# 収益最大化のための! 賃貸経営塾

# 繁忙期に満室にするための10のチェックリスト

今年も繁忙期に入ろうとしています。対策はすで に昨年暮れから始まっているわけですが、満室に 向けて手抜かりはないか、10のチェックリストに まとめてみました。

# 1. 退去予定を少しでも早く知る

一年で解約が多いのは3月です。解約通知は1カ月前という契約が多いので、借主がギリギリに通知すると、退去を知るのが2月に入ってからになります。そこから原状回復工事、募集条件を決め、リフォームや設備の交換となると、募集期間が短くなっていきます。契約期限が3月の借主には早いうちに「更新の確認」をする、全世帯に3月退去の可能性をお尋ねする、3月に限って早期通知してくれた方に何らかのサービスを与えるとか、いくつかの手段が思い付きます。

#### 2. 自身の物件の実力を正確に知る

賃貸物件の実力は、地域における需要、物件タイプ、築年・構造・付帯設備などの諸条件、同時期に募集しているライバル物件の有無、といった複合的な要素で構成されます。誰でも、自分の持ち物は高く評価しがちなので、そこは気を付けるべきですが、だからと言って過小評価すると機会損失になります。まず、ありのままの状態で「正しく評価する」ことが出発点になります。

# 3. 募集条件に特徴をもたせる

つぎに、募集条件に「特徴」を持たせましょう。 特徴とは、お客様が物件を決める時の「理由」で す。「自分の物件は、立地や築年や間取タイプなど、 特に特徴などない」という想いがあるかもしれま せんが、どんな物件でも特徴は作れます。「相場よ り数千円安い」のも特徴です。「全部屋にエアコン が付いている」のも特徴です。まずは、ネット上 で見つけてもらうために、どんな特徴を持たせる ことができるでしょうか。

# 4. ネットで物件を100%アピールする

どんな特徴を持たせても、お客様が見つけられなければ、内見の確率の半分以上を失うことになります。物件の特徴を100%アピールできるように、WEBサイトに登録してもらう必要があります。もし、写真撮影に自信がおありなら、ご自身で撮って、不動産会社さんに提供してもいいと思います。動画編集がご趣味なら活かせますね。キャッチフレーズも大事です。説明文で、特徴のすべてを言い尽くすように依頼してください。

# 5. 内見の数を増やすという意識

入居までの手順は、反響  $\rightarrow$  内見  $\rightarrow$  申込  $\rightarrow$  契 約 です。反響があっても内見につながるとは限らず、内見しても申し込むとは限りません。繁忙期

のうちに空室を埋めるには、内見の機会を増やす 意識を持つことも必要です。ネット掲載を「見つ けてもらうため」と書きましたが、「興味を持って もらう」という目的も追加しておきます。興味の 対象は貸室だけでなく、共用部分や外観、そこに 至る道程や地域のすべてになります。お客様に「行ってみたい、見てみたい」と思わせましょう。

# 6. 外観と部屋に至るまでの見栄えを整理する

お客様が内見に訪れる時、最初に目にするのは外 観です。つぎにエントランスから部屋に至るまで の通路や階段を歩きます。この段階からお客様の 評価が始まっていますから、良い点数がとれる工 夫をしたいのです。少なくとも、郵便受けや通路 などにゴミが落ちているなどのマイナスポイント は除去しておきましょう。

#### 7. お部屋を気に入ってもらうT夫は?

内見に訪れたお客様に「この部屋で暮らしたい」 と感じてもらう工夫をしましょう。玄関のマット やスリッパ、部屋の印象を明るくする照明、生活 感を演出するカーテンなどをセットするのもひと つです。大家さんが決めた「特徴」に気付くよう に、メッセージなどを掲げるのもアイディアです。

# 8. 定期的に空気の入れ替えをする

人が暮らしていない締め切りの部屋には空気のよどみや異臭を感じます。せっかくネット反響から内見につなげて、外観やアプローチで点数を稼ぎ、スリッパやカーテンでイメージアップしても、この空気と臭いという失点は勿体ないですね。日祭日や内見予約のある平日は、事前に空気を入れ替えて、玄関ドアも少し開けておく手数も無駄にはならないと思います。

