札幌圏のアパート・マンション経営と管理をサポート

常口アトム住宅新聞

第 10 号
2013 年（平成 25 年）3 月 10 日
発行／株式会社常口アトム
札幌市中央区北２条西３丁目１番地　敷島ビル３Ｆ
電話：(011)272-3007
編集協力／株式会社住宅産業新聞社

情報トレンド

満室経営の継続を考える
子育て世帯向け物件編

投資効果を考慮して「子育て」を付加価値にしたリニューアルで差別化を図る

㈱満室研究所　代表取締役　山岡清利

札幌では単身者向け物件は家賃と初期費用の下落に伴い、気軽に引っ越しできる環境にあり、入退去頻度が非常に多くなっています。そうしたことから毎回重くのしかかる広告費や修繕費の負担をなんとか回避しようと定着率の高いファミリー層を狙う大家さんが増えています。ファミリー層の場合、比較的長く住む事が多く一度入居して貰えれば、キャッシュフローが安定し不動産投資が楽になるのですが、激戦区札幌ではファミリー向け物件でも競争は確実にあり油断はできません。そこで今回はファミリー向け物件をどう差別化し入居促進するか実践的なテクニックを紹介しようと思います。

「子育て」がしたくなる物件とは

まず、一番重要視しなくてはいけないのが、契約の決定権を持つ奥様に気に入っていただける部屋にしないといけないということです。

しかし既存物件に大幅な間取り変更をしたり、高価な設備を入れるなどの大掛かりなリフォームはコストが掛り収益を圧迫してしまいます。不動産投資ですので、ここはきちんと投資効率を考えて望まないと本末転倒。低コストでお客様（奥様）に支持される部屋を造る必要があります。現在流通しているファミリー向け物件は白い壁とフローリングといった当たり障りのない仕様が主流で、まさにドングリの背比べ状態ですので、ここで頭一つ出せば十分勝てます。

型の報知看板例。ここに物件周辺のAPRや特長などを記載して、消費者の不安や疑問を解消させる。

そこで私が提案するのは「子育てマンション・アパート」です。

奥さまが好むような、間取り、食器洗浄機などの高価な設備を施すのではなく、部屋に「子育て」という付加価値を与えるのです。この目的は内覧数の増加に伴う成約のチャンスを増やす事です。

差別化後の入居募集時は一般的な間取りや設備などをアピールするのではなく、このお部屋に引っ越せば、こんな暮らしができるという「暮らし」を提案するのです。

例えばこんな子育てマンション・アパートがあったらお客様はどう思うでしょうか。そして仲介業者さんは、契約に結び付く可能性が高いと判断したらどう動くでしょうか。

●トイレトレーニングができる物件

三歳ごろからお子さんは一人で排泄できるようにトイレトレーニングが始りますが、その際ネックになる事があります。それはトイレの照明です。

小さなお子さんの背ではトイレのスイッチを一人でＯＮ・ＯＦＦできません。結局親が照明を点けに行くハメになるのですが、子供の自立を促すために普通の位置の大人用スイッチに追加して低い位置の子供用を付けるのです。これで子供は自分で用を足すことができます。

子育て客から見たら、このような配慮がされている物件は他に無いので大家の子育て支援への姿勢が非常に好まれるでしょう。

●整理整頓のしつけができる物件

子供のしつけとして整理整頓がありますが、幼児の場合、おもちゃなどは隠す収納ではなく見える収納の方が良いとされています。ですので、押し入れや扉付きの棚に隠す収納ではなく、オープン棚に戻す方式が良いので壁の一面に棚を造り、子供が自発的におかたづけができるようにします。

これは、まだ記憶力が低い幼児などは必要なおもちゃを毎回探すより、定位置に見える状態で収納されている方が安心し、かたづける際も同じ場所に戻すので、楽におかたづけが身に着くようになるのです。幼児期からこうして定位置に戻す事を教える事は非常に大切です。

<機能性壁紙を貼る際の注意点>
落書きをさせる事を目的に、機能性壁紙を貼る際注意してほしい事は、必ず横貼りにする事。何故なら、縦張りの場合 92cm 毎につなぎ目ができるのですが、そのつなぎ目に入ったインクは除去できず徐々に縦のラインが目立つようになりますので、絶対つなぎ目ができないように、床上 92cm（クロス幅）までの横貼りをおすすめいたします。

