

TOPICS
01
ご挨拶

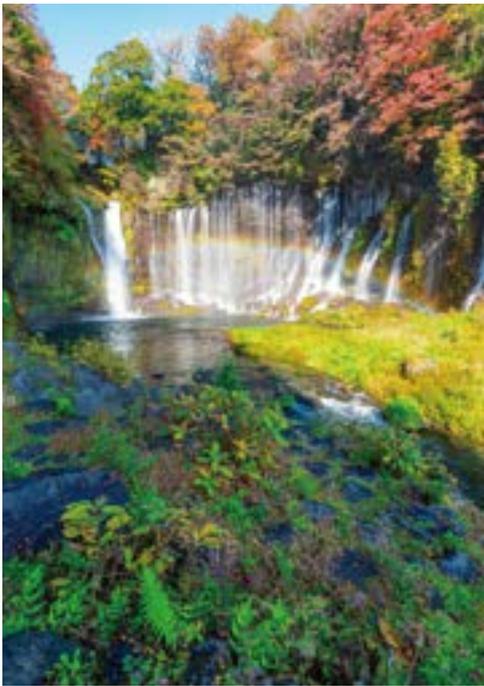
謹啓 日中はまだまだ暑い日が続きますが、朝晩は過ごしやすくなってきました。そうかと思えば、夏の名残の夕立に降られたりと、体温の調整に気を付けたい季節です。

夕立のあとには虹が見られることがあり、一服の清涼剤になるものですが、虹が7色だと最初に言い出したのは「万有引力の法則」で有名なニュートンであることをご存知でしょうか。ニュートンの時代には「7」が神聖な意味を持つ数字だと考えられていたそうです。実際には無限にある光の色を7色としたこと

が明治以降日本に伝わり、学校教育に取り入れられたことで日本人にとって虹は「7色」となったという説があります。

しかし国や地域が違くと、見え方や表現の仕方が変わるため、同じ虹でも色の認識が違うのだそうです。常識だ、当たり前だと思えていたことが、人によっては全く違う見方をしている、これは虹の色数に限ったことではありませんね。頭を柔らかく、当たり前じゃないことも受け入れる、そんな姿勢も大事なのかもしれません。

謹白



TOPICS
02
直方市と賃貸経営

福岡県全体での人口増減率は、2000年を100として、2020年は102・4%と増加しています。2040年の予想は93・8%で減少見込みではありませんが、全国平均に比べ、その減少率は低いものとなっています。しかし、ホームグラウンドであるこの直方市については、2020年は95・0%、2040年にいたっては81・8%と減少率が非常に大きいものとなっています。また、全人口における65歳以上の割合は31・5%（福岡県では25・9%）と、高齢化も進んでいるエリアだといえます。（地域経済分析システム・総務省統計局データより）

ただ、直方市の賃貸物件の空室率はというと、物件が多く競争が激しいと思われる福岡市内や北九州市小倉区、久留米市など（いずれも20%前後）と比較し、13・9%とかなり低い水準となっています。（LIFULL HOME'S 見える賃貸経営より）

推測するに直方市には、年月を経ても生活形態が変化しない比較的高齢のファミリー層が多



く、入退去が少ないのではないのでしょうか。であれば、せっかく長く居住するつもりの方が、物件への不満が原因で退去する、などということは絶対に避けなければなりません。もし退去という事態になれば、再度入居が決まるまで時間がかかることも考えられます。

不満防止として簡単にできることは、基本である定期清掃をしっかりと行うことです。共用部の不満は、よほどのことでない限り、オーナーの耳には届きにくいものです。入居者が不満を感じる前に、共用部を整える。入居者満足度を高めるための効果の良い手段の一つです。

入居希望者はここを見る！ お部屋探して見られる管理状況と注意点

長い夏もようやく終わりの兆しが見え始め、9月が近づくと賃貸経営においては秋の第二繁忙期が目前です。空室物件を決めるチャンスが目の前に迫っている中、お部屋探しをする入居希望者が、どんなところを注目しているのかを認識して、稼働率アップのためにできることから始めましょう。

管理状況を重視する 入居希望者が増えた

第9回入居者ニーズと意識調査（21C住環境研究会、株式会社リクルート共同編集）の結果が発表されました。コロナ禍においてお部屋で過ごす時間が増え、それと共に、物件の管理状況が以前よりも注目されているという結果が出ました。

3年前の調査では、部屋探しの時「管理状況を重視している」という人が、全体の51%程度だったものが、今回は約59%まで増えています。その中でも一人暮らしをしている「単身者」ほど、管理状況を気にしているという結果が出ています。確かにファミリー世帯の物件に比べて、多様な年代の人が住む単身者物件は、ゴミ置き場や駐輪場が荒れやすいなどのことが多々起こりえます。

物件の検討に影響を与えるもの

それでは、具体的にどのような箇所が注目されているのでしょうか（図-1）。

まず「玄関・廊下の汚れ」が全体の89・1%と最も高く、物件の清潔性に意識が向いていることがわかります。夏場は虫や蜘蛛の巣などで共用部が汚れやすく、きれいにメンテナンスされている物件ほど、余計にそこが目立ちウィークポイントになってしまいうため、最も注意が必要です。

次に「ゴミ置き場」が84・7%と注目度が高いことがわかります。入居者のマナーと管理方法の良し悪しがとても目立ちやすいゴミ置き場は要注意ポイントです。ブロックに網をかけただけのものは設置費用こそかかりませんが、ダイレクトに汚れが目立ち、さらにカラスに荒らされることもしばしばあります。蓋つきのダストボックスなどは見栄えが良く、管理状況も非常によく見えるので、できれば設置したいところです。

また第5位の「郵便受け（集合ポスト）」は毎日目に触れ、手に触れる箇所です。屋外に面して晒されている場合はポスト自体

が錆びたり、また不要なチラシが散乱したり、雨の影響で紙がぐちゃぐちゃになったりと、汚れやすいため要注意です。

空室対策は、お金をかける設備投資やリフォームばかりに目が行きがちですが、それらは確かに効果が高く即効性があります。しかしお金をかけずとも、定期清掃をマメに行い美観を保つことが、空室対策に直結することが改めて浮き彫りになりました。汚れやすい夏場はまずは「清潔性」を最優先にして、空室対策をしましょう。

図-1 物件の検討に影響を与えるもの（複数回答）

