバルコニーですが、もしない場合は室内物干でフォローを。もちろんバルコニー付き物件でも雨の日や花粉の季節用にあるとうれしいですし、下着類を外に干したくない女性用にもおすすめです。

室内用ホスクリーンUR型
使う時だけ天井から降ろすタイプなので、未使用時にも邪魔になりません。天井裏の建築構造や取付ネジに関する知識があればご自分での設置も可能です
●工期 1日程度
●予算 3万6750円～
※工事費用が別途かかります。
●お問合せ
株式会社川口技研
☎048-255-5411



11位 宅配ボックス

「直接業者の人と顔を合わせるのが面倒なので安心」という声もあり、セキュリティ面でのメリットもあります。迷っている入居希望者の背中を押すのにも有効です。ポストやエントランス回りに設置スペースがあるなら、検討してみませんか。



小型宅配ボックス S-BOX
時間を気にせず確実に受け取れる宅配ボックスは単身者や共働き世帯には欠かせません。設置個数は全戸数の20～30%が目安。集中制御式、テンキー式、ダイヤル式のタイプがあります。
●工期 1～2日（設置環境により異なる） ●予算 本体：15万円～27万円（10世帯～20世帯の場合）※別途設置・工事費用がかかります
●お問合せ
株式会社プロボックス
☎03-3861-0021

9位 インターネット 接続料込み

もはやインターネットは生活の必需品。約4割の人が希望しています。全戸に光ファイバーを引き込めば、入居者が面倒な手続きや設定をしなくても、パソコンさえあればすぐに高速インターネットが利用できます。



ファイバーゲート
全戸に引き込むプランだと、入居後「すぐに利用できる」ことを借り手にアピールできます。月額費用はオーナー支払いのため、入居者にはインターネット接続料が賃料込みとなります。
●工期 30～45日前後（物件での作業は1～3日）
●予算 初期費用6万円～、月額費用1万7200円～
●お問合せ
株式会社ファイバーゲート
☎0120-921-365

12位 浴室乾燥機

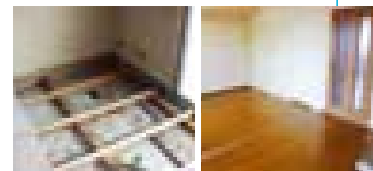
壁掛式なら短期で取付け可能。ガス式のほか電気式も。

ミスティ FBD-4108AUSK-M 壁掛けタイプ（後付け簡単設置）
既築の物件に取付けられる暖房機能＆ミストサウナ機能付きの壁掛設置タイプ。いつでも手軽に洗濯物や浴室が乾燥できます。
●お問合せ
東京ガス資料請求窓口
☎0120-478-302



4位+6位 防音 フローリング

床で発生した音を伝わりにくくする性能の床材を使った防音フローリングなら、4位のフローリングと6位の防音の両方のニーズに応えられます。もう少し安価なものにしたければ、フローリング模様のクッションフロアにする手もあります。実際に工事にかかる前の準備期間も必要なので注意を。



（左）張り替え工事中
（右）美しいフローリングに
●工期 2日間程度
●予算 30万円～（10畳程度）
●お問合せ
株式会社オーナーズ・サポート（オーナーズ・スタイル関連会社）
☎03-3541-0089

7位 室内洗濯機置場

約6割の人が希望し、欲しい設備でも7位の室内洗濯機置き場。「外にある洗濯機の音がうるさい」という苦情にも対応できます。既存の給排水管の近くでないと、大掛かりな工事になってしまうので、床の貼り替えやシステムキッチンの取り替えと合わせて行うことをおすすめします。



●工期 3日程度
●予算 5万円～
●お問合せ
株式会社オーナーズ・サポート（オーナーズ・スタイル関連会社）
☎03-3541-0089

2位 独立したバス・トイレ

工事には時間・準備期間が必要となりますが、9割近くは借り手が希望しているので、ぜひご検討を。若い人はほぼ毎日シャワーで済ませるというデータもあります。3点ユニットリフォームの2つの方法をご紹介します。



