動画配信中

チャンネル登録よろしくお願いします！

賃貸管理専門会社のアスパだからこそ
お伝え出来る、賃貸経営の考え方や
空室対策など、賃貸情報を発信しています。

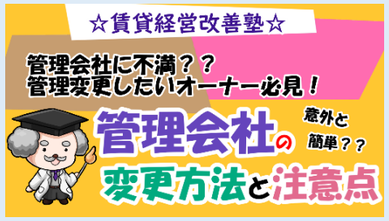
アスパの賃貸経営改善塾 **検索**

賃貸経営改善の知識

この不動産投資って成功してる？
ひょっとしたら失敗してる？
不動産投資の基礎から様々な投資効率の
指標や考え方などをお伝えしています！

賃貸管理の知識

管理会社って必要なの？
空室対策やトラブル解決事例など
今までの経験を元に役立つ情報を
ご紹介しています。



アスパってどんなとこ？

株式会社アスパの**岡田**です。

弊社は、**賃貸管理専門の会社**です。
賃貸経営や不動産コンサルティングを得意としております。また共用部、お部屋などのマンションの不具合やトラブル等の連絡があれば、すぐに現場に駆け付けれる様、物件の定期巡回を行っており、迅速に対応ができる体制にしております。空室が埋まらない、今の管理会社に不満があるなど、些細なことでもお困り事がございましたら、なんでもお気軽にご相談ください。

2階が事務所です

**お気軽に
お問合せください**

☎ 06-6263-7500
✉ s.okada@asset-value.jp

ホームページはこちら

発行元 株式会社アスパ
Asset value creation partners
大阪府知事（1）第60952号
賃貸住宅管理業　国土交通大臣(01)第0005450号
大阪市中央区博労町1丁目4番6号2階

2021年
7月号

賃貸経営改善塾

賃貸経営改善

空室対策によって収入をあげる
☆既存入居者からターゲットを設定☆

「部屋に住む入居者のターゲット設定していますか？」
賃貸住宅は需要と供給のバランスが崩れ、供給の方が多い状況の現在では、入居者から選ばれる部屋づくりをしなければいけません。
ここで重要なのは、どういった層をターゲットにするのか、そのターゲットに向けた設備導入や物件作りが重要になってきます。
では、そのターゲットはどうやって見つけたらよいでしょうか？
現在住んでいる入居者の実績を参考にします。現在どうのような入居者層なのかを分析してみましょう。下記の一覧表をご覧ください。

部屋番号	101	102	103	105	201	202	203	205
階数	1階	1階	1階	1階	2階	2階	2階	2階
性別	男性	女性	男性	男性	男性	男性	男性	男性
年齢	20歳	18歳	30歳	23歳	38歳	40歳	22歳	20歳
居住期間	1.5年	0.5年	5年	3年	5年	8年	4年	1.5年
家族構成	単身	単身	単身	単身	単身	単身	単身	単身
職業	学生	学生	会社員	学生	会社員	会社員	学生	学生
通勤/通学手段	自転車	自転車	電車	バイク	電車	車	自転車	バイク

※架空の物件、入居者です

性別、年齢、職業などのカテゴリーで分けてみると傾向が分かってきます。
比較的若年層が入居しており、また学生が多いマンションだとわかってきます。
「自分が思っていたターゲットと違う」と気づくオーナー様いると思います。
学校はそこまで近くなかったので、学生より社会人の方が多いと思っていたマンションでも実際は学生と同数だとわかります。立地と設備を照らし合わせて通学手段がバイクも多く、バイク置き場を設置したことにより、学生が増えた傾向も見えてきます。また傾向だけ掴むのではなく、設備など分析をしていきます。
学生などの若年層が多い為、ネット無料やセキュリティー強化、室内を若者に好まれる部屋にするなど、ターゲットに合わせた空室対策が見えてきます。
弊社では、**賃貸経営をアドバイスさせていただいております。無料相談も実施していますので、ぜひ気になるオーナー様はお気軽にお問い合わせください。**