# 9. オーナーからメッセージ・プレゼント

お部屋内に、大家さんからのウェルカムメッセージがあると、お客様の気持ちは和むことでしょう。 さらに、「このお部屋に暮らす方にプレゼント」と して、たとえ数千円の商品(引っ越しグッズやトイレットペーパー類とか)でも、ライバルとの差別化になります。

# 10. 交渉に備えて裁量を与えておく

営業スタッフはお客様に即決してもらいたいと考えます。しかし、気に入っていても「検討する」と決断を避けたり、「家賃は○○円にならないか?」と交渉するお客様もあります。もし不動産会社にある程度の裁量があれば、「いま決めれば、責任を持って、大家さんから許可をとります」と決断を誘導できます。最初から「サービスありき」ではいけませんが、もし、ある程度のサービス幅があるなら(あるいは決めておいて)、不動産会社に委ねてみてはいかがでしょうか。

賃貸経営で収益を増やすための

# アパートマンション館株式会社

# 貨管理。三二

■ 発 行 日 ; 2024.1.1 第 12 巻 5 号 (通 算 137 号)

■ 発 行 所; ア パ ー ト マ ン ショ ン 館 株 式 会 社

茨城県取手市取手2丁目2-7 http://www.apa-to.co.jp/

■ 発 行 人 ; 宮 内 広 明 TEL 0297-72-1181

# 記事1 賃貸業界のニュースから

# 2023年延迟り返り 2024年の展望を語り合う

記事2 収益最大化のための!賃貸経営塾

繋に期に満室にするための10のチェックリスト

# 1月の花 シンビジウム

ラン科 花言葉 「飾らない心」「素朴」

シンビジウム(シンビジューム)は、東南アジアやオーストラリアの原種を品種改良してつくられたランの仲間です。カトレア、パフィオペディルム、デンドロビウムとともに4大洋ランといわれています。今は胡蝶蘭に次いで2番人気ですが1990年代までは最も人気があったそうです。日本には明治以降に渡来し鉢花としてとても人気が高く、花持ちがいいので1ヶ月以上開花した花を楽しむことができます。ゴージャスな印象が強い洋ランの中で、シンビジウムはやさしい色合いのものが多いことから、「飾らない心」「素朴」といった花言葉がつけられました。贈る言葉として嬉しいモノばかりなので冬のプレゼントとして人気があります。

# 賃貸業界のニュースから

# 2023年を振り返り2024年の展望を語り合う

今年も、週刊誌やビジネス誌に執筆するライターの A 記者と、不動産業界向 け新聞のB記者、不動産ネットメディアの編集を手がけるC記者の3名で2023 年の賃貸住宅業界を振り返りながら、2024年の展望を語ってもらいました。

# 資材高騰が不動産投資ブームに冷や水

- ↑ 中堅建築会社 UBM の倒産が世間を騒がせたね。
- 小規模の RC マンションの建設工事で急拡大した 会社です。個人投資家向けに投資用不動産を販売 する複数の会社から建築を請け負っていました が、急な倒産で工事現場 73 カ所がストップして 投資家周辺を青ざめさせました。
- 建築資材の高騰で赤字状態の現場も多いうえに、 架空の取引で信用低下した挙げ句の倒産のようだ な。最近の工事会社の与信管理も弱いだろうから、 この手の話題は増えるかもしれないな。投資家オ ーナーさんは、物件の購入時には用心したほうが 良さそうだ。

