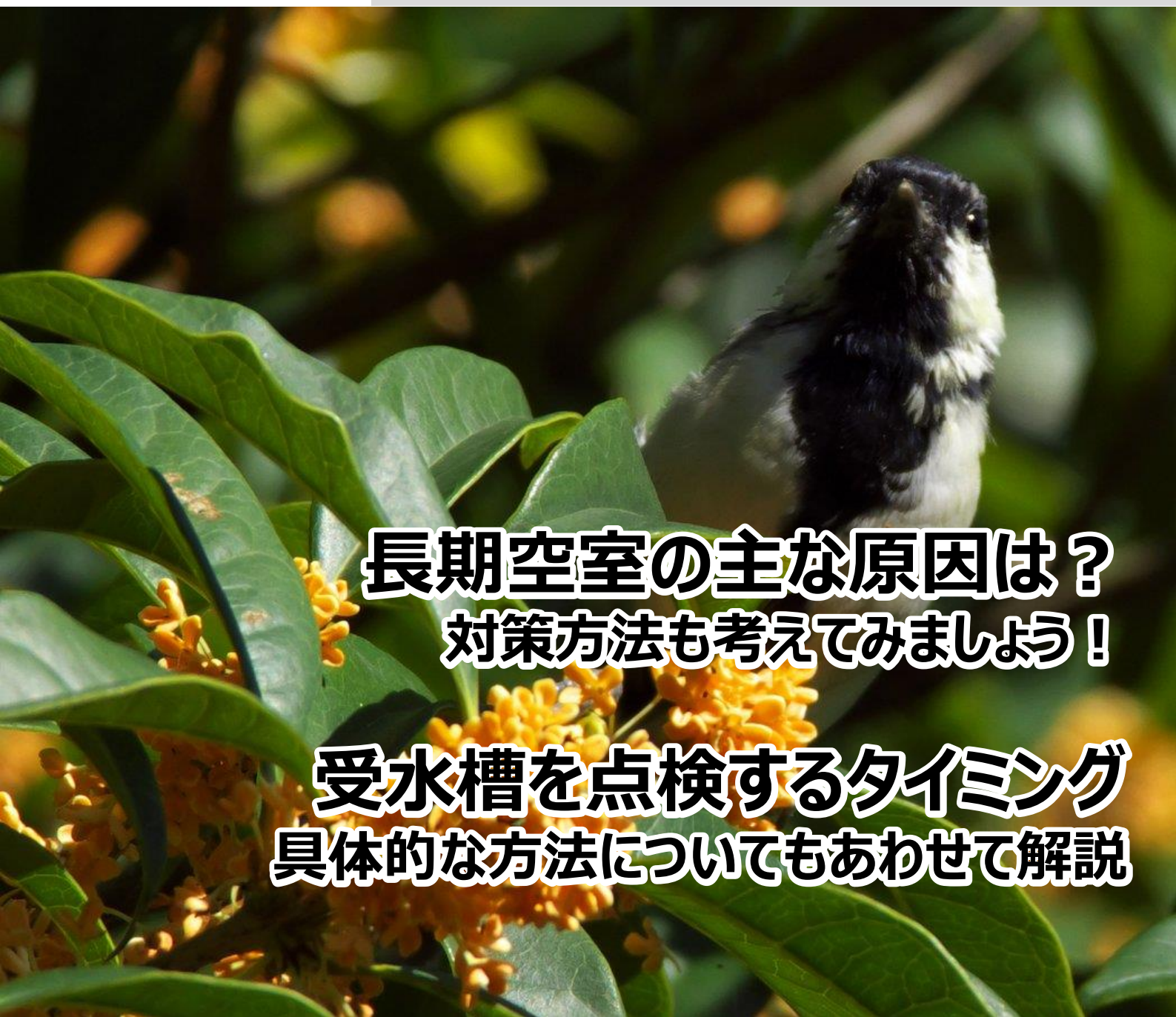


ア ス パ 通 信

October
2025

10



**長期空室の主な原因は？
対策方法も考えてみましょう！**

**受水槽を点検するタイミング
具体的な方法についてもあわせて解説**



株式会社 **アスパ**

Asset value creation partners

長期空室の主な原因は？ 対策方法も考えてみましょう！

賃貸物件における長期空室の原因

①対象物件周辺の人口が減少傾向にあるため

人口減少傾向にある地域では、物件の供給過多によって長期空室になりやすいでしょう。賃貸物件を購入する際は、将来的な地域の需要変化を見越しておくことが大切です。需要が低下している地域では、ニーズに特化した物件の強みを活かす対策が有効です。