「シャワー＆パウダー」バス・トイレ分離リフォーム
3点ユニットを撤去して浴槽のないシャワーブース＆トイレというユニットを入れるタイプ
●工期 2日間
●予算 48万円～
※別途設置工事費用がかかります。
●お問合せ
パナソニック電工AWE株式会社
☎03-5746-3776



ぶんり君
既存の設備を活かして浴槽とトイレの間に仕切りを入れるタイプ。設備全てを新しくすることも可能
☎03-3541-0089
●工期 3日間
●予算 19.5万円～（工事費含む）
●お問合せ
株式会社ビラハウジング
☎0120-864-119

迷う入居者の背中を押すための 人気の高い設備・サービス

物件の魅力が増す!という設備はまだまだあります。
その中でも、思い立ったらすぐに取付けられるよう、工期が短くて済むものを選びました。

警備会社

一人暮らしの女性やファミリーがターゲットの物件にはとても魅力となります。最近では契約数も増えたため、料金もリーズナブルになってきています。警備会社のシールが貼れるだけでも効果があるようです。



リモコン



サブコントローラ

CSPのプライベートエリアガードアイ

センサーが異常を感知すると、24時間365日パトロール員が駆けつけてくれます。

- フルオンラインプラン
(1棟4戸の場合)
- 工期 1棟4戸で1日～2日
(環境により異なる場合あり)
- 予算 機器費+工事費
15万円～(1戸)
月額料金 1800円～
(1棟4戸以上)
- お問合せ
CSPセントラル警備保障株式会社
☎0120-810602



ALSOKガードセンター

ALSOKホームセキュリティαアパート・マンションプラン

非常通報ボタンを押すと、24時間パトロール員が駆けつけてくれます

- 非常通報&火災監視プラン
1棟8戸(機器買い上げ)の場合
- 工期 1棟8戸で1～2日(環境により異なる場合あり)
- ※別途侵入監視追加も可能
- 予算 機器費+工事費 12万9885円(1戸)
月額警備料金 7875円(1棟)
- お問合せ
ALSOK総合警備保障株式会社
☎0120-39-2413(年中無休)



ゴミストッカー

収集日の前にゴミを出され、カラスに荒らされたりするゴミ置き場は、ただでゲンナリされてしまいます。敷地内に設置するスペースがあるのなら検討する価値あり。既入居者にもゴミ捨てが便利になって喜ばれます。

ニューゴミストッカーPS型スリムタイプ

ゴミの出し入れに便利な上開き式。カラスに荒らされる心配もなく、通気性があるのでにおいもこもりません。45ℓゴミ袋22～26個が収納でき、錠も付けられます。

- 工期 1日～●予算 本体：23万6000円～24万2000円(1030～1210ℓ)※別途設置・工事費用がかかります。
- お問合せ
四国化成工業株式会社
☎0120-212-459

防犯カメラ

特に女性の入居者のためにはセキュリティ面の充実には欠かせません。最低でもエントランスに1台は設置したいもの。最近では初期費用のかからないレンタルもあり、導入へのハードルが低くなっています。



- 1 建物の外に設置するタイプの防犯カメラ
- 2 カメラの映像をこのレコーダーで保存する
- 3 映像切替機

防犯カメラ設備リース

防犯カメラ(2台)、レコーダー(1台)、映像切替機(1台)がリーズナブルな費用でレンタルできるシステム。工事費、設置費などの初期費用なしなのも魅力。1か月からの短期レンタルも。

- 工期 1日～●予算 月額7000円(レンタル)
- ※工事費は不要
- お問合せ
MISハウスメイト株式会社
☎0570-070-666



カラーTVドアホン

来訪者の顔が見えるカラーTVドアホンは、セキュリティ面でも魅力的。既存のインターホンカラーTV付きにグレードアップするだけでなく、ガス漏れ、火災に対応したセキュリティ機能を付けることもできます。

ROCOワイドポータブル(HW-15A)／個別タイプ

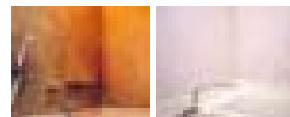
170度のパノラマワイドで、目の前だけでなく、左右上下も確認できます。ワイヤレスセットは配線工事不要・持ち運びできるので、どの部屋に置くことも可能。最大40件まで自動録画OK。

