

# 冬の大感謝キャンペーン

特典 **1**

## エアコン新品交換

数量限定

1 エアコンの  
標準工事代込

2 古いエアコンの  
取外し・処分無料

6畳用

新品エアコン  
HITACHI  
Panasonic



超  
お買得

66,000円 (税込)

※写真はイメージとなります。  
※メーカーや型番は弊社指定のものとなります。

※数量限定ため、在庫切れの際はご了承ください。  
※標準工事はパイプ3mの金額です。パイプ延長、追加電気工事、室内機の設置状況等により、追加工事(有料)が発生する場合があります。事前にご了承ください。

You Tube



動画配信

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!

プロにおまかせ



WEBで  
無料相談  
実施中!!

共通QRコード



空室が  
増えてきた...



LINE 公式アカウント

気軽にカンタン らくらく相談

LINE友だち限定  
無料プレゼント



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。

賃貸経営コンサルティングを得意としております。

プロパティマネジメントの最高峰資格「CPM・CCIM」や相続支援  
資格を保有しております。

不動産投資・賃貸経営・賃貸管理など、お気軽にお問い合わせください!

☎ 06-6263-7500

✉ info@asset-value.jp



2階が事務所です

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  
大阪府中央区博労町1丁目4番6号2階

2022年  
2月号

# 賃貸経営改善塾



## 長期安定経営の基本【修繕積立を始めよう】

～短期決戦を勝ち抜く～  
オンシーズンに間に合わせる  
空室対策5ステップ

お悩みQ & A

ルール違反のごみ  
中身のチェックは可能?



## 長期安定経営の基本【修繕積立を始めよう】

人間は歳を重ねるごとに身体にガタが出てくるもの  
ですが、実は建物も同様です。ただし建物の場合は傷む  
サイクルが概ね決まっているため、前もって修繕計画  
を立てておくことが長期安定経営の基本です。

計画的な修繕を怠ると...



しかし、問題は多額の修繕費用です。あくまで概算で  
すが、シングルタイプ10戸・木造2階建のアパートでは、  
20年間で700万円程度の費用が必要とも言われます。

- 5～10年目:約70万円(ベランダ・階段・廊下の塗装、排水管の高圧洗浄など)
- 11～15年目:約520万円(屋根・外壁の塗装、ベランダほか床の塗装・防水、エアコン、給湯器などの設備修理・交換など)

- 16～20年目:約180万円(ベランダほか塗装・防水、外構等の修繕、室内設備の修繕・交換など)

特に重いのが外壁・屋根の塗装です。また、15年を超えてくると設備も頻繁に故障するようになり、どうしても維持費が増大します。

将来に備えるには、やはり毎月コツコツ積み立てるのが一番でしょう。積み立ての目安は賃料の5%程度。1部屋5万円としたら、先ほどの10戸のアパートでは毎月2.5万円です。次のような金融・保険商品の満期を調整して積み立てると便利です。

- 積立定期預金... 配当は僅かですがほぼノーリスク
- 満期返戻金のある火災保険... 一部保険に限られますが、配当は定期預金よりは多め
- 積立型金銭信託... 元本割れのリスクはあるものの配当は多め

アパート経営における大規模修繕は、実施後に減価償却資産として経費化できますが、そのための積立金は分譲マンションと異なり経費にできないことから、現実には積み立てをしていない方が多いようです。緊急事態が発生して入用になる前に、少しずつでも積み立てを始めましょう。



## 短期決戦を勝ち抜く

# オンシーズンに間に合わせる 空室対策5ステップ

今年も春の引っ越しシーズンを迎え、満室経営のチャンスが到来しました。年に一度の機会を逃さず確実に空室を埋めたいところですが、早いもので暦はもう2月。今からできる対策とその手順を確認しましょう。

## 1 ターゲットの見直しと拡大

この時期から4月の満室に間に合わせるなら、まず検討したいのが【募集ターゲットの拡大】です。特にコロナ禍のあおりを受けた学生・外国人向け物件は、ターゲットの見直しが必要なケースも多いはず。新たに高齢者、楽器演奏者、DIY希望者…などに募集の間口を広げれば、空室対策の選択肢にも幅が生まれます。小さなパイの奪い合いから値下げ合戦に巻き込まれ、結局は期間内に決まらない。そんな最悪のシナリオに陥らないよう、まずは多くの人に興味を持って見てもらえる可能性を高めましょう。



## 2 新たな賃貸トレンドの採用で反響アップを狙う

個々の空室対策で留意したいのが【最近のトレンド】です。競合物件に見劣りしない最低限の設備を整えるのは当然として、反響獲得で一歩抜き出るためには、入居者の注目を集めるトレンドの採用が不可欠。小さな工夫でもピンポイントで刺さる施策ならば効果大、短期で対応可能な施策例を紹介しましょう。

### ▶ 壁付けの折り畳みテーブル

コロナ関連のトレンドの中でも、自宅にテレワーク用スペースを求める声は、コロナ禍が明けた後も根強く残ると予想されます。

とはいえ、既存の間取りに新たにワークスペースを追加するのは難題です。そこでお勧めなのが【壁付け】できる折り畳み式のテーブル。設置にほとんどスペースを取らないように、入居者は「畳まれたテーブルを広げるだけ」で自由にプライ

ベート空間と仕事場とを切り替えられます。キッチンまわりに取り付けられれば、作業台や食事用テーブルとしても利用可。巣ごもり生活で増えた自炊派のニーズにも応えてくれそうです。

