

## 今月のテーマ

## 決まらない1階！を救うための空間対処法

多くの賃貸オーナーにとって、1階の部屋の決まり難さは共通の悩みだと。長期間の空室とならないように、3つの基本対策を実施してみましょう。

### 1.家賃の設定や入居特典の見直し

最も効き目の高い対策と言えば、金銭的・経済性からのアプローチであるのはまちがいありません。周辺の賃料相場をリサーチして、5～10%程度の募集家賃の値下げや、礼金免除、フリーレントの期間を設ける等を実施して賃貸物件のコストパフォーマンスが高いことをアピールします。また、1階の入居者限定で、駐車場代を免除する特典を設けるのも有効でしょう。

要するに、周辺の競合物件と比較して、明らかに「この物件はお得だ！」と感じられる差別化を図ることです。

### 2.防犯力を高めるには出入り口を固める

初めて一人暮らしをする学生や特に女性は、防犯性の心配から1階を敬遠しがち。しかしながら、たとえ「単身男性」「高齢者」「子育て世代」といった一見1階物件と相性の良い入居者層と思いがちでも、防犯対策が不十分であれば入居に不安を感じるでしょう。

物件の防犯性を高めるには、ディンプルキーやモニター付インターホンで玄関の守りを固めるのはもちろん、空き巣や強盗の侵入経路となりやすい窓側対策にも目を向けてください。具体的には防犯カメラやセンサーライトの設置、開口部の防犯シャッターや防犯ガラス、面格子等の導入を検討して下さい。

### 3.採光しつつ視線を遮る窓辺の工夫

「窓からの視線」は1階が敬遠されがちな大きな理由の一つです。視線を遮るためにカーテンや防犯シャッターを閉め切ることになったしまうと、「一日中真っ暗な部屋」になりかねません。

目隠しとなる塀や植栽を設けるのが理想的ですが、費用やスペースの面で難しい場合は、室内への視線を遮るアイテムを用意しましょう。例えば、ツインタイプのプリーツスクリーンや目隠しフィルムを設置します。そうすれば、外からの視線を遮りつつ室内へ自然光を取り込むことが可能になり、視線を気にせず住み心地に配慮した1階のお部屋ですという印象をもってもらえれば、競合物件に一步差をつけられるはずです。

以上、1階の空室対策は、ちょっとした工夫による対処できっと解決できるはずです。対策をご検討のオーナー様は、お気軽に協会へご相談ください。



(関口祐輔)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023  
東京都新宿区西新宿4-32-4  
ハynesロフティ9F  
TEL 03(3320)6281