- 工期 30分～
- 予算 本体：7万3290円
- ※別途設置・工事費用がかかります。

- お問合せ
アイホン株式会社
お客様相談センター
☎0120-141-092

リフォームシート

手に負えないほどのカビで汚れてしまったり、サビ、ひび割れができてしまった浴室をキレイに変身させてくれる、上から貼るだけのリフォームシートです。



(左)施工前の汚れた壁面
(右)施工後のきれいな浴室
<ダイノック>フィルム
ネオシリーズ

上から貼るだけの水回り専用シート。汚れもサッと落として手入れも簡単です。

- 工期 1～2日
- 予算 12万円～30万円/室(工事費含む・目安)
- お問合せ
住友スリーエム株式会社
☎0570-012-123

自転車置き場

自転車置き場のスペースがあっても自転車が乱雑に置かれていると、管理が行き届いていないと見られてしまい、敬遠されることも。ラックがあれば、入居者のマナー向上につながります。



スライド式ラックF1型

少しの力でラックが左右にスムーズにスライドするので、自転車の出し入れも簡単。清潔感のあるホワイトの自転車置き場で、見た目もすっきり。

- 工期 1日～(設置台数による。専門業者の工事が必要)
- 予算 本体：17万5200円～43万8000円(8～20台用)※別途設置・工事費用がかかります。
- お問合せ
四国化成工業株式会社
☎0120-212-459

内見者を増やす 広告にするには

ご自分の物件がどのように広告されているか、ご存知でしょうか？
内見者を増やすためには、効果的な広告が欠かせません。

監修 西島昭 株式会社市萬代表取締役。
本誌オーナー相談室でおなじみ。

物件が目に残る、
まずそれが最低条件

募集図面から物件の
魅力が伝わりますか

最近ではまずインターネットで物件を探される方が非常に多くなっています。ご自分の物件情報はネット上で幅広く公開されているのでしょうか？ また条件を入力して検索されたときに、きちんと表示されるでしょうか？ 下記を参考に検証してみてください。また業者間の募集図面が各社に届いているかも確認を。インターネットで見つけた不動産会社を訪れ、実際は店頭で紹介された別の物件の募集図面を見て決めた、というケースも多いのです。

物件が決まらない…。そういう時に実行していただきたいのが、お持ちの物件の長所を最低10個以上探ことです。2～3個では不十分。10個以上探していく課程の中で、物件についての理解が深まり、どうアピールすればいいかが具体的に見えてきます。次にそれをきちんと募集図面に反映させること。借り手は必ず何枚もの募集図面を比較します。お粗末な募集図面だと、むしろ悪いイメージを持たれてしまうことも。その場合、作り直しも考えましょう。

インターネットで目に留まるためには

最初に検索される条件ではじかれませんか

サイトによりませんが、検索は何段階かに分かれています。最初の段階での検索条件は借り手が最重視するもの。ここを満たすものがひとつもないなら、設備導入を考えた方がよいかも。

ポータルサイトに載っているか？

他物件と比較して右記の条件が揃っている物件ほど、アットホーム、ホームズ、スーモ、ヤフー不動産などの大手サイトにも掲載されれば、検索される率が高くなります。

物件の条件や設備が正しく反映されているか

検索される場合の条件項目は多岐に渡ります。間違いやモレがないか、きちんとチェックしましょう。写真が何点も掲載できるサイトなら、魅力のある写真も用意するといいですね。

賃料の出し方はOKか？

サイトにもよりますが、下限金額～上限金額が5000円、1万円刻みで検索されることが多いです。賃料を1000円下げるだけでも、検索数が変わってくるかもしれません。

最初の段階で検索される条件・設備例

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| ☐ 駐車場あり | ☐ オートロック |
| ☐ バス・トイレ別 | ☐ フローリング |
| ☐ 2階以上 | ☐ 室内洗濯機置場 |
| ☐ ペット相談 | ☐ ルームシェア可 |
| ☐ エアコン付き | など |

さらにこだわる時の条件・設備例

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| ☐ IHクッキングヒーター | ☐ CATV |
| ☐ ガスコンロ対応 | ☐ オートロック |
| ☐ コンロ2口以上 | ☐ カラーTVドアホン |
| ☐ 追い焚きのできるバス | ☐ ピッキング対応キー |
| ☐ 温水洗浄便座 | ☐ 角部屋 |
| ☐ 収納スペース | ☐ バルコニー |
| ☐ インターネット接続可 | ☐ 駐輪場あり |
| ☐ BS・CSアンテナ | など |