<各壁紙の耐汚染試験実験結果>

汚染物質	ノイルム汚れ防止壁紙		一般ビニル壁紙	
	洗剤	アルコール	洗剤	アルコール
油性マジック	××	◎	××	×
水性ペン	◎	○	△	△
ボールペン	○	◎	×	×
たばこ	◎	◎	△	△
タンコン	◎	◎	△	○
コーヒー	◎	○	○	×
ジュース	◎	○	○	△
醤油	◎	◎	○	×

◎：(5級) 汚れが残らない
○：(4級) ほとんど汚れが残らない
△：(3級) やや汚れが残る
×：(2級) かなり汚れが残る
××：(1級) 汚れが濃く残る
<メーカー性能試験による>

（サンゲツ　機能性壁紙）

「奥さま」の不安を解消する配慮

●ギャラリーコーナーで子供の成長が確認できる物件

幼稚園や習い事で作った作品を、しまい込まないで壁に飾りいつでも見られるようにします。そうすることで子どもたちは自分なりに自己成長の記録を確認しながら育つ事ができる訳で、折角描いた絵を押し入れに仕舞ってしまうのは大変勿体無いことです。

子どもは子どもなりに満足感や達成感を感じとっていますし、両親に褒めて欲しいと思っています。そうした褒め育てる仕組みを作るためにギャラリーコーナーを造るのです。外国の家のように子供の写真や家族の写真を貼ってもいいでしょう。その方法は壁一面にコルクボードを貼るだけ。これで自由に画鋲を刺すことができる環境が出来上がります。

●落書き&コミュニケーションウォールがある物件

自由に落書きできる子供の個性や表現力を伸ばす事ができたり、親子でアイウエオやＡＢＣを書いて勉強できる部屋を造るのです。

これはとても簡単で、壁紙を機能性壁紙に貼り替えるだけです。

本当に綺麗に落書きを落とせるのか、実際にボールペンで落書きしたのですが、濡れ雑巾で簡単に消すことができました。この機能性壁紙を腰下部分（92 ㎝）に横貼りし、そこから天井までの部分を先ほど紹介したコルクボードを貼ってギャラリーコーナーにすれば良いのです。

●新天地の不安を解消する

私はオーナーボードを入居促進に使う事があります。よく大家の熱い想いが書きつづられた「大家からの手紙」を物件に置く方がいますが、入居者様の中には大家とかかわりを嫌う方々も多いものです。

その場合「大家からの手紙」がマイナスに作用してしまうので、私はもう少しライトな感覚で大家の姿勢を表現しつつ、入居者の不安を排除する方法を取っています。

例えば子連れで転勤してきた場合、「近くの小児科は何処？」といった不安が奥様にあるのではないでしょうか。

これについては、周辺ＭＡＰを空室に備え付けるのも良いのですが、見てもらえなければ意味がありませんから、これを写真のような看板にして設置すれば必ず目に入り読んで頂けます。

◆

紙面の制限があり、紹介したりないのですが、まだまだ沢山差別化の方法があります。今回のリフォーム案はどれも数千円～数万円でできる工事ばかりですので、ご興味のあるオーナー様は常口アトムのリフォーム担当者に相談してみては如何でしょうか。

私が提案するファミリー向け空室対策は「ここで子供を育てたい！」と思ってもらえる賃貸なのです。こうしてターゲットを絞り込むことによって、より確実に客層を狙った入居者募集が可能となります。

普通の部屋を造り単に入居者を待っているだけでは、埋まらない賃貸戦国時代。少しでも多く内覧数を増やすためには、他の物件との差別化を図り、多角的に攻めの入居促進戦略を取ることが必要なのです。

【問い合わせ】
㈱常口アトム不動産管理札幌営業部
建物管理センター
●０１１－２４１－５９００

昭和 46 年栃木県生まれ。東京で会社経営をしながら札幌へ不動産投資を始め、平成 19 年に念願の移住を果たす。現在は「報告ネット」を基軸に、満室リフォーム・空室代理営業・満室コンサルティングなど、大家直属の空室対策サポーターとして数多くの空室に悩むオーナーの物件の満室経営を独自サポートしている。このほか、空室対策セミナー講師や健美家コラム著者としても活躍している。

やまおか・きよとし