

賃貸経営のお役立ち情報をサーラオーナーズクラブからお届けします

サーラトレンドニングニュース

# Sala Trending News

11

2022  
November

お役立ち情報

認知症になってしまう前に  
やっておきたいこと

ローコストでできる“強力”空室対策！

「退去予防」で  
空室を作らない

生活にフィナンシャル

Sala

SALA OWNER'S CLUB

サーラオーナーズクラブ

〒440-0881 愛知県豊橋市広小路3丁目91番地 サーラ広小路ビル 2F

0120-072-903

E-mail [info@sala-ownersclub.sala.jp](mailto:info@sala-ownersclub.sala.jp)

URL <https://sala-ownersclub.sala.jp>



**空室対策で最も重要なのは「退去」を予防すること**

現在の賃貸市場では、退去者が出てから次の入居者が決まるまでの空室期間が長くなっています。サブリースなどではない限り、空室の間は家賃が入らず、オーナー様にとっては大きな損失となります。さらにオーナー様負担の原状回復費や修繕費などが発生しますの

ローコストでできる「強力」空室対策！

# 退去予防で空室を作らない

で、退去による損失は合計で年間賃料の半分かそれ以上に達することもあるでしょう。

空室を作らないために行う対策  
例えば、ついつい発生した空室をどう埋めるかについて頭を悩ませがちです。しかし、空室が生まれる前に行うことができるのが「退去」の予防です。入居者に今の住環境を気に入ってもらい、今後も長く住んでもらうこと。それこそが最も効果の高い空室対策と言えます。

**かゆいところに手が届く  
付加価値サービス**

退去予防策として、満足度を高

退去予防のポイントは、他の物件にはない付加価値サービスを提供し、入居者の満足度を高めることです。多額の出費をせずに行うことが可能で、入居者の暮らしをより快適にするためにできることは何かを考えることが大切になります。

めるために、かゆいところに手が届く「あつたらしいな」を実践し、入居者の心をつちりと掴んでいるオーナー様は少なくありません。

例えば、あるオーナー様は、空いていた自宅のガレージを入居者の駐輪場として開放しました。屋内ガレージのため、もちろん屋根付きです。加えて、手動のタイヤ空気入れも備え付けました。近くの自転車屋さんに行けば自動の空気入れを無料で使わせてもらえますが、い

「最も重要なのは、入居者に長く住んでもらうこと」。この考え方はオーナー様にも浸透し、賃貸経営の基本となっています。退去を予防して、入居者に長く住み続けてもらうにはどうすればいいのか、実際に行われたサービスも含めてご紹介します。



## ローコストでできる 入居者サービスの例

### 『コストゼロで』

(オーナー様の私物利用など)

- 自宅ガレージを自転車置き場に開放
- 自宅物置を入居者に開放
- 自転車空気入れの貸し出し
- ベランダ用掃除機の貸し出し
- シュレッダーの貸し出し
- ホース、ブラシなど洗車用具の貸し出し
- 脚立、工具など作業用具の貸し出し
- トイレ詰まり用ラバーカップなど水まわり用具の貸し出し
- 宅配荷造り用ダンボールのストック
- 庭の木になる果物や家庭菜園の野菜をおすそ分け

### 『コストと手間を少しかけて』

- 近隣飲食店と連携して食事券の発行
- ゴミ袋の配布
- 粗大ゴミの一時保管
- 回収古紙の搬出取り次ぎ
- 夏のすだれの配布
- 非常用簡易トイレなど防災グッズの準備

出典：(株)オーナーズ・スタイル「オーナーズ・スタイル」  
読者アンケートなどを基に作成

まずは検討してみてください。

ご自身の物件でできることはないか、  
自身のサービスを行っている(上表)。  
したサービスを行っています(上表)。  
オーナー様が様々なアイデアを駆使  
したサービスを行っています(上表)。  
以上で述べた以外にも、多くのオ  
wner様が様々なアイデアを駆使  
したサービスを行っています(上表)。  
まずは検討してみてください。

とはいえ、付加価値サービスは、  
物件をきれいに保つことや、エアコ  
ンなどの必須設備の導入など、最  
低限の入居者ニーズに応えた上で  
行つてこそ、真に効果を発揮しま  
すので、その点は注意が必要です。