目に留まる募集図面にするには

物件の特徴が残らず反映されているか？

これが魅力だ！とオーナーが思われている物件の特徴が、すべて募集図面上で説明されているでしょうか。他の物件と比較対照するときに、それが決め手になります。

業者間の募集図面に 出されているか？

オーナーが募集を直接お願いしている不動産会社だけでなく、他にも強い集客力を持つ会社などに募集図面が届いていることが重要。募集図面が目に残る機会を増やせます。

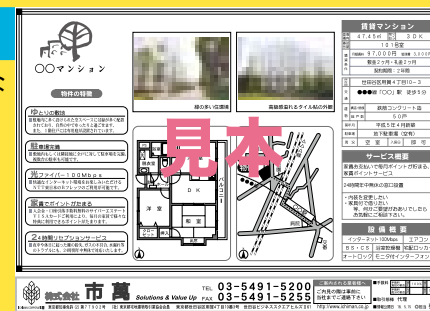
差別化できる写真が入っているか？

写真がキレイだとそれだけで募集図面の魅力がアップします。外観、内観の両方あるのがベスト。天気の良い日に広角レンズを使うと、素人のデジカメ写真でも美しく広く写せます。

条件面に 間違いはないか？

付いているはずの設備はすべて記されていますか？ 条件面に間違いはありませんか？ 基本的な内容に間違いがあると、その後の信頼関係にもかかわってきますので要注意。

効果的な
募集
図面例



気になる周辺環境の 見せ方は正しいか？

スーパー、コンビニ、病院、学校など、入居者が知りたいスポットを地図内に記載するのもおすすめ。また物件までの誘導経路は、少し回り道になっても環境のいい経路を選びましょう。

現地まで迷わず行ける 地図か？

業者に案内された後も、再確認のため自分で物件を訪れる人は多いです。そんな時、募集図面を頼りに見に行こうにもたどり着けないような地図だと、物件への興味もなくなります。

入居率99%の 大家さんからの アドバイスです

10年連続入居率99%という素晴らしい実績の安藤泉さんに
空室対策としてこの時期何ができるかを伺いました。
コストをかけず、今日からでも実行できるアドバイスです。

「技」の前に「心」 まず建物を愛すること

「講演で全国を回る際も、必ず物件を見るようにしているのですが、その時に感じるの『ほったらかし』にされている物件が多いこと。これでは空室が埋まるはずありません。花やグリーンもなく殺風景、ゴミや汚れが目立つ、ということもよくあります。『メンテナンス

スは管理会社に頼んでいますから』というのはいきなりです。オーナーが愛情をかけ、入居者にとって住みやすくてきれいな物件なら、そもそも退去者も出ないし、たとえ出たとしてもすぐ埋まるはずなんです。だから埋まらなくなつてから対策を考えよう、というのは本末転倒で、本当は普段からのケアが一番大切なんです。そうはいってもこの時期に空

室を抱えて困っているのなら、下に挙げたように今からでもできることはあります。大事なものは『すぐに』実行に移すこと。空室が埋まったからといって安心するのも禁物。物件の価値を高めるための投資は、入居者がいる間も続けなくてはなりません。今後、賃貸経営はますます厳しくなりますから、勉強している大家さんと、そうでない大家さんの差はますます広がりますよ」

今日からでも できる対策

毎日物件を 見てまわる

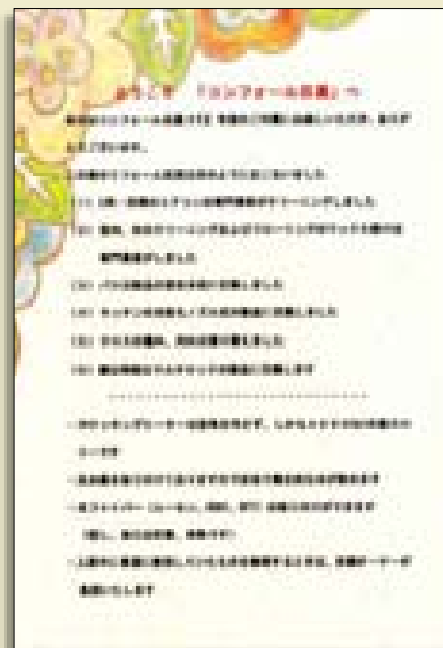
毎日物件に通えば、欠点も長所も見えてきます。単に見るだけではなく、ゴミを拾う、ペンキを塗る、グリーンを置くなど、プラスαのことをしましょう。

