

「努力しているのに埋まらない」という方必見! だから空室が埋まらない! 見逃しがちな失敗パターン 徹底解説

「頑張って空室対策しているのに決まらない!」とお嘆きのオーナーは多いのではないだろうか。そこで、管理のプロに見逃しがちなミスや勘違いを指摘してもらった。繁忙期を前に今一度、物件を見直してみよう。

アイデアに走るより
まずは基本に戻るよう

「リフォームもしたし、書籍やセミナーで得たノウハウを自分なりに実践しているのに空室が埋まらない」と頭を抱えるオーナーは、一度、基本に返ってみてほしい。足元の対策がおろそかになっていると、色々な努力も浮かばれない。まず見直すべき空室対策の基本とは何か、(株)市萬で賃貸管理を手がける渡辺著さんに伺った。「ポイント」は「商品力」と「営業力」(左図参照)。いずれもバランス

(商品力) オーナー) × ((営業力) 不動産会社
<p>適切な募集条件 賃料は適切だろうか。競合物件の賃料をネットで検索し、それに比べて高い場合は値下げも検討したい。</p> <p>共用部の整備 ゴミ置き場が散らかっていたり、自転車置き場がなかったり。共用部がきちんと整備されていないと敬遠される。</p>		<p>幅広い募集 募集サイトへの掲載や不動産流通機構のREINS(レインズ)に物件情報を登録し、広く情報が行き渡っているか確認。</p> <p>分かりやすい広告 借り手は広告図面の善し悪しで内見を判断する。写真も掲載し、設備や立地の魅力もわかりやすく伝えよう。</p>

まず、この4つのポイントをバランス良くおさえることが大切!

ス良く実践できていないことが、空室を埋める上で非常に大切です。まずは「商品力」の向上。オーナー様は最低限心がけていただきたいのは、適切な家賃設定と美しい共用部ですね」と渡辺さん。いくら空室物件にポップやウェルカムバスケットなどを設置しても、「賃料が相場よりも高い」、「ゴミ置き場や集合ポスト、駐輪場が乱雑」といった状態では本末転倒だ。今の賃料設定が適正かどうかは、不動産会社に聞いたり、ネットで競合物件を検索すればすぐわかる。早速実行してみよう。また、リフォーム済みでも長期間放置している物件は要注意。せっかく飾り付けた小物が埃をかぶっていたり、水回りの排水トラップの封水が蒸発し、下水の臭いが上がって部屋がドブ臭いこともある。定期的に訪れて掃除や換気を行い、清潔感を保つことも大切だ。管理を委託している不動産会社の「営業力」も空室対策の柱となる。幅広い募集とわかりやすい広告図面がきちんと実現されているかを自らの目で確かめたい。「空室を解消するには、物件情報が募集図面付きでレインズ(不動産流通機構)などの業者間に募集



(株)ハウスメイトパートナーズ
谷 尚子さん
2000年、ハウスメイトグループに中途入社。仲介営業、仲介店長を経て、同社女性初の管理の現場担当になる。現在、東京営業部課長として管理物件仕入営業に従事。



(株)市萬
渡辺 著さん
賃貸経営全般に関するアドバイス及び、競争力が低下し空室が多い賃貸不動産の再生業務を行う。特に築20年を超えた賃貸不動産の満室化を専門業務とし、満室化の実績多数。

情報を公開するネットワークに登録され、広く業者間に流通していることが基本中の基本です。空室の情報がネットワークで公開されていないと、多くの仲介会社が動かないのでなかなか決まりません」と渡辺さん。自分の物件がきちんと登録されているか、不動産会社に確認しよう。次項からは(株)ハウスメイトパートナーズの谷尚子さんにお伺いした、オーナーが見落としがちなよくある失敗と改善策を紹介。当てはまっていないか、ご自身を振り返ってみてほしい。

内見は来るのに決まらない!

きれいにリフォーム済み。水回り設備を入れ替え、人気の設備も導入した。募集条件も見直したから、問い合わせが多く、内見にもやってくる。それなのに決まらないのはどうして?

見逃しポイント
共用部が
すさんだ雰囲気に
なっていますか

●ゴミ置き場は特に要注意。バケツやネットではきれいに保てません。専用ストッカーを用意して、こまめな掃除を心がけましょう。駐輪場が乱雑なもの×。白線を引くだけで置き方が整然と変わります。放置自転車には警告文を貼り、一定期間が過ぎても所有者が判明しないときは処分しましょう。●集合ポストが古びてチラシがふれていると、非常にすさんだ感じがします。チラシを捨てるゴミ



集合ポストを新しくし、フタ付きゴミ箱を設置するだけで雰囲気一新! (写真提供: (株)市萬)

