

# アスパ通信

January  
2026

1

**賃貸経営のテナントリテンションの考え方と  
効果や具体策を解説**

**内見時に多くの入居者に気に入られるポイント  
物件の印象を良くする方法や案内のコツも解説**



株式会社 **アスパ**

Asset value creation partners

# 賃貸経営のテナントリテンションの考え方と効果や具体策を解説

## テナントリテンション（入居者保持）とは？

テナントリテンションとは、入居者に長期的に住み続けてもらうための考え方であり、賃貸経営の安定には欠くことのできない取り組みです。

賃貸物件の解約には、防げる解約と防げない解約があり「入居者満足度の低さによる解約」は対策次第で防止できます。

また、賃貸経営では、将来にわたって安定した収益を確保するために「稼働率」が重視されます。

稼働率は「入居期間÷（入居期間＋空室期間）」で計算され、目安となる水準は下表の通りです。

入居期間	空室期間		
	1ヶ月	6ヶ月	12ヶ月
12ヶ月	92.3%	66.7%	50%
24ヶ月	96.0%	80%	66.7%
36ヶ月	97.3%	85.7%	75%

## テナントリテンション（入居者保持）の重要性

### ①空室損失の防止

入居者が長く住み続けてくれると退去に伴う空室期間が発生しないため、家賃収入が途絶えるリスクを大幅に抑えられます。

賃貸経営では、空室が生じた瞬間から家賃ロスが発生して、新規入居者の募集活動や原状回復費用などの追加コストも避けられません。

テナントリテンションで入居者満足度を高めて退去を防げれば、継続的に家賃収入を確保できます。

収入が安定すると毎月の資金の動きが把握しやすくなり、修繕費の積み立てやローン返済など将来の資金計画も立てやすくなります。

### ②家賃収入の減額を抑えられる

テナントリテンションを踏まえて、入居者の退去を防ぐことで、入居者を再募集する手間が減り、家賃の減額リスクを抑えられます。賃貸物件の家賃は市場相場や募集する時期によって変動するため、空室が発生すれば前回と同じ家賃で貸し出せない場合があるでしょう。

入居者の満足度を高めることで、経営の収益性向上と資金計画の立てやすさにもつながります。



### ③リフォーム費用や募集費用がかからない

退去者が出ると、損傷や劣化部分の修繕が必要となり、数万円から数十万円のリフォーム費用のかかることがあります。さらに、入居者を募集する場合は、仲介手数料や広告宣伝費などの募集費用も発生します。

しかし、入居者の退去を減らすことができれば、これらの費用を大幅に抑えることが可能です。

修繕や募集にかかるコストが減ることで、賃貸経営の収益性向上に直結するでしょう。

## 具体的な取り組みアイデア

### ①入居者サービスの質を高める

入居者サービスの質を高めることは、退去者の減少につながる重要な方法です。

例えば、無料インターネット設備の導入や宅配ボックスの設置、セキュリティ強化、浴室換気乾燥機の導入などが挙げられます。

また、設備の定期点検や故障時の迅速な交換など、入居者が不便に感じる状況を減らすことも満足度向上につながるでしょう。

入居者の不満や要望を把握するために、適宜アンケートを取ることも効果的です。

### ②共有スペースを清潔にする

共有スペースを清潔に保つことは、入居者の印象を左右する重要なポイントです。

日頃から定期的に清掃を行い、集合ポスト周辺や廊下、階段などの共用部が常に整った状態であることを心がけましょう。

### ③トラブルに迅速な対応をする

トラブルが発生した際に迅速に対応することは、入居者満足度を高め、退去を防ぐうえで非常に重要です。

騒音や設備の不具合などで入居者が不便やストレスを感じる問題は、解決までの状況が不明確なほど不満が増します。具体的な対応策や期日を明確に伝え、速やかに対処することが大切です。

また、騒音や共用部分のマナー違反など、不良入居者によるトラブルも退去の原因となりやすいため、マナーの徹底や必要に応じた改善指導・排除を行うことも効果的です。空室率や家賃設定とのバランスを考慮する一方で、入居者の審査に適切な基準を設けることが望ましいでしょう。