見て気付いたことは すぐ行動に

自分でできることはすぐに行う、できないことはすぐに見積もりを取る、もしくはホームセンターに行けば金額の目安はつきます。

内見者へ メッセージを

物件の設備やリフォーム状況のアピールに効果的。リフォームが間に合わない時も「こうします」という説明で安心してもらえます。



安藤さんの内見者へのメッセージ例。
これが信頼につながります

温水洗浄便座

一般世帯への普及率が70%近く（内閣府消費動向調査）にもなる温水洗浄便座は、入居者の最後の後押しに。「設備」にしないで、プレゼントとして入居者に設置やメンテナンスをしてもらうという手



ウォシュレット SC

おしり洗浄、やわらか洗浄など各種洗浄機能と、位置・水勢調節、セルフクリーニングやノズルお掃除機能がついたタイプ。大きめスイッチやLEDスイッチで操作も簡単。
●工期 1～1.5時間程度 ●予算 本体：7万7700円※別途工事費が必要です※トイレに電源コンセントが必ず要ります
●お問合せ
TOTOお客様相談室
☎0120-03-1010

姿見（鏡）

玄関にあると女性に喜ばれる姿見ですが、クギやネジを使って固定するので、入居者は設置を躊躇してしまいます。オーナーがあらかじめ付

けておくと喜ばれます。姿見より高価ですが、軽量で割れにくいフィルムミラーもあります。



超軽量で割れる心配のないフィルムミラーがおすすめ。少し高価になりますが、貼るだけでOKのシールタイプもあります。
●予算 2000円～（※フィルムミラーは1万円前後～）

高圧洗浄

ジェット水流で汚れを落とす洗浄機でエントランス共有スペースをきれいにしましょう。家庭用より業務用のコンパクトタイプがおすすめ。「アプローチがびっくりするほどきれいになった」という感想も。見た目の印象がぜんぜん明るくなります。



業務用冷水高圧洗浄機「HD 605」

家庭用なみにコンパクトな業務用高圧洗浄機。家庭用に比べると耐久性が高いのが特徴です。ねじれ防止システム装備の10mの高圧ホースと3タイプの水流が使えるジェットノズル付き。
●予算 10万5000円
●お問合せ
ケルヒヤー・ジャパン株式会社
☎0120-60-3140

防犯砂利

袋から出して外構に敷き詰めるだけと、いたって簡単に防犯対策できるのが魅力。費用もさほどかかりません。防犯カメラや防犯ブザーなどの設備と合わせて、防犯対策として取り入れてはいかががでしょうか。



防犯防草のジャリ

踏むと石同士が擦れ合って「ジャリジャリ」と大きな音が出る防犯用の砂利。立ち入られにくい場所に厚さ約5cmに敷き詰めるだけで、簡単に防犯対策ができます。防草効果も。
●予算 1400円（1袋20ℓ）～※1㎡あたり40ℓ必要です
●お問合せ
アイリスオーヤマ
☎0120-211-299

自分でもできる プチグレードアップ

数時間から1日で簡単に自分でもできるものもあるので、ぜひ試してみましょう。
細かい部分に手を入れることで、全体のイメージアップにつながります。

シャワーヘッド

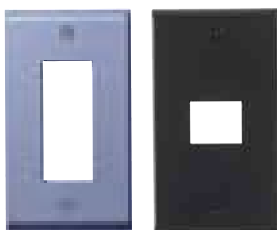
利用するのはシャワーがほとんどという若い層には充実したシャワー機能は魅力です。既存のシャワーホースからの取り替えも自分で簡単に行うことができるので、取り入れやすい設備です。