箱を置き、空室ポストにはチラシが入らないよう、投函防止プレートを貼ることをおすすめします。●共用部の壁やエレベーターに「タバコ厳禁!」「ゴミを捨てるな!」などと恐ろしい張り紙をしていませんか? 逆に入居者さんのマナーが悪い物件、オーナーがうるさい人柄という印象を与え、内見者に引かれてしまいます。●エントランスが暗いのは禁物。大震災の時に照明を間引いたままになっていたり、タイマーの時間設定が合っていないため日が暮れても点灯せず、内見にご案内すると真つ暗ということがよくあります。夕方以降に来てみて確認を。●エントランスや廊下にベビーカー、段ボール、傘など入居者さんの私物が置かれていたり、うらぶれた雰囲気が漂います。全戸に注意文を入れ、室内に入れてもらってください。また、玄関土間の壁に傘掛けバーを設置するだけで、

見逃しポイント
モデルルームや
ポップが逆効果に
なっていますか

●お金をかけずに手軽にできる空室対策とあって、室内のあちこちにアピールポイントを書いたポップが貼られていることがあります。でも、普通のエアコンまでアピールするなど、やりすぎるとうるさくて見苦しくなってしまう、内見者に不快感を与えてしまいます。長所じゃなくて「あたりまえ」と思われてしまうと逆効果になりますからご注意ください。●空室物件に家具や小物を配置して、魅力的なモデルルームにするホームステイジングが流行っていますが、なかには頑張る方向が違



知っ得コラム
内見者は希少で貴重!
一発必中で決まるように心がける
今の借り手は募集サイトで物件を絞ってから内見に訪れるため、決めるまでわずか2~3件しか内見しない。つまり内見に訪れるということは、物件が借り手の求める条件にマッチしている証。現地を見て問題がなければ、入居を決める気持ち満々ののだ。それを共用部の不備や勘違いの演出で逃すのは痛恨の極み。貴重な内見者を必ず射止められるよう、物件を見直してみよう。

うと感じるケースも。たとえば平凡な部屋なのに家具が豪華すぎたり、ワンルームの真ん中に大きなソファが置いてあったり。確かに募集サイトに載せる写真の見映えはよくなりますが、借り手は家具を取り去った状態で検討するので、最終的な決め手にはなりません。現実感がないものにお金をかけるよりも、椅子と照明スタンド程度の簡素な演出でいいから、その費用で棚や鏡など生活に役立つものを設置してあげた方が効果的です。ただし、「狭い部屋でもこんな風に家具を配置すれば生活しやすい」「変形の部屋だけど、ちゃんとベッドが置ける」など、暮らしの参考になる演出なら意味があります。

トランプショックによる、日本への影響は!?

2017年 不動産市況の展望

2016年の不動産市場は、マイナス金利導入と英国のユーロ圏からの離脱など、驚きの連続で大いに揺れ、先行きへの不安もあり、不透明感が増した。金融緩和と超低金利による下支えで、年後半には落ち着きを取り戻したが、価格の上昇には限界も見える。トランプ・ショックも気になる2017年の市況は、どうなるのか?



不動産市況アナリスト 幸田昌則氏 こうだまさのり

福岡県出身。九州大学法学部卒。三大都市圏の住宅情報誌の創刊責任者を歴任。1989年11月に発表した「関西圏から不動産価格が大幅に下落する」は、バブル崩壊前の業界に波紋を呼び、その予測の正確さを実証した。著書に『東日本大震災後の不動産の鉄則』(日本経済新聞出版社)他、多数。

「マイナス金利の恩恵で、
「まだら模様」の展開が続く

住宅市場では、マイナス金利の実施後に住宅ローンの借り換えが急増した。借り換えによって「年間30万円ほど支払いが少なくなった」、「ローン支払いの累計支払額が700万円も低減された」という事例も聞いた。

いずれにせよ、一定の条件を満たせば、その恩恵は大きく、この動きは続くものと考えられる。住宅の購入についても、超低金利を利用することで、家賃並み、もしくはそれ以下の月々のローン支払い額で済むことから、動きは活発化することになる。

また、不動産投資の需要も、マ

イナス金利で資金の運用先が他には見当たらず、2017年も衰えることは考えにくい。年々、物件の価格が上昇して利回りが低下し、投資対象としての魅力は徐々に薄れてはいるが、相対策としての需要は底堅く推移していくことが予想される。

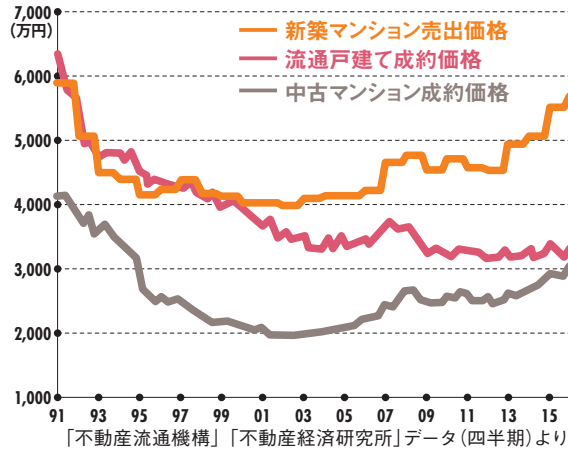
一方、マイナス金利が追い風となっていないのが新築分譲マンションである。その要因は「価格が高過ぎる」段階になったことで、顧客の購買力が追い付かず、「蚊帳の外」になってしまったことだ(図表①)。値引き処分する例も出てきたが、価格の調整がなければ、市場に在庫として残る可能性が大きいと言える。

