

3 . 土地活用の方法

3 . 建てる 賃貸住宅経営

一般的に多いのが賃貸アパートや賃貸マンション経営ですが、建築費の投資額が多くなる点、事前の慎重な調査・分析による計画が必要となります。

空き室率の増加・家賃下落の昨今、賃貸住宅を建て事業を始めた時点から、近隣周辺の同様の賃貸住宅との競争が始まる訳です。10年、20年その中で勝ち抜いて行くには、入居者の要求・要望を捉え、他の賃貸住宅との差別化が必要となってきます。

高齢者対応、ペット同居、インターネット専用回線、セキュリティー等々差別化のヒントはたくさんあります。設備についても最近では、冷暖房はもちろんの事、追い焚き付ボイラーや洗浄暖房便座、シャンプードレッサーなど設備が充実した賃貸アパートが建築されています。

問題は投資額が増えて採算が合うのかという事ですが、充実した設備が入居の決め手の大きな要因になっていることも事実です。

各社営業マンの提案を鵜呑みにするのではなく、何を建てどうやって運営して行ったら最適で安全かを見極める事。利害関係の無い専門家に相談してみることもひとつの方法でしょう。

現在、空き室が埋まらないまま頭を悩めている大家さん、家賃を下げて募集する事も方法のひとつですが、古くなったアパートをリフォームする事も視野に入れてみたらいかがですか。家賃を5千円~1万円値下げしたら、これから先その分を回収することは不可能に近い訳ですから、先行投資で思い切ってリフォームして家賃を下げずに入居率をアップさせましょう。

もう一つ、管理会社の問題です。競争激化の中、管理会社の良し悪しで入居率に大きな差が出てきています。入居率アップには質の高い管理運営が出来る不動産管理会社を選ぶ事が必要になります。

不動産管理会社とは別に建物のメンテナンス管理を行う管理会社もあります。定期点検、掃除、草刈、入居者のクレームを24時間体制で対応してくれるメンテナンス管理会社は、少ない予算で、きれいな環境を守り他との差別化を図る意味では十分検討する余地があるでしょう。一度ホームページをご覧になって検討してみたいかがですか。(<http://www.n-h-service.co.jp/>)