②物件のメンテナンス不足

空室に限らず、共用部分や排水管などの全体的な物件管理が甘いと、入居者に悪印象を与えてしまいます。共用部分や排水管なども定期的に掃除や管理を適切に行い、清潔で快適な環境を維持することが重要です。

③家賃設定が相場より高いため

入居希望者はコストパフォーマンスを重視して物件を選定するため、周辺物件と比べて家賃が高いと入居につながりにくいでしょう。

ただし、家賃が安すぎると物件の価値が低く見られる場合があるため、周辺の家賃相場を調査して適正な価格を設定することが重要です。

④入居条件が厳しいため

高額な敷金や礼金、保証人の条件など入居条件の厳しいことが、長期空室の原因となっている場合があります。保証人不要のプランの導入や敷金や礼金の見直しなど、入居条件に柔軟性を持たせることを検討しましょう。

長期空室を改善するための対策例

賃貸住宅における平均居住期間は約4年2ヶ月、単身者は約3年3ヶ月、ファミリー層は約5年3ヶ月と入居者の属性によって差があります。退去後は次の入居者を早く決めて、長く入居してもらうための対策を講じましょう。

高コスト (数十万～数千万円)	リフォーム・リノベーション 外壁塗装など
中コスト (数十万円)	人気設備 セキュリティ対策の導入など
低コスト (無料～数万円)	入居条件の緩和、フリーレントの導入、初期費用の減額など



①ニーズに特化した設備の導入やリフォームを行う

Wi-Fi環境やセキュリティ設備、オートロックや宅配ボックスなどのニーズに特化した人気設備を導入することで、競合物件と差別化を図れます。

ニーズは単身者やファミリー層など物件のターゲット層によって異なるため、市場の動向を定期的に調査することが大切です。また、壁紙が新しいと部屋の印象を明るくするため、トイレや水回りなどの部分的な貼り替えだけでも検討しましょう。

②メンテナンスを徹底し、内見時に魅力を伝える

日頃から共用部や室内の掃除などメンテナンスを徹底し、物件管理を怠らないようにしましょう。

内見時には、スリッパを用意したり、室内の電気が付くように事前に手配したりすることで、入居希望者に好印象を与えられます。

③ポータルサイトに掲載する物件写真を改善する

サイト上に掲載される物件写真は低コストで改善でき、問い合わせ数の増加につながりやすいでしょう。

また、AIによるデジタルホームステージングサービスなども活用することで、物件の様子が伝わりやすくなります。

デジタルホームステージングサービスとは、室内にCGで制作した家具や小物を仮想的に配置した画像を作成するサービスです。

④周辺地域の家賃相場を調査して設定を見直す

さまざまな空室対策を行っても解決しない場合は、周辺地域の家賃相場を調査して賃料の見直しを検討しましょう。ただし、賃料を下げてもメンテナンス費用は変わらず、結果的に収益が減少することがあります。

競争が激しいエリアでは一定期間、家賃が無料になるフリーレントキャンペーンを導入して、初期費用を抑えた空室改善策を講じましょう。

⑤入居条件を緩和する

入居条件を緩和してペット可やDIY可にしたり、高齢者や生活保護受給者、外国人を受け入れたりすることも1つの方法です。

ただし、入居者の質が下がると苦情が増え、結果的に入居率の低下を招く可能性もあります。

入居条件を安易に下げると家賃滞納や夜逃げ、入居者同士のトラブルが発生するリスクも高まるため、十分に考慮して検討しましょう。



受水槽を点検するタイミング 具体的な方法についてもあわせて解説

受水槽の点検時期とタイミング

受水槽とは、集合住宅などで水道局から供給される水を各戸へ給水するために水を貯めるタンクのことです。
水を貯めた受水槽はポンプや重力の力を使って各戸に供給し、各蛇口から一定の水圧で水を出すことができます。
東京都福祉保健局「小規模貯水槽水道等の衛生管理」を基に点検のタイミングと内容について解説します。

①施設の管理状況の点検

月1回

月1回の定期点検を推奨されているのは受水槽の防虫網、水槽付近、マンホールの施設状況などです。
台風や地震などの災害時は水質が汚染されていないか、内部を点検して確認しましょう。

②水質検査

年1回

年1回は水質検査機関で水質検査を行い、衛生確保するよう推奨されています。
水質検査の項目は、一般細菌・大腸菌・塩化物イオン・有機物（全有機炭素の量）・pH値・味・臭気・色度・濁度です。

③残留塩素の測定

週1回

細菌を消毒するために塩素が加えられている水道水は、汚水などが混入すると塩素が消費され、濃度が急激に下がるといわれています。
週1回は給水栓末端で水道水の遊離残留塩素が0.1mg/L以上あるかを確認しましょう。

