



TOPICS
01

ご挨拶

謹啓 朝夕の風に、秋の訪れを感じる今日この頃、皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。秋は「実りの秋」ということもあり、美味しいものが多く出回る季節でもあります。普段は少食気味だけれど、この時期だけは食欲が湧く、このような経験はないでしょうか？

そんな「食欲の秋」は、自身の体調や生活習慣を見直す良い機会でもあります。例えば、忙しいから朝食を抜いてしまう方もいるかもしれません。しかし、

朝食は日中活動のエネルギー源として、必要不可欠です。また、秋は朝夕の気温の変化が大きく、体調を崩しやすい時期でもあります。栄養バランスのいい食事を摂ることで、免疫力が高まりますので、自律神経を整える意味でもこの「食欲の秋」に、食事から健康について見直して生活してみるのはいかがでしょうか。季節の変わり目ですので、どうぞご自愛ください。

謹白



TOPICS
02

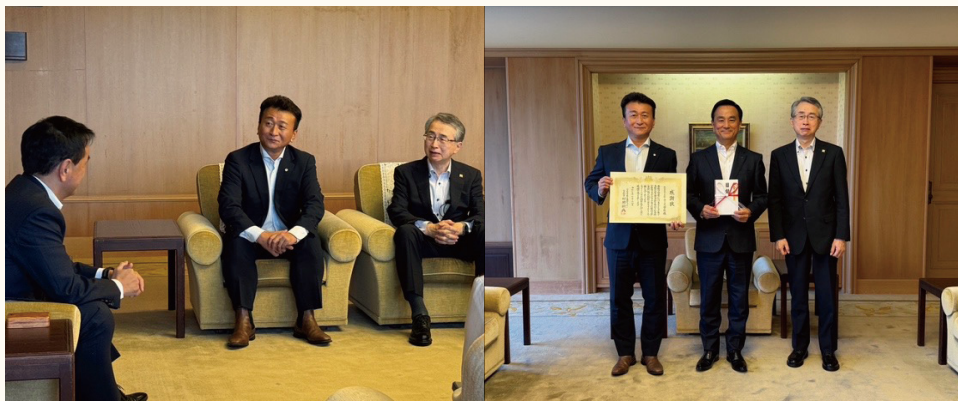
山口県へ3年連続の寄付 子ども・子育て支援事業に活用

オータニホールディングスは2025年7月22日、山口県庁を訪問し、「子ども・子育て支援事業」に役立てていただくための寄付金500万円を山口県に贈呈いたしました。この取り組みは2023年から継続して行っており、今回で3年連続、累計1500万円の寄付となります。

山口県では、今回の寄付金を地域の子どものための健やかな成長を支える、新たな2件の事業に活用する方針です。具体的には、子どもの居場所づくりを担う団体や、自然体験・文化活動などを通じて多様な学びを提供する団体への支援などが計画されています。

贈呈式では、村岡嗣政知事に直接手渡しを行い、弊社代表・大谷英治が「子どものころに楽しかったという記憶は、大人になっても心に残るものです。そんな体験を一人でも多くの子どもたちに届けるお手伝いができるなら、企業としてこれ以上の喜びはありません」と語りました。

オータニグループはこれまで、



創業の地・山口県を大切に、地域社会とのつながりを重視してきました。今後も地元企業として、子どもたちの未来を育む取り組みに貢献し、地域の皆様のお役に立てる活動を続けてまいります。

物件選びは「管理状況」で決まる 第一印象が入居率を左右する

前編

賃貸経営において「立地」や「家賃設定」はもちろん重要な要素です。しかし、同じ立地・条件であっても入居希望者が契約するかどうかを大きく左右するのは、意外にも管理状況であることを忘れてはならないでしょう。

入居希望者の目線を意識する

第10回首都圏賃貸住宅市場における入居者ニーズと意識調査によると、「管理状況を重視しており、物件見学時に確認している」と答えた人は全体の49・2%。さらに「重視しているが、見学時には確認していない」を合わせると7割近くに達する結果となっています。つまり、入居希望者の多くが管理状態を重要な判断材料としているということがわかります。



空室改善というと、物件の室内のデザインや、最新の設備ばかりに目がいつてしまいがちですが、入居希望者の目線に立ち、実際に案内をされて現地確認をする行程を思い浮かべながら、問題点を改善していく必要があります。

同調査では、「管理状況のどこを見るか」という問いに対して、ゴミ置き場の状態（89・9%）玄関・廊下の汚れ（88・9%）郵便受けの状態（88%）共用部の傷み具合（86・3%）外構の傷み具合（84%）といった項目が上位を占めています。つまり、物件の案内時に、物件現地に降り立った瞬間から目に入るポイントをチェックしているのです。

ゴミ置き場・玄関・廊下の汚れ・郵便受けの状態からは「他の入居者はどのような生活態度なのか」また、共用部・外観の傷みや汚れからは「自分が住む家のレベルや状態、または安全性」を感じ取ることができます。これらの管理状態が、入居希望者にとって評価の大きなポイント

となっているのです。

入居希望者の心理—— 準予選・予選・決定戦の流れ

物件見学（内見）をスポーツの試合に例えてみましょう。

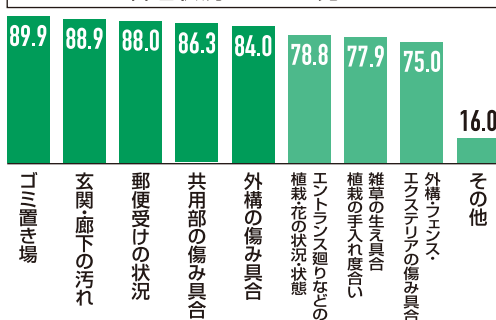
- 準予選：現地到着直後に建物全体を見回す段階
- 予選：室内を見学し、生活イメージを膨らませる段階
- 決定戦：他物件との比較を経て、申込・契約を決める段階

この「準予選」でマイナスの印象を持たれると、その後室内を見学しても心は既に離れてしまっているため、「決定戦」に進める可能性は限りなく低くなるのです。

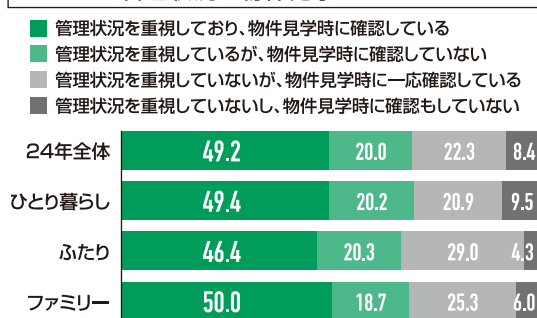
満室だから、の油断の危険性

また、共用部の美観・清掃は新規入居者募集に影響するだけでなく、既存入居者の満足度維持にも直結します。「満室だから少しぐらい汚れていても大丈夫」との油断が、既存入居者のストレスを生み、入居率の低下につながることも考えられます。

管理状況のどこを見る？



管理状況と物件見学について



次回は、第一印象を左右する管理改善の具体策について考えていきます。（次号へ続く）



オータニ
アパ・マンセンター

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