# 内見時に多くの入居者に気に入られるポイント 物件の印象を良くする方法や案内のコツも解説

## 内見時に入居者に気に入られるポイント

共用部分がきれいに管理されている	ごみ置き場にごみが放置されていない 廊下・階段などに私物が放置されていない など
水回りがきれいになっている	排水溝や機器が汚れていない
室内が清潔で臭いも気にならない	フローリングや壁紙などの内装部分に汚れ・シミ・傷がない たばこの臭いがしない など
室内が広く明るい印象を受ける	日当たりがよい 開放感がある など
最新の設備が揃っている	宅配ボックス・ペット用設備・オートロック・スマートホーム機器（IoT） など
収納スペースが広い	食器棚・シンク下・リネン庫・ウォークインクローゼット・トランクルームなどの収納スペースが広い

## 内見時に物件を魅力的に見せる方法

内見時に入居者から物件を気に入ってもらうためには、室内の清掃だけでは不十分です。

ここでは、内見時に物件を魅力的に見せる方法をご紹介します。

### ① エントランス・共用部を清掃する

物件を魅力的に見せるには、エントランスや廊下・エレベーター・ごみ置き場などの共用スペースの清掃も重要です。エントランスや共用部は物件の第一印象を左右する場所で、きれいに管理されているかどうかは評価に大きく影響します。たとえば、内見する部屋に向かう廊下にごみが落ちていたり、共用部分に住人の私物が置かれていたりすると、「管理が行き届いていないのでは？」というマイナスイメージを持たれます。また、ごみ置き場にごみが散乱していたり、ボロボロの放置自転車があったりすると治安面への不安を与えてしまうでしょう。反対に、エントランスや共用部が清潔に保たれていると、安心感が高まり契約率の向上が期待できます。内見前には、エントランス・共用部をきれいに清掃しておくことが大切です。

### ② ホームステージングを実施する

内見時に物件を魅力的に見せる手法として、ホームステージングを実施するのもよいでしょう。ホームステージングとは、物件をより魅力的に見せるための空間演出のことで、入居率の向上が期待できます。

物件に住むことで実現できる暮らしを具体的にイメージできるよう、室内が魅力的に映る家具や照明、小物をコーディネートしておきましょう。

### ③ 心地よい香りがする室内を演出する

物件の魅力を高めるためには、室内の香りにも気を配ることが大切です。

見た目はきれいでも、嫌な臭いがする室内はマイナスな印象を与えてしまいます。内見前には窓を開けて空気の入れ替えをしたり、アロマ・芳香剤を設置したりして心地よい香りの室内を演出しましょう。

水回りの臭いが心配な場合は、封水を補充したりアルコール除菌スプレーを使用して菌の発生を防止したりすると改善できる可能性もあります。

### ④ 照明や鏡などで明るい空間にする

物件の魅力を上げるためには、明るい空間を演出するのもポイントです。内見時に室内が明るいだけでも、物件に対する印象はよくなります。

内見時には照明をつけたりカーテンを開けたりして、どの時間帯でも室内を明るく見せるように工夫しましょう。

家具や小物を設置する場合は、白などの明るい色に統一することで明るい空間を演出できます。

大きな鏡や横長の鏡を設置すれば奥行きのある空間を演出できるため、広く見せたい場合には鏡を活用してみるのもよいでしょう。

## 内見に来た人の成約率を高める案内のコツ

### ① 入居希望者が落ち着いて見学できる

成約につながりやすい内見では、入居希望者が自分のペースで室内を確認できています。部屋の中をゆっくり見て回り、「ここに家具を置いたらどうなるか」「実際の生活はどうか」を自然にイメージできる環境が整っていることが重要です。説明が多すぎず、必要な情報が適切なタイミングで伝えられることで、入居希望者は安心して物件を検討できます。

### ② 暮らしやすさが具体的にイメージできる

成約率の高い物件では、「間取り」や「設備内容」だけでなく、実際の生活のしやすさが自然に伝わっています。

たとえば、周辺に生活に必要な施設がそろっている日常の動線がスムーズでストレスが少ない設備が生活の手間を減らしてくれるといった点が、内見を通じて無理なく想像できると、物件への評価は高まりやすくなります。

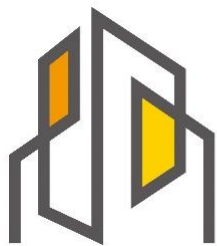
オーナー様としても、「この物件のどんな点が入居者の暮らしに役立つのか」を整理しておくことで、内見時の訴求ポイントが明確になり、結果として成約率の向上につながります。



# 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 |            |