知ってますよね？

昔とちがう 今の賃貸経営

浦島大家に ならないために…



もしかして、いまだに昔のような賃貸経営の考え方をしていませんか？
今の賃貸経営を知らずに大家さんを続けている『浦島大家さん』にありがちな４つの特長について、不動産のプロが今の賃貸経営を教えます！

賃貸仲介会社に聞きました!

その1 物件の維持管理に消極的！

いくら家賃を下げても、共用部分（エントランス・階段・廊下など）汚れやゴミなどを放置状態。もちろん、共用部分の設備なども定期的に点検しないから壊れたままで維持管理をしない。



そんなぐーたら経営タイプの大家さんにプロから一言！

今物件を見に来るお客様は、その物件にどのような方々が住んでいるか、非常に気にされています。ゴミや汚れなどが放置状態になっている物件は印象が悪く、不審者の侵入も招きやすい為、防犯上での心配もあります。逆に共用部が見渡す限り綺麗であれば、目が行き届いている印象でそれだけでお客様の安心感がぐっと増すでしょう。遠方にいらっしゃる等ご自身で物件の維持管理が難しい場合は、物件の近くの管理会社にご相談してみてはいかがでしょうか。

株式会社ドリームジャパン　東京都江東区大島 8-42-17　TEL：03-5836-3633 ／ FAX：03-5836-3634

その2 家賃相場に合わない！以前と同じ家賃で募集を続けている……

10 年入居した人から退去通知が送られてきた。次の入居者を募集する際に「今と同じ家賃で募集して」って……



そんな時代錯誤タイプの大家さんにプロから一言！

同じ家賃で募集しても構いませんが、中々成約にならないかもしれません。10 年も経過すると設備も古くなり、近隣の競合の新築物件等と比較した場合、選ばれにくくなります。家賃を 10 年前と同じにする場合、相応なグレードアップリフォームを行う等が必要です。

タキナミネクスト株式会社　東京都江戸川区南小岩 7-26-2　TEL：03-3673-2400 ／ FAX：03-3673-2404

その3 入居条件が厳しく紹介できる人が限られる！

『学生限定』『新婚さん限定』『法人限定』『母子家庭ダメ』など、環境や時代に見合わない昔の条件をそのままで募集を続けている大家さん……。



そんな高望みタイプの大家さんにプロから一言！

浦島大家さん、そもそもの目的はなんでしょうか？
基本的には賃料収入でしょう。リスクは限定的な募集方法以外で回避することを考えたいものです。家賃であれば保証会社、高齢者であれば亡くなられることも含めた保険加入、責任問題がネックであれば連帯保証人を付ける。ハードルの高い限定的な募集は入居者からそれなりの要望（クレーム）を頂くことに繋がります。地域的なものもあるでしょうが、近隣の募集状況と比較して早期入居が出来る状況を整えるべきです。
過去の栄光は成功事例とは呼びません！

大雄開発株式会社　東京都江東区大島 2-41-17
TEL：03-3636-3111（賃貸管理部：03-5628-2881）／ FAX：03-3636-3115

その4 物件の周辺環境の変化に無頓着！

近くにあった大学キャンパスや大手工場が移転・閉鎖したり、同じ家賃帯・間取りの新築物件が募集しているのに気づかない。周辺の環境変化を気にしない大家さん。



そんな世間知らずタイプの大家さんにプロから一言！

総務相の統計によると、2015 年時点で全国の空き家総数は約 820 万戸、その内約 430 万戸が賃貸住宅だと推計されています。
不動産に限った話ではないですが、相場というものは需要と供給のバランスで市場が形成するものであり、それは家賃相場も例外ではありません。
ご自身の所有物件の空室には、必ず何らかの原因が存在します。
まずは、suumo や homes などのポータルサイトで地域の競合物件の募集条件を研究することから始めてみませんか？それらの情報をユーザー目線で見てみれば、ご自身の物件がユーザーから選ばれない理由がきっと見つかるはずですよ。

中央企画株式会社　東京都多摩市落合 1-7-12　ライティングビル 1 F
TEL：042-371-0303 ／ FAX：042-371-5257

博士 .comWEB キャラクター
伊集院光