# 2025年にLPガス料金に法整備が

- LP ガスの料金に国からメスが入りそうです。賃 貸住宅向け LP ガスの販売では、ガス事業者が給 湯器などの設備を無償設置して、その費用をガス 料金に上乗せして利用者から回収する商慣行があ るとされていましたが、ガス料金の高騰や取引内 容の不透明さに関して、2022 年だけで消費者セ ンターなどに 2140 件も苦情が寄せられていたよ うです。事態を重く見た経産省が禁止する方針を 打ち出しています。
- 料金への上乗せを禁止した法令を準備中で、違反 した事業者には罰金が科されると言われている。 国は 2027 年度に予定していた法整備を前倒しし て、2025年には完了したいようだ。
- 私が取材した神奈川県の賃貸オーナーは給湯器だ けでなく、エアコンやインターホン、エレベータ 一内カメラまでガス会社がサービスしてくれたと 言っていました。これが料金の高騰につながって いたとしたら、利用者から不満もでるでしょうね。

# 当局が「タワマン節税」対策強化した背景

暦 禁止と言えば、「タワマン節税」に対する国税庁 の対策が強化されています。タワーマンションの 相続税評価は市場価格の約2割程度と低く設定さ れていたため、富裕層に人気の節税手段でした。 しかし、今年6月に国税庁はマンションの相続税 評価の計算式を変更し、評価額を市場価格の6割 以上に引き上げると発表して大きな話題になりま した。

- 新しいマンション評価は 2024 年 1 月から開始さ れる予定です。この変更で資産家の間で相続対策 としての駆け込み贈与が増えているとも言われて いますが、これも過剰な節税と見なされれば、後 になって追徴課税の対象になるかもしれません。
- きっかけになったのは一昨年の最高裁判決だけ ど、この時は国税当局が 12 億 7,300 万円と評価 したマンション 2 棟を 3 億 3.370 万円で相続して いた。追徴課税は3億3,000万円にも上ったね。
- 「タワマン節税」は政治家もやっている節税方法 だから、将来も大丈夫と富裕層向けセミナーで言 っている人もいたし、都内のコンサル会社は「タ ワーマンション節税」で商標登録までしていまし た。当局も本気にならざるを得ない状況だったの かもしれませんね。

#### 半導体バブルは2024年も加速へ

- A 2023 年も半導体バブルは継続したね。
- それどころか加速しています。昨年は熊本県が有 名でしたが、今年は北海道千歳市で国産半導体企 業ラピダスの工場新設が決定して、すでに賃貸住 宅の家賃が急上昇しています。半年で3割近くも 家賃が上がり、それでも借り上げられていく状態 のようです。
- 北海道には総額 5 兆円もの投資があって、3,000 人から4,000人が工場で働くとか。人口が増えて、 彼らが金を落とせば何倍もの波及効果が期待でき ます。新築アパートの着工も増えていて、ハウス メーカーはさぞ喜んでいるでしょうね。
- それが、そうでもないみたいだ。とにかく地場の 工務店の建築費が安すぎて太刀打ちできないらし い。すでに大手の一角は何年も前に北海道を撤退 していたくらいで、「北海道はハウスメーカー受 難の地です」と言って、取材した部長さんの目が 潤んでいたよ (笑)
- 実際に工場が稼働するのは2025年の春ですから、 本当に盛り上がるのはこれからでしょう。北の半 **導体バブルに注目しておきます。**
- 2023 年 9 月に国土交通省が発表した基準地価に よると、全国平均の地価は前年に比べて 1.0 %も 上昇しました。インバウンド観光ブームの頃の

2019 年が 0.4 %でしたから、上昇率だけなら今年 が上でした。

- 🔼 住宅地の地価は前年比で 0.7 %も上がっている が、商業地はそれを上回る 1.5 %も上昇していた ね。ホテル用地の取引が活発だが、取材した札幌 の商業不動産の関係者に聞くと、一番盛り上がっ ているのはドラッグストアの用地らしい。
- 私も聞きました。外国人の爆買いといえば家電で したが、今は医薬品などに興味が移っているよう です。日本で市販されている医薬品の質の高さに 目を付けて箱ごと買っていく人が目に付きます。 地方都市の目抜き通りは大型のドラッグストアが B 管理会社によると「下の階から一晩中、暴言が聞 目立っています。ただ、大阪などの大都市では下 火になっていて、今は中古のブランドショップが 人気になっているようです。