その他にも、入居者に長く住んで  
いただくために、記念日や節目の日  
を利用したアイデアを考えるオー  
ナー様もいます。例えば、誕生日に  
はバースデーカード、暑中見舞いや  
年賀状、契約更新へのお礼状など、  
そうした挨拶を欠かさずに行いま  
す。さらには、もう少し費用をかけ  
て、ギフトカタログなどのプレゼン  
トという形を選ぶオーナー様もい  
らっしゃいます。

**最低限のニーズに応えて  
サービスの真価を発揮する**

つも無料で利用するのも、少しプレ  
ッシャーに感じるもの。それを感じ  
ていた多くの入居者が喜んで使用  
しているそうです。

ただ、女性の入居者にとっては手  
動の空気入れを扱うのも一苦勞で  
す。困っているのを見かけたオーナ  
ー様は早速声をかけ、「もし嫌でな  
かったら時々私がタイヤを見て空  
気を入れておいてあげますよ」と提

案すると、とても喜ばれたそうです。

あるオーナー様は入居者に貸し  
出すための掃除機を用意していま  
す。掃除機は誰でも持っていますが、  
この掃除機は室内用ではなく、入  
居者が部屋のベランダや玄関を掃  
除する際に使つてもらうもの。元々  
はオーナー様のご自宅で使つてい  
た中古品です。部屋の中で使う掃  
除機を、外とは分けたいという入居

者の気持ちをしっかりと捉えたオ  
wner様ならではのサービスです。  
こうした付加価値サービスが、  
入居者の物件での居心地をとて  
も良いものと感じさせます。また、そ  
んなサービスが入居者の立場を想  
うオーナー様の温かい気持ちから  
生まれたものだと感じると、入居  
者は安易な理由では退去を望まな  
くなりません。

# 元気なうちにきちんとした準備を 認知症になってしまいう前に やっておきたいこと

「認知症に備えて対策を」と聞くと「自分はまだ大丈夫」という人が多くいます。しかし、発症してしまってからでは遅いのです。もしもの時に備え、次世代に引き継いで行けるよう元気なうちに考えておく必要があります。

## 「認知症」だとできないこと /

- 預金口座の引出し・解約
- 不動産の建築・売却契約
- 賃貸管理委託契約
- 大規模修繕の発注・契約
- 入居者との賃貸借契約
- 家賃滞納の督促
- 生命保険への加入
- 生前贈与
- 遺言書の作成
- 遺産分割協議への参加
- 株主の場合は議決権の行使

認知症患者は2025年には約700万人に達し、65歳以上の高齢者の5人に1人が認知症になるといわれているだけに、どんな方でも他人事ではないでしょう。認知症にならずとも事故や病気がきっかけで判断能力が失われるおそれもあります。そうなると預貯金の引き出しや各種契約などの法律行為がで

**認知症になってしまいう前に  
有効な制度を活用しよう**

## 元気なうちにやるべきこと /

- 次世代への事業承継  
財産目録・協力会社リスト・修繕履歴の作成、賃貸経営ノウハウの伝達など
- 相続対策と節税対策  
相続税の試算、法人設立、土地境界線の確定、生前贈与など
- 遺言書の作成
- 認知症になったときの  
住まい・医療・財産管理の方針

きません。さらに賃貸経営に支障が出るだけでなく、相続対策や事業承継もスムーズに行えません。たとえご家族であっても、本人の了承なく勝手に代行することは法的に認められないのです。

そのため、もしもの事態に備えるには、認知症になる前から対策を始めることが重要になってきます。元気なうちに活用できる制度やサービスには、本人が後見人を契約で指定できる「任意後見制度」、本人(委

託者)が信頼できる人(受託者)に財産を預けて管理運用してもらう「信託」があります。

「任意後見制度」であれば、活用の仕方次第で、実に多様な財産保全、資産承継対策が可能になります。また、「信託」には、家族などの個人が受託者になれる「家族信託(民事信託)」と、信託銀行などが業務として受託者になる「商事信託」があります。

各制度・サービスには一長一短があります。生活・医療・介護などの身上監護を伴うものは任意後見制度、不動産を中心にした財産を相続予定の子どもに任せたい場合は家族信託、主に金銭の管理運用を託すなら商事信託など、目的や財産内容に合ったものを選び、また組み合わせてみましょう。

前提として、ご家族のみなさんでよく話し合ってお互いの理解を深め、相互に合意した上で利用することが不可欠です。