2021年上半期の振返り！
コロナ禍における結果とこれからの傾向と対策

上半期　コロナ禍の賃貸動向の結果

①新規で部屋探しをするお客様の減少
- 学生、法人、外国人需要などの減少がありました。
- 外出を控え、引っ越しを控え、現状住まいに留まる傾向がありました。

②入居者（親族含）の所得減少】
- 景気低迷から入居者所得減少傾向がありました。
- 家賃滞納微増、生活困窮者需要が増加傾向です。

③不要・不急の外出、接触を控える傾向
- 居住時間が長くなりご要望数が増えています。
- お客様対応においては、非接触（オンライン）

④繁忙期でも入居率が上がらない
- 退去せず留まる方が多くなったが、新規契約が減少する中で、入居率は減少する傾向です。

⑤新たな入居者層の出現
- 都心回避客（コロナ感染回避）、高齢者層（賃貸業界での新たな取組）増加傾向にあります。

項目	全国平均・昨年対比（新型コロナウイルス前）
賃貸反響数 ⇩	▲0～5%
賃貸来店数 ⇩	▲10～20%
賃貸契約数 ⇩	▲10～20%
退去数 ⇩	▲0～5%
入居率 ⇩	▲2～3%
入居者様ご要望数 ⇧	＋30%
家賃滞納数 ⇧	＋5～10%
非接触接客数 ⇧	＋10～20%
学生需要 ⇩	▲10～20%
法人需要 ⇩	▲10～20%
外国人需要 ⇩	▲50～80%
生活困窮層需要 ⇧	＋10%
高齢者需要 ⇧	＋10%

【繁忙期での各種状況】※㈱船井総合研究所調べ

これからの賃貸市場の傾向と対策について

①コロナ禍における補助金・給付金対策、賃貸管理業者登録制度、民法改正、各種災害（地震、豪雨）などに、合わせた賃貸経営対策が必要になります。
②コロナ禍で増加する、新顧客層（生活困窮者、高齢者等）への受入も考慮して下さい。
③コロナ禍に合わせた、必要な新設備（ネット無料、宅配BOX、防犯カメラ等）活用による物件価値向上対策を考えてください。
④非接触型賃貸仲介へのニーズが急増する中で、それらを活用できる、賃貸仲介店舗・管理会社との連携を考えてください。
⑤常に、ご自身の資産状況（キャッシュフロー、税金、借入返済）の把握を行い、問題点を考慮して、次なる資産対策へと進める機会にしてください。

新型コロナウイルスは、変異型が進行するなど、まだまだ予断を許さない状態が続きます。しかしながら、賃貸経営においては、現状をしっかり把握して、今後を予測し、各種対策を打ち続けなければいけません。最終的には、対策が出来るオーナー様と、出来ないオーナー様で大きな差が出ると考えられます。弊社は無料相談も実施していますので、ぜひ対策が気になるオーナー様はお気軽にお問い合わせください。

博士のQ&A

漏水が発生して連絡がありましたが、修繕するのに入居者不在で室内に立入りしてもよい？

応急措置はしましたが、修理しないとまたいつ漏水が起こるかわかりません。ただ入居者に話をすると「これから１ヵ月実家に帰るので、実家から戻ってきてから修繕してほしい。」と言われ、入室を拒まれました。このような場合、借主が戻るのを待たなければなりませんか。

＜民法の保存に必要な行為＞

オーナーには修繕義務があります。借主が拒否したとしても、民法で「賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。」とあります。今回の件も「保存に必要な行為」に該当します。

借主の承諾なく貸室に立ち入ることができるの？

原則立ち入りは出来ません。許可なく立ち入りすると当然損害賠償請求される恐れがあります。ただし漏水やガス漏れなどの場合は、直ちに対処しないと建物や他の住人に大きな被害が及びます。その場合、前述の「保存に必要な行為」で入居者と連絡とれないなどの場合は、室内立入が許可されます。

空室のリスク負担を解消！安定した収入を確保しませんか？

オーナー様

無料相談会

コロナ対策も実施

オンライン相談
（ZOOM等）も対応！
ご自宅からでも
お気軽にご相談いただけます。

よくあるご相談事例

- □空室が決まらない、賃料下落が止まらない
- □思うような賃料収入が得られず不安がある
- □入居者のマナーや滞納に不安がある
- □外装改修工事のタイミングがわからない

アスパのおすすめ管理メニュー

詳細はお気軽にお聞きください

①リフォーム・修繕費用などクレジット決済利用可
②保険を活用した原状回復費で収益アップサポート
③新規入居募集の広告宣伝費いただきません！

オーナー様の「収益最大化」を実現させます！

※注：① 別途決済手数料のご負担が必要になります。
② 火災保険を活用する際は、申請出来ない場合もあります。