勤労者の実質所得が増えない状

価格(賃料)の調整が
本格化していく

収益力や購買力から見た不動産の価格は、すでに天井を打っており、2017年は下落傾向に転じることが予想される。これまでの不動産価格の上昇は、異次元の金融緩和と超低金利によって作られたもので、実力以上に評価され

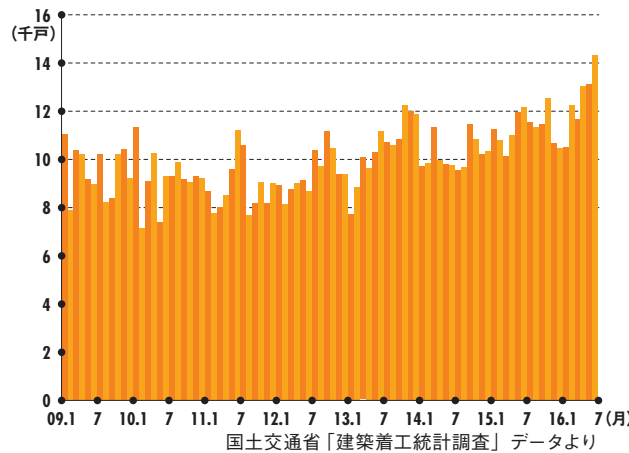
図表① 【首都圏】マンション・戸建て成約価格の推移



図表② 【首都圏】中古マンション・価格帯別の在庫件数の変化

価格帯	2015年9月末	2016年9月末	増加率
～3000万円	26,022件	27,458件	+5.5%
～4000万円	4,561件	5,628件	+23.4%
～5000万円	2,405件	3,298件	+37.1%
～7000万円	2,319件	3,253件	+40.3%
1億円以上	2,087件	3,067件	+47.0%

図表③ 【首都圏】貸家着工数の推移



図表④ 【首都圏・民間賃貸住宅】住宅の選択理由(複数回答)

選択理由	2010年度	2015年度
家賃が適切だったから	47.3%	57.0%
住宅の立地環境が良かったから	42.4%	47.4%
住宅のデザイン・広さ・設備等が良かったから	32.1%	38.1%
昔から住んでいる地域だったから	8.0%	20.2%
親・子供などと同居した、または近くに住んでいたから	3.1%	12.3%
信頼できる不動産業者だったから	12.9%	6.6%
一戸建てだから	6.3%	5.6%
その他	12.5%	13.2%

た結果であったが、これ以上の過大評価は期待しがたい状況になっている。すでに現在の価格水準に警戒心を持っている投資家も少なくない。

また、前述したように、新築分譲マンションの売れ残り物件を値引き処分する例が、今後、多くなることは必至と言える。

こうした価格が下がる動きは、賃貸住宅市場でも見られることになる。その背景にあるのは、賃貸アパートの大量供給だが、その根底には相続税の強化があり、供給は当分の間、止まることはない。

図表③で示されているように、賃貸住宅の供給水準は高く、新春の

マーケットにも、新たな賃貸物件が続々と登場してくる。

一方では、所得が増えず、生活防衛を考えた時、家賃に対する姿勢は一段と厳しくなっていくことから、家賃の緩やかな低下は避けられない(図表④)。ただし、価格や賃料の動きには、地域や地点などによる格差が進行しており、一様ではない。

「マイナス金利と景気との綱引きに注目」

2017年の不動産市況は、現在の金融情勢に変化がなければ、これまでの流れが続くものと思われる。ただ、アベノミクスによる

国民の心理的期待も薄れており、基本的には緩やかな減速傾向となっていくことは避けられない。

今後の市況は、強力な金融による下支えと景気との、「綱引き」に左右されることになるだろう。

すなわち、景気が上向けば、顧客心理が良くなり、強力な金融支援の下で、不動産市況は維持されることになる。逆に、景気が悪化すれば、強力な金融支援にも限界が出てきて、不動産市況も緩やかに悪化していくことになる。つまり、2017年に危惧されることは、世界経済の混乱によって国内にさまざまなリスクが生まれ、金融環境が劇的に変化することである。

新たな年にアメリカ大統領となるトランプ氏の、経済政策・為替への考え方についても、当分の間、予測できないだけに、不安な状況が続くリスクも無視できない。

新たな年の不動産市況は、景気に連動しての金融次第と言っても過言ではない。

最後に、マイナス金利時代を迎えて、一段と金利が低下している。すでに高い金利での融資を受けている賃貸オーナーは、より低い金利へと借り換えられることによって、収支の改善ができる好機にある。ぜひ、追い風の恩恵を受ける行動を起こして欲しい。