

条件変更の範囲のルール共有で入居率94%

札幌で約1100戸を管理をする不動産バンク（札幌市）は受託している家主約90人中3割が遠隔地の家主だ。賃貸激戦区の札幌で、現在入居率94%で管理している。ホームステージングで住み方を演出したり、部屋の使い方を説明するPOPを張り出すなど工夫を凝らして入居率を上げている。

不動産バンクに管理を委託している家主は、定期的に物件を見に行ったり、頻繁に連絡を取ってきたりはしないという。その理由は、同社側からメールやLINE、メッセージなど逐一状況報告をしているためだ。

リフォームをした際はビフォー写真・アフター写真を貼付送信する。任せているだけで高い入居率を維持してもらえるため、安心しきった家主からは連絡をとらないようだ。

入居率を高めるために事前に確認しているのは、「許容できる家賃の下げ幅」「フリーレントの可否」「ADは最大何カ月分払えるか」の3点だ。

仲介店から交渉があった場合、担当者が即答できるようにしていることも奏功している要素の一つだ。

だが、このように何でも任せて安心できる管理会社ばかりではない。空室を解消するためのノウハウは自ら勉強していくことが近道だ。



不動産バンク
（札幌市）
大広祐司社長（52）

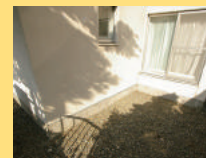
仲介店が内見案内できる状態にする対応事例

- 照明は「点灯していれば良い」ではなく、美観上からも厳しくチェックすることが重要。内見時の管理不足というマイナスイメージを払拭^{ふっしょく}できる。
- 敷地内の、人が普段通らない場所は粗大ゴミが集まる投棄スポットになる場合がある。早期発見し撤去すれば、不法投棄の連鎖を断ち切ることができる。投棄した入居者を見つけ処分となったケースがある。
- 外階段物件の場合、大雪が降った翌日は徹底した除雪をしないと通路が雪に埋まり大変な事になる。入居者が踏み固めたステップは雪から氷に変化し、滑り易く転倒の危険性が高まるので、早い段階で除雪しておく。

Before



After



放置されたままの粗大ゴミやシェードが割れたままの照明が巡回サービスにより改善された