### ▶ 簡易防音室

大きくスペースを用意する対策としては、テレワークの快適性向上設備として、また自宅時間の充実アイテムとして注目を集めている【防音室】。近頃は工具不要の組み立て式簡易防音室も登場し、価格も10万円程度からとお手頃です。

在宅時間の増加とともに騒音トラブルが急増し、遮音性を求める声が高まっていますが、部屋全体の改良工事は大がかり。その点、組み立てるだけで完成する防音室なら短期決戦向きなうえ希少性も高く、反響獲得が期待できそうです。

### ▶ 高速インターネット

音と同様、コロナ禍で入居者が注目したのが【インターネットの速さ】です。ビデオ通話機能を用いたオンライン会議や商談、インターネットを使った映画鑑賞やゲームが一般化したことで、低速インターネットでは「仕事にならない」「楽しめない」という声が目立ち始めました。

インターネット無料物件が人気となって久しいですが、ワンランク上のストレスのないネット環境は周囲との差別化につながります。既に無料インターネットを導入済みなら、上位プランへの変更を検討しましょう。



## 3 タイミングを逃さず賃料を適正化

設備投資の目途が立てば、次は【家賃の適正化】です。いくら設備を整えても、市場に比べて家賃が高すぎれば決まるものも決まりません。管理会社と相談し、エリアにおける適正賃料を探りましょう。

もちろん、SUUMOなどの不動産ポータルサイトから自力で市場調査をすることも可能ですが、注意したいのは、掲載されている家賃が必ずしも「成約賃料」ではないということ。契約の現場で数千円の家賃交渉が

行なわれることは珍しくありません。競合物件の募集賃料を鵜呑みにせず、「実際に決まる適正賃料」を冷静に見極めたいものです。



## 4 “賃料発生日対策”を特典として用意する

「決まる賃料」を設定したなら、成約を後押しするこの時期ならではの特典も用意したいところ。特に喜ばれるのは、実際に入居日までに発生してしまう【入居前家賃】の免除です。遠方から移住する学生などは、実際には住んでいない期間についても数万円の家賃を支払わなければなりません。そんな入居前家賃を免除する特典は、学生はもちろん、実際に支払いを担う親御さんからも高く評価されます。

それほど多くの反響が期待できない物件は、まずは「フリーレント〇ヶ月」で募集をして反響獲得を狙いましょう。反響が期待できる物件は、賃料発生日についての交渉条件を準備しておき、部屋を決める切り札として提示するといいいでしょう。

## 5 基本が重要。内見前の建物チェックを忘れずに

万全の準備を整えたなら、見逃したくないのが基本である【建物の美観】です。せっかく内見の機会が発生しても、肝心の物件が汚れては契約を逃すことになりかねません。清掃の実施はもちろん、エントランスやごみ置き場、駐輪場など、内見者の目につきやすい共用部はきちんと整理しておきましょう。

また、内見者用にウェルカムセットを用意するのも一案です。寸法まで分かる詳細な間取り図やメジャーなどに加え、周辺の街情報を載せた「タウンマップ」を挟んであげれば、その部屋で暮らすイメージも湧きやすく、入居の後押しとなるでしょう。残された時間内でできる空室対策をしっかりと行ない、「満室の春」へとつなげていきましょう。



## ? お悩みQ&A ?

### Q. ルール違反のごみ、中身のチェックは可能?

アパート・マンションでトラブルになりやすいのが、ごみ出しのルール違反。分別や曜日のルールを守らない入居者がいると、ごみが回収されないばかりか、放置されたごみが害虫や害獣、新たなごみを呼ぶことになり、あっという間にごみ集積所の環境が悪化します。

賃貸経営者や管理会社としては、ルール違反者を早急に見つけ出して是正したいところです。しかし、【ごみ】とはいえプライバシーに関わるその中身を勝手に調査してもいいのでしょうか?

**A** 他者の利益を守るためならOK。ただし、得た情報の扱いは慎重に

結論からいうと、住みやすい環境を守るためであれば、貸主側が入居者のごみを調査することは可能です。そもそもごみは、ごみとして出された時点で所有権が放棄されたものと見なされます。また、ごみの調査には住環境を整備して、ほかの入居者の利益を守るという正当な理由があります。悪臭や汚れの原因をつくっている捨て主を特定し、ごみ出しのルールを守るよう注意や指導を行なうことは、入居者の暮らしを守る賃貸経営者や管

理会社の義務と言ってもいいでしょう。

ただし、「ルール違反を正すため」という目的を大きく逸脱した調査および調査結果の使用は控えてください。例えば、捨て主が特定できたからといって、氏名や号室、監視カメラの映像等を不特定多数の人に公開するなどの行為はNG。私的制裁の意味合いの強い行動には、正当な理由があると見なされません。あくまで調査は、捨て主への指導と住環境改善を目的に慎重に行ないます。

あらかじめ共用部や入居のしおり等に「ルールの守られていないごみは、捨て主を確認するために中身の調査を行なうことがあります」と明記し、注意喚起をすることで抑止効果も生まれ、調査もスムーズに進みます。

とはいえ、あまりに熱心な調査は「監視されているようで気分が悪い」といった入居者クレームにもつながりますので要注意。ごみ問題は、適切なタイミング・短期決戦での解決を心がけましょう。