クリックシャワー（サーモスタット・シングルレバー・一時止水なし） 2ハンドルシャワー金具用

オン・オフが手元のボタンでワンタッチ操作ができるクリックシャワー。指一本ですぐ止められるので節水にもなります。マッサージ機能が付いたタイプ（1万9400円）もあります。
●工期 数時間程度 ●予算 1万5015円
●お問合せ
TOTOお客様相談室
☎0120-03-1010

コンセントプレート

コンセントプレートが古くなっていたら、新しいものに取り替えてしまいましょう。最近はさまざまな色やデザインのものが市販されています。コンセントプレートを取り替えるだけで部屋の印象もお洒落になります。

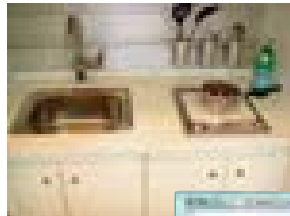


KOBEプレート

アルミダイキャスト製のシンプルでおしゃれなコンセントプレート。価格もリーズナブル。カラーは全10色で、本体カラーと同色仕上げの6角レンチビスがポイントです。
●予算 980円（シングル1口～3口用）1680円（ワイド4口～6口用） ●工期 30分程度
●お問合せ
マテリアルワールド
info@materialworld.jp

IHクッキングヒーター

サイズやコンセント様式にもよりますが、電気コンロなら、多くの場合、ご自分でIH調理器に取り変える事が可能。火力も強く、火災リスクも少ないので、新築物件でも取り入れるところが多くなっています。



エレックク1口型 IHクッキングヒーター シングルタイプ EC-711I(100V)

消し忘れ防止機能がついているので、電源切り忘れの心配も不要です。1分刻みの設定も可能な調理タイマーや、揚げ物機能もついた優れたもの。
●予算 1万7000円前後
●お問合せ
株式会社HEATEC
☎03-3768-6111

物件の価値を高め、 ニーズに合う設備を 広告もきちんと、 内見者は逃さない

3月の時点で空室があるなら、すぐにご自分の物件を見直しましょう。長引く不況で市場は厳しくなっています。敷金・礼金も含めた家賃の設定は適正ですか？入居者のニーズに合う設備、物件の価値を高

める設備は付いていますか？見直して対策を立てても、それが伝わらないと意味がありません。物件の魅力を伝える募集画面やインターネットの情報が出されているか確認を。そして、広告をみて来た内見者は逃さない

い。物件の内外をキレイにし、オーナーの心遣いも伝えて。何もしないまま4月を迎えれば、空室が長引くリスクが高まってしまう。3月に空室があるようなら、この特集の内容を実行することをおすすめします。

Q 管理会社にもっとアドバイスや情報をもらいたいのですが、管理会社と良い関係を築くコツはありますか？管理会社が応援したくなるオーナーはどんな人でしょうか？

A 賃貸経営に関心が強く、業界動向、周辺相場、物件特性など、情報収集に熱心な方は、こちらも期待に応えたいと奮起します。管理会社の立場をご理解いただけるオーナー様とは、よいパートナーシップが築けると思います。

また、常に入居者の目線で考えられる方、市場や入居者のニーズを把握し、設備投資や原状回復、賃料設定など物件価値の維持・向上に前向きな方は応援したくなります。（アパマンショッププリッシング）

A どうすれば入居者に喜んでもらえるかなど、一緒に悩んでいただけるオーナー様には、ついでに入居してしまします。（藤和不動産流通サービス）

管理会社が
応援したくなる
大家さんとは？

大家さんの 疑問に 管理会社が ズバリ！ 回答



編集部には

読者であるオーナーさんから

賃貸経営に関するさまざまな悩みや

疑問が届きます。

その中でも代表的なものを選び、

信頼できる管理会社に

答えていただきました。

Q 新築アパートを建築予定です。アパートが完成したら、一括借り上げにすべきか、管理委託にすべきか、どちらがよいでしょうか。また、一括借り上げにする場合、管理会社を選ぶ際のポイントを教えてください。

