

新規・既存オーナー必読！
「賃貸仲介店店長座談会」

選ばれる 物件の条件

アパート経営で満室経営を実現するには、さまざまな入居者ニーズやトレンドを捉えておかなくてはならない。今回は、数多くの賃貸物件や入居者の動向を見てきた3人の賃貸仲介店店長に、選ばれる物件の条件とは何かを存分に語ってもらった。

ビタットハウス学園前店
渋谷和弘 店長

アバマンショップ
四山公園店
山森星輝 店長

常口アトム
札幌北24条支店
後藤邦光 店長

新築は設備が画一化。
差別化は家賃帯で

——設備の画一化が進んでいるということでしたが、これがあると決まるという設備はありますか。

全員 都市ガスですね。

後藤 あると決まるというよりも、ないと決まらないというくらい重要です。

エアコンやインターネット無料なども必須ですね。

山森 宅配ボックスも人気があります。

渋谷 ファミリー向けでは駐車場の有無も影響します。物件は良くても、駐車場の空気がなくなると、ピタッと入居も止まってしまう。

後藤 全戸分の駐車場があれば満室になりそうな物件もあります。札幌だとなかなか難しいですね。

山森 2台分欲しいという方もいますね。

渋谷 管理会社が月極駐車場を周辺で探したうえで、入居を募っているケースも

あります。

後藤 加えて、ファミリー向け物件で難しいのは家賃設定ですね。間違えると、空室が続いてしまいます。

——札幌市内で2LDKや3LDKの家賃相場はどれくらいですか。

後藤 2LDKの新築物件は10〜12万円くらい。9万円台だと「おっ」って思いますね。3LDKは14〜15万円台でしょうか。16万円を超えると入居者は限られる印象があります。

——新築物件で人気のデザインはありますか。

山森 多世代に対応できるように今はどこもデザインが似てきていて、特徴的なデザインの物件は少ないですね。

渋谷 シンプルな部屋が多くなっていますね。中でも人気なのは、白を基調としている部屋ですね。室内も明るく感じます。

決めやすい。物件は。

後藤 やはり高級感を出している物件は目立ちますよね。

渋谷 広めの部屋は決まりやすいです。あとは、間接照明やダウンライトなど、おしゃれ感を演出している物件は決めやすいかもしれません。

山森 ダウンライトはおしゃれですね。

後藤 見学前は特段気にしていない方が多いんですが、実際に部屋を見たら気に入って決めるというパターンも多いように感じます。

既存物件は内覧時の部屋の状態にも配慮

——築古物件で選ばれる物件とそうでない物件の違いはなんですか。

山森 リフォームした物件は埋まりやすいですね。新しさやよりも経済性や、住みやすさを優先する人が

決める傾向にあり。物件は。後藤 やはり高級感を出している物件は目立ちますよね。渋谷 広めの部屋は決まりやすいです。あとは、間接照明やダウンライトなど、おしゃれ感を演出している物件は決めやすいかもしれません。山森 ダウンライトはおしゃれですね。後藤 見学前は特段気にしていない方が多いんですが、実際に部屋を見たら気に入って決めるというパターンも多いように感じます。

築古物件を希望する傾向にあります。「綺麗だし、家賃も納得」といった感じで割と簡単に決まります。

後藤 新築や築年数の浅い物件は見なくても決まるものがありますが、築年数が経っている物件は、内覧してから申し込みを行うケースがほとんどです。見た目で汚いと、入居希望者の評価はどうしても厳しくなりますよ。

渋谷 特に水回りは内覧時にチェックされる方が多い。入居が決まってから内装工事をするというオーナーさんもいますが、内覧に備えて早めに内装工事を完了しておくべきですね。

後藤 リフォーム費用を割くのが難しいオーナーさんもいますね。ただ、古い物件はいかに損して得を取る、かなので、可能であれば先行して物件にお金をかけた方が良くと思います。

——新築物件についてお伺いしますが、竣工後すぐに満室となる物件にはどのような共通点がありますか。

後藤 大前提として、竣工の時期を2〜3月の繁忙期に合わせることで、ここを外すと、入居者募集に苦労する印象があります。

後藤 は、駅近なのに家賃が高すぎない物件も人気です。

山森 今は設備面は画一化されており、差別化は図りにくい。相場よりも家賃が若干低い物件は、埋まりやすいイメージです。

渋谷 敷金・礼金がない物件もそうですね。初期費用が抑えられ、入居希望者も決断しやすいのではないのでしょうか。また、日当たりが悪い部屋だけ決まらなくて、満室にならないことは多々あります。



