

平成20年4月10日

各賃貸物件の家主様各位

有限会社共栄産業  
代表取締役 米尾 健太郎  
宮崎市淀川2丁目7番32号  
TEL (0985) 53 - 3211  
FAX (0985) 54 - 3211  
HP www.m-kyoei.com

## 賃貸空室対策について

拝啓

家主様方々におかれては、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。現在でも、宮崎市内において新築の賃貸アパートマンションが建っている状況です。その中、空いている部屋を契約するためには工夫が必至となってきました。特に古い賃貸物件は大変な状況です。今後の当社における入居者募集のやり方について何点か、ご報告とご提案をさせていただきたいと思っております。少ない投資で工夫できる大きなポイントは「設備の充実」「入居者の契約費用を抑える」の2点あげさせていただきました。

読む時間がない方は 枠だけ目を通してください。読むのも考えるのも面倒で売却したい場合は売却価格案を査定させていただきます。

「設備の充実」については以下のものが最低限検討すべき項目となってきました。

和式トイレを洋式トイレへ ガス風呂(追炊きのみ)を給湯シャワーへ 流し台の湯沸し器を給湯へ 畳をフローリングへ 土壁や聚楽壁などをクロス壁へ 冷暖房エアコンの設置 ケーブルテレビ対応(宮崎ケーブルテレビの工事費無料の場合) 光インターネット対応(NTT等による工事費無料の場合)
--

「入居者の契約費用を抑える」と入居時の必要な費用が極力かからないようにして引越ししやすい環境にしてあげるということです。現在、入居者が契約するために必要な費用で主なものは以下の費用があります。

前家賃1ヶ月分  
敷金3ヶ月分  
保険料1万5千円前後  
賃貸保証料0.4ヶ月分  
仲介手数料1.05ヶ月分

上記費用を合計すると家賃の約5.5ヶ月分の費用が契約者には必要となってきます。5万円の家賃のところでは「約29万円」必要となります。この費用が探す人には負担となっていることが多々あります。これを緩和させるための対策としては以下のものがあげられます。

敷金を安くする。もしくは、敷金を無しに。 仲介手数料を無料に。 前家賃を無しにする、もしくは1ヶ月の家賃を無料にする。
---

「敷金1ヶ月」「手数料無料」「前家賃無し」「5万円の家賃」の条件と仮定した場合、契約時に「約9万円」の費用で済み、入居希望者は「約29万円」からすると「20万円」費用を抑えることができるようになります。

これらの工夫に伴い、家主様の考え方も変えていただく必要が多々でてきております。以下、費用を抑えたことによる影響です。一読していただくと幸いです。

1. 「敷金無し」・・・退去時の原状回復に手出しの費用が必要な場合、入居者に請求いたします。しかしながら、敷金を預っていないため原状回復に必要な費用の請求を断固拒まれた場合、内容証明を出したり、厳密には裁判を起こす必要がでてくる可能性があります。ただし、現在「特約にて畳の表替えや襖の張替え費用や清掃費を、無条件にて差引くことはほとんどが裁判で負けている」という状況です。したがって、敷金を確保することの重要性が昔に比べて薄らいでいます。敷金は原状回復のために加え、滞納された場合の家賃分として確保している面も従来ありましたが、現在、賃貸保証会社と契約を結んでもらうことがほとんどになってきていることから、敷金を3ヶ月とる必要性が減ってきています。

新築の物件や法人契約をターゲットとした契約の場合は従来通りの敷金を預る契約でも気に入ってもらえる可能性が高いです。

2. 「仲介手数料無し」・・・私達不動産屋の仲介手数料は従来借主から1.05ヶ月分頂いておりましたが、賃貸物件が増える中より借りやすくするために仲介手数料を家主様より頂くケースが増えている状況です。今まで当社に仲介手数料を家主様へ出していただく旨の連絡等はあえては行っておりませんでした。宮崎市内にこれだけ賃貸物件が豊富な状況になってきたためご提案申し上げます。すでにご理解ご納得いただいて仲介手数料を頂いている家主様もいらっしゃると思いますが新たにご理解いただいた家主様は担当者までご連絡いただくと大変有難く思います。

3. 「前家賃無し」・・・「フリーレント」と呼ばれているものがあり、一定期間の家賃を無料にしてあげることです。宮崎ではまだ少ないようです。まずは、入居後1ヶ月間前後の家賃を無料にしてあげることをご提案いたします。

すでに、自社賃貸物件については上記3つ入居条件を低くしているものもございます。本気で空室を決めるためにはそういうことが必要な物件もあるということをご理解いただくと幸いです。

募集方法についてですが、当社ではインターネットを利用した斡旋は宮崎市内不動産業者でもトップクラスを維持しながらお客様に物件を見ていただいています。他社との違いは、なるべく室内の写真も公開しているところです。また、検索サイトやフー等にて「宮崎市 不動産」で検索していただくと上位に当社ホームページが掲載されているのではないのでしょうか。直近の成功例では、4月4日にホームページに掲載させていただいた城ヶ崎の貸家も3日目(4/7)には入居申込みと手付金を頂くなどの反応も頂いております。当社ホームページをご覧になり、万が一家主様の物件が見つからない場合や条件等が違う場合はすぐにお申し付けください。PRしたい点がうまくホームページに反映されていない場合も、お申し付けください、変更させていただきます。

長文ではございましたが、なにかご不明な点がありましたら、なんなりとご質問いただきますようよろしくお願いいたします。また改めてご説明に伺い、空室を埋めるために一緒に検討させていただきます。

敬具