

# ずっと 満室を続ける 空室対策

最強の

今月は入居決めのトップ営業として活躍した経験から生まれた空室を埋めるためのリアルなテクニックを中心に紹介します。



穴澤康弘

通称「満室案内人」。不動産会社に5年間勤務しトップ営業マンとして、累計2000室以上の空室を埋めてきた経験を持つ。現在はセミナーや勉強会などの講師としても活躍中。



白岩貢

兼業大家。不動産アドバイザー。現在は60室を運営する大家であり、本業の傍ら時代に合ったアパート作りや満室計画など累計360棟サポートしている。



「空室を許さない！」「満室」管理の「王道」

- 1,550円＋税
- 穴澤康弘／白岩貢
- ごま書房新社

入居を決めるために必要な業者さんとの上手な付き合い方など、空室に悩む大家さんが押さえておくべき内容を満載。「空室対策術」と「家賃アップ術」の新常識が学べる一冊。

「3大空室病」対策から担当者さんとの付き合い方まで

## 1 入居決めの元トップ営業だから分かる業者さんの気持ちとは？

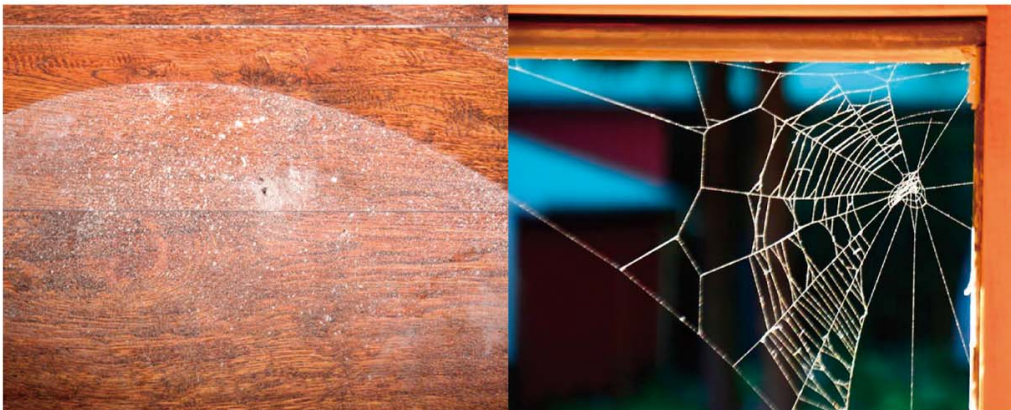
### 物件の美観を保ち 広告料なども考慮

不動産業者さんでは空室を病

あります。さらに、トイレからは配管の臭いが上がってくるため悪臭も漂ってきます。これでは内見ができる状態とはいえませんので、仮に築浅の物件でも決まりにくくなります。ですから、定期的に手入れをしなければいけません。基本的にはトイレは、二週間に一度程度は水を流さないと嫌な臭いが充満しやすいので注意しましょう。また、浴室や洗濯機置き場などもラップをつけて臭いが上がってこないように対策をします。

次に、二つ目の病気としては「**大家さん自身が諦めている**」

というのがあります。築年数が経過して部屋が古びてくるとリフォームが必要になります。空室続きなのに、多額のリフォーム費用がかかるとなれば腰も重くなりがちです。そして「現状でも良いと言う人を見つけたい気持ち」が強くなってきます。すると、家賃を余程下げない限り部屋に興味を持つ人が現れに



空室期間が長くなると、たとえ築浅の物件でも、部屋が埃っぽくなったり、共用部分に蜘蛛の巣がはったりします。そのため、定期的にチェックして清掃などを行うようにしましょう。

気に例えることがあり、その原因の多くは大別すると3つに絞られます。この「3大空室病」を治療することで、物件の稼働

率は回復していくと思います。まず、**ひとつめの病気は「共用部分や室内が汚れている」というものです。特に空室期間が**

長い状況となり、空室をなくすことを諦めてしまうわけです。

そして、**最後に一番重症な病気「大家さんがすべてを管理会社さんのせいにする」という状況があります。入居が決まらな**いのは彼らの責任だし、早く何とかして欲しい：そんな風に考える大家さんは多いと思います。しかし、大抵は管理会社さんが様々な空室対策の提案をしているにも関わらず、大家さん側が断っていたりするので。そのうち、管理会社さんも提案を諦め、入居を決めるための積極的な動きもなくなります。

やはり、管理会社さんの業務状況などを把握しておくことは大家さんの重要な仕事ですし、提案があれば検討して必要なこととは取り入れるべきだと思います。逆に空室が続いているのに、何の提案もなければ確認を入れることも忘れてはいけません。実際に、空室を埋めるには管理会社さんや仲介業者さんと良い

長くなると、物件が埃っぽくなり室内に虫の死骸が転がっていたり、共用部分の廊下に蜘蛛の巣がはっていることなどがよく

関係を築くことが求められます。

そのためにも、**店長さんや営業成績の良い敏腕な担当者さんを味方につける努力が必要です。具体的には、大家さんは絶対に上から目線になってはいけません。社員さんのなかには、年齢が若い人や女性などいますが、上司のようなスタンスになるのはNGです。「自分の物件を早く埋めて欲しい」「良い入居者様を決めて欲しい」という目的があるのですから、なるべく気持ちよく動いてもらえるように振舞いましょう。入居がなかなか決まらなくても、怒ったりするのは絶対にやめるべきです。**

さらに、**広告料も大切**です。相場はエリアによって変わりますが、これも営業担当者さんの成績になるため、広告料が出る物件と出ない物件で部屋の決まり方に差がきます。必要以上に用意しなくても良いとは思いますが、相場並みの金額は、しっかり支払うのがオススメです。