一括
借り上げか、
管理委託か？

A 新築時に一括借り上げを検討するオーナー様は多いですが、賃貸事業の中で最も利益が出るのは新築時であることを忘れずに。立地条件や周辺の競合物件の状況から、空室リスクを考えてみてください。一括借り上げの場合、不動産各社は新築時の空室リスクを見込んで借り上げ料率を提案します。アパートの竣工時期や周辺状況を見て、一括借り上げか、管理委託か、よく考えましょう。（藤和不動産流通サービス）

A オーナー様が賃貸経営に必要な知識を持っているか、賃貸経営に必要な時間を割けるか、収益に対する志向はどちらか（安定収入か最大収益か）、などによります。知識や時間がある最大収益を志向するならば管理委託、知識や時間が不足している安定収入を志向するならばサブリースが向いていると思います。（住友林業レジデンシャル）

A 利益が最も見込める新築10年間は管理委託にして、その間はローン返済を最優先してはいかがでしょうか。当社では物件により10年後以降のサブリースも行ってまいりますので、10年経過後に空室の心配が要らないサブリースに切り替えることをおすすめします。（中央ビル管理）

A 一括借り上げをする場合、管理会社を選ぶポイントは①借り上げ戸数等の実績②営業担当者との対応。借り上げ期間や保証率など契約内容の確認も重要です。その会社が管理している物件を内見し管理状況を確認すると、よりよい選択ができます。（アパマンショッププリッシング）

A 一括借り上げ、管理委託のどちらを選ぶにせよ、管理会社を選ぶポイントは①契約書の約定で中途解約時に違約金条項がないこと ②社員の定着率のよいこと ③法律や税金面、賃貸市況を熟知していること ④手広く入居者募集をしていることを確認することをおすすめします。（パワーコンサルティングネットワークス）

Q アパートを自分で管理しています。ゴミ出しのルールが守られない、違法駐車や違法駐輪など、入居者のマナーの悪さ・クレームに困っています。掲示板の貼り紙などで注意を呼びかけても、なかなか改善されません。管理会社に管理をお願いした方がよいのでしょうか。

入居者のマナーが悪くて困っている

A 入居者のマナー改善については、根気よくやるほかありません。朝のゴミ出しの時間に管理人の姿を見せるのも効果的。ゴミの分別については、外部の人が捨てていく場合もあるので、時間を要すると思います。「きれいでマナーを守るアパート」にすると、心理的にマナー違反はしづらくなります。

ります。(アレックス)
A コミュニケーションをよくする、物件の清掃をマメに行う、故障箇所があつたら即座に修理するなど、きちとした管理をしているイメージを入居者にも持ってもらいましょう。一度悪い習慣のついた入居者の生活を変えるには努力と根気が必要。管理会社に任せるほうがいいのかもありません。(中央ビル管理)

大家さんの疑問に管理会社がズバリ！回答

Q いま委託している管理会社には不満を感じることが続き、管理会社を替えたいのですが、入金口座の変更や入居者への連絡など、混乱しそうで心配です。手続き上の注意点や、オーナーがすべきことなど教えてください。

A 振込先の間違いなどが起こりがちなもので、その際の対応をオーナー様が前管理会社と前もって決めておきましょう。管理契約の終了後は前管理会社はあまり協力してくれなくなるので、前管理会社との管理契約期間中に、入居者や物件の管理に関する申し送りを済ませておく必要があります。

管理会社を替えた



A 変更通知の作成から入居者への連絡等はすべて新管理会社が行う業務で、通常はオーナー様にしていただくことはありません。振り込め詐欺等の犯罪が多発しているので、入居者は家賃の振込先の変更

敏感な反応を示すようになっていきます。入居者への告知には細心の注意を払いましょう。(ハウスメイトパートナーズ)
A 振込先の間違いなどが起こりがちなもので、その際の対応をオーナー様が前管理会社と前もって決めておきましょう。管理契約の終了後は前管理会社はあまり協力してくれなくなるので、前管理会社との管理契約期間中に、入居者や物件の管理に関する申し送りを済ませておく必要があります。

す。世帯数にもよりますが、完全に新管理会社に移行するには、通達してから2〜3ヵ月はかかります。(アレックス)
A 保証会社によっては新管理会社へ継承できない場合もありますので注意が必要です。(アパマンショップフリーシング)