常口アトム札幌北24条支店

後藤 邦光 店長

——管理会社による入居率の違いはなんでしょう。
渋谷 エレベーターがつかない、物件をきれいにするのに管理会社さんはきちんとしていると思います。

山森 例えば、芳香剤を置いてある管理会社さんもあります。部屋からカビの臭いがすると決まりにくいですがね。

後藤 排水溝の臭いなども気になります。

山森 部屋や共有部にお花を置いている管理会社さんもあります。徹底しているな、という印象を持ちました。

——一方で、内覧の際に印象が悪い物件は。

後藤 虫の死骸です。

山森 実は多いですね。
渋谷 あまりにもひどいとお客さんに「ここはやめましょう」と伝えることもあります。

後藤 空室が長くなればなるほど、定期的な巡回や清掃は必須です。

——室内の設備はどうでしょう。

山森 設備では、やはりエアコンが付いていると古い物件でも決まる確立が高いですね。家賃も安くエアコンも付いていると。

後藤 5月から8月に部

屋を探している方は、エアコンが売りにあります。反対に、エアコンがないのが既存入居者の退去理由にもなります。

渋谷 そういふ状況を理解しているオーナーは、退去した際にエアコンを取り付けるケースもあります。

——共有部などは。

渋谷 エレベーターがついていたらどの階数も埋まりは早いんです。

後藤 もちろん建築コストは高くなりますが、入居者を確保するという点ではものすごい武器ですね。

——仲介店として案内しにくい物件はどのような物件ですか。

後藤 鍵を借りにくい物件は困りますね。北区の物件なのに豊平区に鍵を借りに行かないといけないなど。最近はいくら減りましたけど。

山森 今はキーボックスやドアジョイナー系が多く

アパマンショップ円山公園店

山森 星輝 店長



なりました。

渋谷 ブルートウースにつなげて開けるスマサポという方法もありますよ。

山森 あと、リアルタイムで空室情報が見られるような体制になっているところは案内しやすいです。

——築古物件は、築後何年目から入居しにくいという印象はありますか。

渋谷 30年以上でしかね。検索する際もヒットしにくくなりますね。ただ、家賃が安いというメリットもありますので、需要はあります。この場合、リフォームや最新設備の導入などがポイントになります。

——空室が続く物件の特徴は。

渋谷 先程も話に出ましたが家賃設定を間違えた物件、放置されて部屋の臭いや汚れがひどい物件ですね。あとは、共有部分が汚い物件も決まりにくいですがね。

山森 タバコの臭いで敬遠される例も少なくありません。

渋谷 共有部で言うと生ごみの臭いもダメですね。

山森 あまりにも状況がひどい物件の場合は、案内しても決まらないと営業部員も思ってしまうので、案内の数も減ります。

渋谷 あとは学生向けの



ビタットハウス学園前店

渋谷 和弘 店長

物件の場合、入れ替え期の3、4月を逃すと1年間空室ということもあります。学生向けはタイミングを逃すとだめです。

後藤 今、渋谷さんが仰

った事はとても重要です。通常は2年契約ですが、学生の場合は新しく入居する方が3月中に入居できるように、前倒しで退去していただくという特約を盛り込むケースもあるようです。

——エリアによる違いはありますか。

山森 当店は円山地区が中心ですが、単身者向けであれば法人契約を前提にハ

イグレートなマンションが人気ですね。セカンドハウスとして使用したいという方もいます。ファミリー層は分譲マンションの賃貸が多いのも特徴でしょうか。

ただ最近では家賃が高いため、同じ家賃で広くて新しい物件を他地区で探している方も増えていきますね。

後藤 北24条周辺では、

北大などに通う学生も多いですし、札幌駅や大通駅も近いので会社員の単身者も多いですね。あと、高齢者

も多いのですが、物件が決まりにくいケースがほとんどです。高齢者に特化した

物件は社会貢献にもなるので、今後はもっと増えていくのではないのでしょうか。
山森 見守りサービスを展開している管理会社もありますよね。

後藤 まだ少ないので、そういうサービスが増えるといいですね。

渋谷 学園前駅周辺は、学生からの人気を考えた物件が多いです。最近では家賃が高くて便利な綺麗な物件が選ばれます。1LDKで家賃が6万円以上でも決まりますね。

良好な人間関係を築いておくことも重要

——今後の賃貸物件のトレンド予想はいかがでしょう。

渋谷 最近の新築物件を見てみると、デジタル化が進んでいる気がします。顔認証によるオートロックや遠隔での開錠など。分譲マン

ションで好評な設備が賃貸物件にも導入されていく流れなのかなと思っています。あとは収納も重要です。

単身者向けでもウォークインクローゼットが人気です。

後藤 賃貸ではスマホとオートロックの連動くらいしかまだ見ていないですけど、家電と連動する物件が出てきたら面白いと思います。

——アパート経営を行う

うえで大切にすべき事は。山森 例えば、ペット可物件の需要が高まっています。コロナ禍でペットを飼う方が増え、対応物件も増えました。小型犬や猫を1匹までに制限する物件が多い。大型犬や小型犬2匹もOKの物件があると入居希望者も増えると思います。

近年はインコを飼う方も多いたが、物件によっては断られるので、こうした需要に対応することも空室対策になるのではないでしょ

うか。

後藤 最近では部屋探しの入口が8〜9割がネットからで、「この物件が見たい」といつて来店するお客様がほとんどです。プロの写真家が撮った写真を掲載することもあり、ネットでどう見せるかを考えているオーナーさんもいます。写真や動画、パノラマ画像なども増えています。

山森 あと、私も仲介店が写真を撮りにいく際に室内をきれいにしていたり、「リフォームが終わったので写真を撮って欲しい」と希望を伝えてくれるオーナーさんもいます。

渋谷 トレンドは変わってきていますが、仲介店と大家さん、管理会社の関係を良好にしておくことは、今も昔も変わらない基本の一つだと思います。
——みなさん、貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございました。