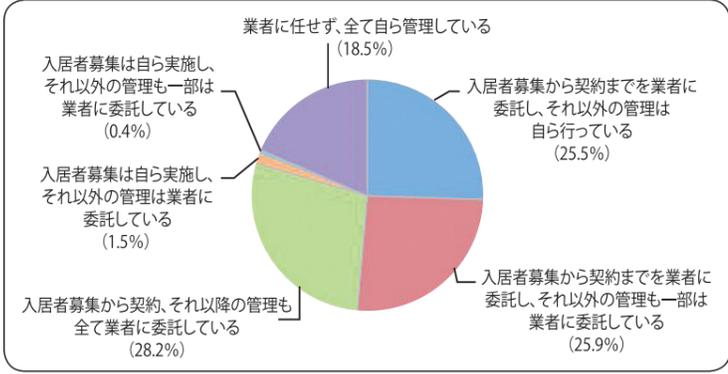




「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」

「全て自ら管理している」は2割程度

賃貸住宅管理業務に関する調査結果が国土交通省から昨年12月発表されました。賃貸経営における「管理業務」の実態が詳細にまとめられています。



出典：国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査」より

この調査は、賃貸住宅の所有者の家主から委託を受けて賃貸住宅の管理を行う「受託管理」、家主から賃貸住宅を借り上げて入居者に転貸する「サブリース」における実態を把握するため、賃貸住宅管理業者・家主・入居者それぞれに対して実施されたものです。

それによりますと、家主が所有している賃貸住宅の管理方法としては、「業者に任せず、全て自ら管理している」が全体の約19%にとどまる一方、「入居者募集から契約、それ以降の管理も全て業者に委託している」、または「入居者募集や契約、それ以外の管理業務の一部を業者に委託している」が合わせて約82%を占めているのが分かりました。8割を超える家主が管理



業務を委託しているのが実態のようです。

また、家主が所有物件の購入等にあたり、資金調達の方法としては、「金融機関からの借入れ」が約34%、「預貯金、有価証券売却代金、退職金」が約24%で、借入れの割合としては、物件購入価格の「7割程度」が約19%、「8割程度」が約18%、「9割程度」が約17%、「全て（10割）」が約16%ということです。

管理業務は「苦情対応」「敷金精算・原状回復」「契約更新」が8〜9割の習得方法は、「インターネット（SNS等）」による情報収集「セミナーや不動産投資スクールへの参加」「友人・知人からの情報提供」などで、知識の習得

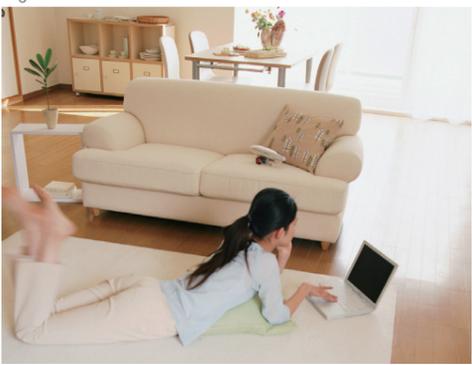
に前向きな姿勢が表れています。受託管理業者に委託している管理業務としては、「入居時の契約支援（契約時の管理内容の説明等）」「賃貸借契約の更新」「敷金精算・原状回復」の割合が高く、一方、家主自ら実施している管理業務として割合が高いのは、「修繕積立金の管理」。

ところで、受託管理業者に管理業務を委託している理由としては、「契約更新・終了時のトラブルをなくしたいから」「自身の賃貸契約および管理に関する専門知識が不足していると感じるから」がそれぞれ5割程度と、やはり合理的な実務を評価しています。また、賃貸住宅管理業者が実施する管理業務としては、受託管理・サブリースいずれの場合においても、「苦情対応」「敷金精算・原状回復」「契約更新」が8〜9割程度を占めています。

一方、入居者が経験したトラブルとしては、「水漏れや設備の故障等修繕の必要性が生じた際、対応に著しく時間がかかった」や「入居者同士でのトラブルが発生した」などがあります。

して困ったことに誠意をもって応えるということに尽きるのであるでしょう。

入居者に対する顧客満足度の向上は、賃貸経営を安定させるための必須の課題といつても過言ではないでしょう。第1のポイントは、



居るような部屋の様子を演出して入居後の実生活のイメージを高めま

賃貸経営の要は優良入居者の取込み

「長期居住」が収入の安定に直結

今日の賃貸経営を考えますと、入居者の「長期居住化」は、経営の安定化のためにもぜひ実現したいものです。

すなわち長期居住化にある、と

国土交通省の「住宅市場動向調査」（平成30年度）によりますと、民間賃貸住宅入居世帯の約32%は、賃貸住宅

去となりかねません。

長く入居していただける入居者

多くの入居者は目移りして、

すが、こうした入居者の切実な声を

め、きつちり書面等を確認して



要は、優良入居者の取込み、

うことです。

では、気も移ろい、結局退

策と考えます。

情報パック

内覧者への訴求力が強い「ホームステージング」

住んでいるような部屋の様子を演出して入居後の実生活のイメージを高めま

賃貸・売買の物件の内覧時に、部屋に家具や敷物を配置して、居住空間を演出する「ホームステージング」手法が広がっています。

ホームページなどで物件を紹介する際、室内・外観の写真を多用することはよく知られていますが、そこから一歩進めて、リビングや居室に家具やカーペット、あるいは照明器具を取り付けて、あたかも住んでいるような空間を演出して、それを入居希望者に見せたり、写真を撮影して物件紹介に使うというものです。

部屋に家具類を何も置いていないより、実生活のイメージが湧いてくること



具類のレンタル料や写真撮影などの経費がかかります。サービスの内容によって金額が違ってきます。

賃貸住宅の内覧では早くから、部屋に造花でもいいので花を飾ったり、スリッパを用意して入居希望者を温かく迎えることが契約を促進すると見られてきました。ホームステージングはこれをさらに発展させたものですから、経費はかかってもそれなりの効果は期待できると見られます。

ホームステージングに関心のあるオーナー様は、弊社担当者にご連絡ください。

ちよつと一服



昨年1年間の訪日外国人客数は前年と比べて2.2%増の3188万人だったと公表されました。平成24年以降、最小の伸び幅らしいのですが、それでも8年連続の増加で、2年連続して3千万人を突破し、日本の社会に大きな影響を及ぼしています。

確認にご連絡させていただきます 携帯電話は必ずお持ちください

活動に好影響を与えていることはよく知られていますが、それだけに、インバウンド需要を単なる観光市場といった捉え方ではなく、経済活性化の活路とさえ位置付けられるのです。



(※) 本紙に掲載しています写真はイメージです。記事と直接関係はありません。