#### 晴海フラッグの分譲が142倍の人気

- ▲ 東京で話題を集めていた晴海フラッグに作られる。 賃貸住宅が公開されたね。
- 東京オリンピックの選手村がマンションとして改 修された集合住宅ですね。多くは分譲マンション になって売り出されていますが、シェアハウスや シニア住宅も含めた賃貸住宅が合計 1.487 戸もあ ります。立派な大浴場がありますし、コピー機や 防音電話ブースもあるコワーキングオフィスも本 格的でした。
- るようでしたね。
- 🔼 それにしても分譲部分の倍率がとんでもないこと になっているよね。周辺相場よりも1~2割以上 も安いから、当たって 即転売すれば 1,000 万円 以上も儲かると言われている。平均倍率は 15 倍 で、最高倍率は142倍というから富裕層や投資家 の間では万馬券みたいな扱いになっているよ。昭 和 30 年頃の「あこがれの団地公募」の抽選を思 い出すね。
- □ 古いですねー (笑)。 晴海フラッグから徒歩圏 の築地市場跡地には読売ジャイアンツの新球場が できるという噂もあります。知り合いの不動産会 社の社長は晴海フラッグが当たったら転売する予 定だったのが、ジャイアンツが来るなら、売らず に事務所にしようと考え直したらしいです。
- もし当たれば・・・という話しですよね (笑) その築地市場跡地の入札は正式には来年春頃に決 定する予定ですが、年明けには何らかの動きがあ りそうで、都心の不動産業界でも最も注目されて いる話題ですね。

#### ゲーム配信者、悪質ホストの入居審査は?

🔼 ゲーム配信者向けの賃貸住宅が話題になってる。

- ゲーム配信は若者を中心に世界的に人気があっ て、なかには1億円以上も稼ぐ人がいるそうです。
- 実させるだけでなく、防音性を高めたり、照明の 位置を調整できたりするらしいです。
- やはり防音性能がとても重要なようですね。実は ゲーム配信者は夜中に活動することが多いうえ に、対戦相手やゲーム内の敵と、かなり口汚くや り合う文化があるようで、外部への音漏れ対策に は気を遣うようです。
- こえてくる」というクレームがあって調べたら、 入居者がゲーム配信者だったらしいです。配信者 は数時間連続でゲームをやるのは当たり前らし く、管理会社にとってゲーム配信者は注意すべき 存在になりつつあるらしいです。
- ⚠ 要注意といえば、若い女性に掛け飲み(ツケ)さ せるホストが社会問題化しているね。不動産業界 では昔からホストの審査は厳しかったけど。
- B 夜中の帰宅で音の問題や、夜逃げの不安もありま したからね。
- 何百万円もの借金を抱えた女性が売春行為をする。 などトラブルが多く警察や行政も対策に乗り出し ました。
- 施設内に保育園もあって、街をそのまま作ってい □ 女性が売掛金を返せなければ、ホストが立て替え る仕組みです。追い込まれたホストが女性に過酷 な取り立てをすることになりますし、店に支払い ができなくて最終的に夜逃げに繋がることも珍し くないそうですね。早く正常化に向かって欲しい
  - 人手不足は管理会社でも深刻のようですね。入居 者に専用のスマホアプリを入れてもらって連絡業 務の効率化をはかったり、AI の活用なども進む かもしれません。
  - 🔼 先ほどの晴海フラッグでも、オフィスやジムなど の利用予約は専用アプリを使うみたいで、アプリ の利用用途が増えてきたみたいだ。この活用はオ ーナーにとっても良い傾向だよね。

世界を見回してみると、中国では不動産バブルが 崩壊しつつあると言われているし、住宅ローンが 8 %近くなっているアメリカの不動産不況も凄い らしい。我が国への影響も避けられないだろうか ら、2024年は波乱の年になりそうだ。注意深く 取材を続けよう!

