



## TOPICS 01

### ご挨拶

新年明けましておめでとうございませう。皆様におかれましては、お健やかに新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。

今年「辰年」。本来の干支でいうと「甲辰（きのえ・たつ）」となります。「甲」は、十干の中で最初に出てくる文字であり、第一位、まっすぐに堂々とそそり立つ大木という意味があります。「辰」は「振るう」という文字に由来し、自然万物が振動し、草木が成長して活力が旺盛になる状態を表します。十二支の中では唯一架空の生き物ですが、縁起の良い生き

物とされています。

この2つが合わさる甲辰は、新しいことを始めて成功する、準備してきたことが形になるといった、縁起のよさを表しているといえそうです。

前回の甲辰は東京オリンピック開催の年でもあり、今年7月に新紙幣の発行も控えています。

昇り龍のように力強く、飛躍する年になりますよう、皆様のご健康とご多幸を心から祈念申し上げます。本年も何卒よろしくお願い申し上げます。



## TOPICS 02

### ペットを飼っている人への意識調査

訳あり物件の情報メディアを運営する株式会社 Albalink が、賃貸住宅でペットを飼っている人を対象に「賃貸住宅でのペット飼育」についてアンケート調査を実施しました。

飼っているペットの1位は「犬」。ペット可物件が増えてはいるものの、「小型犬」に限るという条件がついていることが多いようです。犬種を答えてくれた方からは「ミニチュアダックス」や「トイプードル」などの回答が寄せられました。2位は猫で、ハムスター、鳥、ウサギなどが続きます。

ペットを飼うための賃貸契約における条件の1位は「初期費用の増額」。2位は「家賃の増額」と金銭面での条件が付くことが多いとわかります。敷金とは別に家賃1か月分程度の契約金や、月々の賃料に5千円上乗せなどもあるようです。他には「退去時の原状回復」や「飼育数の制限」「ペットの写真やワクチン接種の証明書提出」などが挙げられました。

退去時には傷みの程度に関わらず壁紙の全張替え、などの条件



が付されたという意見も。

ペットを飼う際に感じた悩みについては「騒音トラブルが心配」が1位。留守番させている間に吠えていないか気になる、や夜行性のペットが夜中に回し車で遊んでいるときの音に実際にクレームを受けた人も。2位以降に「室内にキズや汚れをつけてしまう」「臭いが気になる」などが続きます。ペットを飼う側の悩みは、オーナー側の心配と同様ようです。

オーナーをもってトラブルを起こさないように飼っていただきたいですね。

# 繁忙期突入。 今すぐ確認したい「揭示物」

内見はあるのに決まらない

入居希望者は、現況、どのくらいの数の物件を見て回るのでしょうか？



株式会社リクルートのSUUMOリサーチセンターが、2023年9月に発表した「2022年度賃貸契約者動向調査(首都圏)」によると、賃貸物件を検討する入居希望者が見学した物件数の平均は、最新で平均2.7件です。ということは、2.7回内見があれば、契約になる。確率的には37%の計算となります。

## 空室が続く敗因は何か

しかし、実際には何人内見に来ても決まらない部屋というものはあるのです。例えば、9人が内見にきて、やっと決まったとすると、成約率は11%とぐっと下がります。仮定ではありませんが、閑散期では実感できる数字と言えるのではないのでしょうか。たしかに閑散期は「いい部屋があれば住み替えたい」という温度感の入居希望者が多く、繁忙期の「進学転勤などどうしても転居せねばならない」という切迫感とは違うので、閑散期だから決まりにくいということはありません。それにしても統

計的には、37%なのに、11%。見学したらガッカリした「ないか」が存在したのではないのでしょうか。

ここで驚くべきことに、もっと古い物件やもっと駅から遠い物件を借りたというケースもあるのです。それは家賃の問題かもしれません。あるいは、「温水洗浄便座がついているから」「エアコンが二台ついているから」「駐車場が入れやすいから」といった理由かもしれません。そういった声があれば、悔しいけれどもチャンスです。決まらなかった理由を積極的に収集しましょう。敗因分析をしたうえで、まさに天王山の繁忙期を迎えられるのです。

## 見落としがちな「揭示物」

似たような物件なのに、他の物件に決まった。こんなときは是非、エントランスや共用部など、細かいところでの差異を見てください。

玄関の花が枯れていたり廊下の電球が切れていたり、第一

印象で失敗してはいないでしょうか。事件は現場から。是非とも所有物件を見に行つて、現地の課題をチェックしましょう。

ポイントは「揭示物」。入居者の気持ちで確認してみてください。

「夜中は静かに」「ゴミのルールを守って」「火災保険に入りなさい」沢山の注意文が貼り出されていることがあります。ワクワクしながら内見した入居希望者がこれらを見ると、そうか、この建物は「夜中に騒ぐ人がいるのか」「ゴミのルールを破る人もいるんだな」「みんな火災保険にも入っていないのか、心配だなあ」と、住み心地が悪いという情報を与えてしまっています。「よく入居者を指導している物件だ。しっかりしているな」とは絶対思わないのですから、大掃除をして、いっそ全部取っ替えましょう。

新しいお客様を獲得するための準備は、揭示物のチェックから。事件は現場で起こっています。

プリンシプル住まい総研

所長 上野典行



オータニ  
アplianceセンター

不動産に関するトータルサポートは当社へお任せください。

0836-32-1235  
山口県宇部市松島町9番6号

