

『ベテラン賃貸管理士が語る ここ掘れ！令和の賃貸経営』

～成功オーナーさんの様々なエピソードを、
元女将であり、管理のベテランがお話しします～

公益社団法人東京共同住宅協会 相談員
宅地建物取引士・賃貸不動産経営管理士
間明田真喜子



募集対象の間口を広げる 空室解消対策提案

平成から令和へ、社会情勢の現実をひも解くための方程式

◎私たちの「住」という概念が大きく変化してきた現代

◎人口の減少、急速な高齢化人口の増加への対策

◎コロナ禍、ウクライナ侵攻、円安などの要因による価格高騰



①生活保護受給者の受け入れ

- ◎ 各自治体から支給される住宅扶助額(上限)の確認
- ◎ 直接大家さんに家賃が振り込まれる
「代理納付制度」の活用
- ◎ 生活保護受給者が加入できる「家賃保証会社」の導入



3つの対策 ②

②外国籍のニーズの受け入れ

- ◎ 入居条件として原則、日本語で日常会話ができる方
- ◎ 契約時に、生活マナーの徹底した説明と、
理解、約束の確認
 - ・わかりやすい入居のしおり作成
 - ・ルール、マナーの貼紙対面による契約締結を推奨 事前の対策強化を！
- ◎ 外国人専門の保証会社を必須とする選択



3つの対策 ③

③高齢者の受け入れ

- ◎ 申し込み条件として、月額家賃の2年間分以上の預金が有るか
- ◎ 家賃保証制度の取り入れ(物件の制限有)
- ◎ 物件の近いエリアに親族がいるか、
緊急連絡先の受け入れ確認
- ◎ 「独居老人等見回り」等の取り入れ



募集時の初期費用設定の見直し

- ◎ 近隣の競合物件の募集条件をリサーチし、比較
- ◎ 様々な募集条件設定から「お得感」のある設定への工夫
成約時のプレゼントなど大家さんも楽しめる工夫を！
- ◎ 物件の特性をベースにした「納得感」のある家賃設定
敷金・礼金、初期設定の工夫。入居へのアピールを考えて！
- ◎ 管理会社のアドバイスを活用



物件設備で付加価値アップの 2つの提案

1. 現代社会の必須設備の充実！時代に即した取組を！

- ◎ テレワークの普及に対応するインターネット高速回線、宅配BOX
TVモニター付インターホン、防犯カメラなど

2. 住まいのレベルアップは賃貸住宅にも

- ◎ 大きなリノベーションよりできる範囲からの工事でグレードアップ
- ◎ 現代の住まいのニーズに対応することが、空室期間短縮につながる
- ◎ 物件は動かさないが、「魅力ある商品」としての意識改革で満室に！



まとめとして

- ◎ 常に時代の変化に敏感であること
- ◎ 賃貸住宅に関連する情報にアンテナを張る
- ◎ 大家さんの大切な財産を守るのは、大家さん自身
- ◎ 未来に向かって、賃貸経営の意識改革を！