Q アパートを自主管理していますが、入居者探しは地元で古くから付き合いのある不動産会社1社だけに依頼しています。最近、空室がなかなか埋まらないため、複数の会社に頼むべきか迷っています。

1社だけに頼んでいるが空室が埋まらない

A お付き合いのある不動産会社はどのような募集方法をしていますか？または入居者募集に対してオーナー様に提案はありますか？積極的に募集をしていない、長期空室にも関わらず提案がない、というなら他社にも頼んでいいと思います。家賃が適正であり広告料などの条件がしっかりしていれば、募集努力をしてくれるでしょう。新しく依頼する不動産会社に物件を見てもらい、建物・管理状況・室内・家賃などについて率直な意見を言ってもらおうと今後の参考にもなります。(パワーコンサルティングネットワークス)
A 情報を広めることは必要です。

Q 最近、入居者から家賃を下げてほしいと要求されることが増えているようです。その際は、どのように対応していますか？自分で管理している借家が2棟あるので、できれば参考にしたいと思います。



家賃値下げ交渉への対応は？

A 基本的には契約期間中の値下げはお断りし、契約更新時に対応しています。しかし長くご入居いただくことが双方にとって大切なので、賃料相場と入居年数を考慮して、希望賃料と周辺相場とのバランスをとり、オーナー様へご提案する場合があります。現在最も大事なのは解約数を減らすこと。値下げ要求をされる方は住み続けたいという気持ちがあります。双方の妥協点を探り、

そこを落とし所としています。(アパマンショップフリーシング)
A 特に最近増加しているという傾向はありませんが、更新のタイミングでは借主からの賃料交渉が入ることがあります。対応はケースによって様々ですが、賃料が高額の物件や稼働の悪い物件については、入居者の希望に沿えるよう取り計らうことが多いです。また賃料を下げない代わりに、更新料を減額したり、設備を交換したりする場合もあります。(アレックス)

周辺相場に合わせて入居中の家賃も下げるべき？

Q 築20年を超えたアパートを自主管理しています。周辺の周辺相場が下がったために、自分の物件の家賃が割高になっています。退去者が出そうで心配なのですが、家賃を下げたほうがいいのでしょうか？

A インターネットの普及で入居者自身で周辺のマーケットを把握

することが容易になり、周辺が下がる他へ移れる確率も高くなります。解約の連絡をいただいた段階ですぐに引越先が決まっているので、更新時期の6ヵ月前に入居者へ打診することをおすすめします。新規で入居者を見つけたことが困難な時代なので、いかに入居者を囲い込んでいくかが、安定した賃貸運営を維持するポイントになります。(藤和不動産流通サービス)
A 値下げ案のほかに、他のサービス、例えば設備新設及び交換(エアコン・

ウォッシュレット・空気清浄機等)、クロス、畳貼替等の実施をして賃料の現状維持案を図り、いずれかを入居者に選択してもらおうなどの工夫をしてみましょう。まずは双方にメリットのある方法を考えて提案を。オーナーは、入居者が長く入居してくれる、入居者は快適な生活ができる事がメリットとなります。(パワーコンサルティングネットワークス)

(株)アパマンショップフリーシング
東京都中央区京橋1-1-5 セントラルビル
☎03-3231-8282 (PM事業本部 大山)
(株)アレックス
東京都千代田区岩本町2-6-10 第一中野ビル6F ☎03-3863-0511
(開発事業部 岡本)

(株)中央ビル管理
埼玉県さいたま市緑区東浦和5-9-7
☎048-876-3200 (さいたま支店 内田)
(株)ハウスメイドパートナーズ
東京都豊島区池袋2-52-8 大河内ビル2F ☎03-3590-3921
(営業本部 東京営業部 田中・白木)
住友林業レジデンシャル(株)
東京都新宿区新宿2-19-1-4F
☎03-3350-8518 (営業推進部 菅野)
藤和不動産流通サービス(株)
東京都文京区本郷2-4-4 TOWA・HATANOビル4F ☎03-3815-3323
(賃貸企画部 企画課 松永)
(株)パワーコンサルティングネットワークス
東京都渋谷区神宮前5-25-4 BARCA3階
☎03-5468-8808 (荒木)

※この記事は、各管理会社に行ったアンケートの回答を編集部で抜粋、編集し掲載しています。