④水の色・にごり・におい・味のチェック

毎日

水の汚染を早期発見するために、毎日透明なコップに蛇口から水道水を汲んで変化を調べることも重要です。
透明性や味の変化、にごり、塩素（カルキ）臭以外の臭いがないかを確認しましょう。



受水槽の仕組み

受水槽は建物の1階や地下に多く、古い建物で屋上に設置される場合は「高架水槽」「高置水槽」と呼ばれます。
受水槽の基本構造は法律や条例で厳密に構造が定められており、受水槽が10m³を超える場合、建物の所有者は定期的な清掃や検査を行うことが水道法で義務付けられています。

①受水槽と貯水槽の違い

「貯水槽」とは、水を貯める設備全体の総称です。
その中で、水道管から送られてきた水を最初に受けて貯めるタンクを「受水槽」、受水槽の水をポンプで屋上などに上げて貯めるタンクを「高架水槽」と呼びます。
どちらも大量の水を貯める役割は変わりませんが、貯水槽の一部に受水槽が含まれると理解しておきましょう。

②簡易専用水道と小規模貯水水道

貯水槽は受水槽の有効容量によって名称が異なり、受水槽の有効容量が10m³超の貯水槽は「簡易専用水道」、10m³未満の規模の貯水槽は「小規模貯水水道」と呼ばれます。
簡易専用水道と小規模貯水水道では、貯水槽清掃に関する義務の内容が異なるため、注意が必要です。

貯水槽の清掃の法的な義務

	小規模貯水水道	簡易専用水道
有効容量	10m ³ 未満	10m ³ 超
管理内容	年1回以上の定期的な清掃と点検	年1回以上の定期的な清掃と点検
管理基準	各自治体の条例	水道法
罰則	なし	あり ※懲役または 100万円以下の罰金

簡易専用水道は年1回以上の貯水槽の清掃と点検が法律で義務付けられているため、必ず行いましょう。

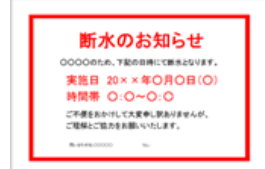
貯水槽の清掃を業者に依頼する流れ

貯水槽の清掃料金の相場は、小規模貯水水道では約5万円、簡易専用水道の場合は約10万円となっています。清掃費用を抑えるためには、出張料金のかからない近隣の業者に依頼する、複数の業者から見積もりを取って比較する、繁忙期の梅雨～夏場を避ける、といった方法が有効です。

★依頼手順(一例)★

- ①貯水槽の大きさや前回の清掃時期を確認する
- ②清掃業者を選定して清掃の日時を決める
- ③事前に入居者へ告知する
- ④当日の清掃作業に立ち会い、水質検査の確認を行う
- ⑤清掃記録の内容を確認し、後日郵送される作業報告書とともに5年間保管する

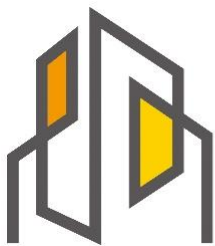
※貯水槽の清掃時は断水となるため、1ヶ月前～1週間前にはポストやエントランスの掲示板などに張り紙などをして住民へ知らせましょう。



不動産のことなら、地域密着の 当社へお任せください！！

- 1947年創業の会社から独立、豊富な実績と提案力
- 平均入居率98.3%の高入居率
- CPMなどの有資格者によるコンサルティング
- 地域のために愛される不動産管理・取引を実施

まずはアスパにお気軽にご相談ください！



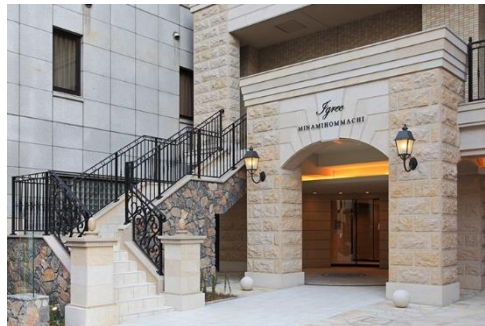
株式会社アスパ

Asset value creation partners

〒541-0059 大阪府中央区博労町1-4-6 イグレック南本町202

TEL : 06-6263-7500

FAX : 06-6263-7501



ホームページは
こちらから

より良い賃貸経営のためのご相談承ります

- | | |
|------------|------------|
| ○空室について | ○物件の売却について |
| ○リフォームについて | ○土地活用について |
| ○家賃滞納について | ○相続対策について |
| ○物件の管理について | ○その他 |
| ○物件の購入について | |