

このコーナーは私が講師を担当する「大家塾」と連動してまいります。1月11日の大家塾「リフォーム費用を捻出できる空室対策～なぜ入居者はアパートを出ていくのか?」に、14名様のご参加ありがとうございました。「面白くた



めになった。ありがとうございます。」「いつも聞けない話が聞けてよかった」「アットホーム的で良い」との感想をいただきました。読者の皆様も是非「大家塾」にご参加ください。詳しいご説明をしま

すし、参加者同士の情報交換もあります。今回の「繁忙期に間に合う空室対策と長い視野でみた空室対策」は、2月8日「大家塾」のテーマです。リクルート住まいカンパニーが発表した「2017年度の賃貸契約者動向調査結果」のトピックスは下記7項目です。

- ① 不動産会社店舗への訪問数は平均1.6店舗。長期的に見ると訪問店舗数は減少の傾向にある。
- ② 部屋探しの際の物件見学数は平均2.9件と過去最少。見学数の減少が続いている。
- ③ 部屋探しにおいて、最も決め手となるのは「家賃」。一方で最もあきらめた人が多いのは「築年数」。
- ④ 次に引越す際に欲しい設備は、昨年同様「エアコン」「独立洗面台」「TVモニター付きインターネットフォン」が上位。「24時間出せるゴミ置き場」「浴室乾燥機」が昨年より8ポイント以上増。
- ⑤ 家賃が上がっても欲しい設備の1位は「追い焚き機能付きの風呂」。また、家賃が上がってもよいと考え

## 大家塾（建築・リフォーム、相続）②

### 「繁忙期に間に合う空室対策・長い視野でみた空室対策」

コミュニケーションバンク株式会社 代表取締役 山本 聡平

い設備が高い傾向。2位の「遮音性能の高い窓」、6位の「断熱・遮熱性能の高い窓」と性能系の設備も上位に。【ファミリー】世帯には「宅配ボックス」の満足度が高い。

- ⑦ DIY・カスタマイズ実施経験率は、3年連続上昇し、過去最高の18.9%に。前回調査から、【2人】世帯のDIY・カスタマイズ実施経験率増加が著しく、13.0ポイント増加している。

不動産会社店舗への訪問数と、部屋探しの際の物件見学数の減少の傾向です。「繁忙期に間に合う空室対策」とは、インターネットに検索される項目を増やすことになります。

家賃と設備がポイントになります。家賃を下げることは出来るだけ避けたいので、「エアコン」「独立洗面台」「TVモニター付きインターネットフォン」「24時間出せるゴミ置き場」「浴室乾燥機」「追い焚き機能付きの風呂」の設置のご検討をお勧めします。

一方、決め手となり、かつあきらめることが少ないのは「路線・駅やエリア」とあります。「長い視野でみた空室対策」とは、「賃貸物件の組み替え」となります。効率が悪い、空室が増えてきた物件の売却と、他の物件に組み替えることの検討をお勧めします。金利が安い今は、売り時とも言えます。かぼちゃの馬車の問題から不動産投資市況が冷えてきているとも言われていますが、イベント会場でセミナーを行うと100名をこえる来場がありました。まだまだ購買意欲が高い方がいらっしゃると言うことです。査定は無料ですので、日本地主家主協会にご相談ください。以上

