



TOPICS 01

ご挨拶

謹啓 秋の気配が感じられる頃となりました。皆様におかれましては、ますますご健勝のこととお慶び申し上げます。秋になると、眠気を感じる方も多いのではないのでしょうか。季節の変わり目には、体内リズムが崩れやすく、自律神経が乱れがちになることが原因といわれております。また、日照時間の短さや、気温の変化によって身体も疲れやすくなります。さらに、秋は美味しいものが多く、食べ過ぎによって身体がエネルギーを消化するために休もうとすること

も、眠気の一因です。

仕事や生活の中では、この眠気とうまく付き合うことが大切です。眠気を感じた時には、こまめに身体を動かしたり、深呼吸をして脳に酸素を送り、リフレッシュすることが効果的です。また、昼休みに少し仮眠をとることも、午後の集中力を高める方法としておすすめです。繁忙期に向けて物件の状況確認などでご多用のことと存じます。どうぞご自愛のうえ、実り多き秋をお過ごしくださいませ。 謹白



TOPICS 02

空き家活用対策セミナーを開催しました

令和5年の住宅・土地統計調査によれば、全国平均の空き家率は13・8%であり、宇部市は19・8%と平均よりも高いことがわかりました。つまり、5戸に1戸が空き家となっているのです。空き家をそのままにしておくと、動物が住みついたり、ゴミを捨てられたり、庭木が伸び放題になるなど、近所の方々に迷惑をかけることがあります。2020年には東岐波で空き家が放火される事件もありました。空き家は持ち主だけでなく、地域全体に影響を与えるのです。さらに法律も変わり、管理が不十分な空き家については固定資産税の優遇が受けられなくなるなど、持ち主にとって不利になる場合も出てきました。

そこで今回、山口市の司法書士・福田修平先生と、東京からお招きしたファイナンシャルプランナーの今井さん、そして弊社スタッフが参加し、パネルディスカッションを行いました。空き家の活用方法には「そのまま維持する」「売却する」「貸して収益を得る」などがあり、どれを選ぶかは人それぞれに合った



方法があります。参加者の皆さまからは「大変勉強になりました。」「わかりやすい説明でした。参考にします。」「といった声をいただきました。今回は24組27名の方にご参加いただき、盛況のうちに開催できました。

空き家はこれからますます増えていくと考えられます。当社としても地域のお役に立てるよう、引き続き取り組みを進めてまいります。空き家についてお悩みの方は、どうぞお気軽にご相談ください。

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

後編

今回は、物件案内時の入居希望者の目線と意識について考えました。今回は、第一印象を左右する管理改善の具体策についてみていきましょう。

改善の第一歩—— 「ゴミ置き場の見直し」

調査で最も注目されているのが、ゴミ置き場の状態です。簡易的に設置されたネット囲いのゴミ置き場や、収集日を過ぎてもゴミが放置されている光景は、入居希望者にとって大きなマイナス印象になります。

写真①は、駐車場の一角に簡易的なゴミ置き場を設置した例です。袋があふれ、見た目も衛生面も良くありません。内見に訪れた人がこのような状態を見た場合に、いくら建物が入ったからといって申込に直結するでしょうか。

これに対して、専用のゴミステーションを設置すれば、見た目の印象は大きく変わります(写真②)。扉付き・金属製のボックスに変えるだけでも、ゴミの飛散やカラス被害を防ぎ、衛生面

と景観の両方を改善できるので。さらに、日常の管理負担も軽減されることが期待できます。

本件に関しては、見た目の印象は変わりましたが、駐車場のスペースにゴミ置き場が設置されているため、収益性を下げることにもつながっています。設置場所の選定も重要となります。

費用対効果の高い「共用部改修」

予算に余裕があれば、共用部の改修も検討するとよいでしょう。例を挙げてみます。

- 古くなった集合ボストの交換
- 鉄部やフェンスの塗装
- エントランスの床材貼り替え
- 植栽スペースの手入れ
(雑草処理を含む)

これらは専有部のフルリノベーションに比べて費用が抑えられる、なおかつ全入居者に効果が及ぶため、一部屋あたりの負担額で考えるとコストパフォーマンスが高くなります。

他にも、日常の清掃時に小さな破損や汚れを修繕する、掲示

板を定期更新して生活ルールや地域情報を発信するなど、コストがそれほどかからない小さな工夫やひと手間が、他のライバル物件に差をつけ、入居率のアップにつながるのです。

高稼働を維持するためには

賃貸経営で高稼働を維持するためには、室内の設備投資や賃料設定と同じくらい、管理状況の維持・改善が重要となります。

- ゴミ置き場の整理・改善
- 玄関・廊下などの清掃
- 共用部や外構の補修
- エントランスや植栽の美化

特に右に挙げた外観・共用部の整備は、少ない投資で大きな効果を生みます。「第一印象で選ばれる物件」を意識することが、空室対策の最短ルートであり、満室経営を支える土台となるのです。



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

