

コロナ禍で経営が厳しい仲介会社に  
できる範囲でサポートを

クロス張替えと塗装を使い分けて  
効率的かつ費用対効果を考えた原状回復工事を

ICHIMAN TOPICS



## Photo

～今月の写真～

長野県南佐久郡にある日本の電波天文学の「聖地」と言われる「野辺山宇宙電波観測所」。ここにある45m電波望遠鏡は、ミリ波(30GHz帯～300GHz帯)の電波望遠鏡としては世界最大です。巨大ブラックホールの発見など宇宙の果てを見渡し、まだ誰も知らない世界の探索をしていることを考えるとロマンを感じます。撮影：西島 昭

## コロナ禍で経営が厳しい仲介会社に できる範囲でサポートを

賃貸の募集等でお世話になっている不動産仲介会社。今回は、仲介会社の現状と上手な付き合い方について、プリンシプル住まい総研の上野さんに伺いました。

「3月は通常なら転勤や進学で新たに部屋を探す人が増えてくる時期ですが、コロナ禍で転勤者が減り、自宅から通う学生が増えるなど、仲介件数は減少し、仲介業者の経営は厳しくなっています」

仲介会社は契約が成立して初めて、売り上げになります。遠方から物件を見にくる転勤者や学生はすぐ決まりやすかったのですが、そうした方が減り、なかなか早期成約につながらなくなっています。そのような状況の中、オーナー様のサポートも必要になってきていると言えるでしょう。

例えば、仲介会社からの条件面での相談には、素早いレスポンスを心がけるとか、安易に応じる必要はありませんが、値引き交渉にはできる範囲で対応したり、

断わる場合もかたくなな態度をとらないとか、入居者の条件を緩和するなど、オーナー様の柔軟な対応が早期成約につながります。また、そのような対応をすることで、優先して物件を紹介してもらえることもあります。

「仲介会社からお客様のナマの声を聞くと、今後の物件整備や募集の参考にもなりますよ。」と上野さん。ちなみに当社では、管理物件を案内してくれた仲介会社に案内後のヒアリングをしています。

仲介会社の苦しい事情を理解し、少しでも負担を減らすことで、コロナ禍にあっても早期成約につなげたいものです。



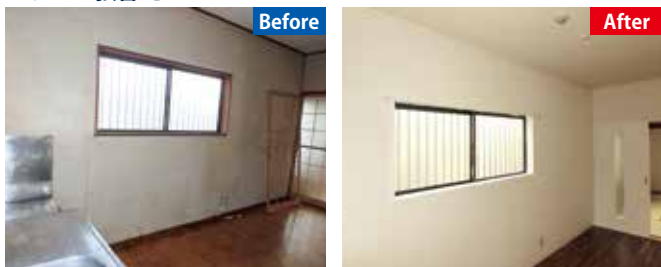
プリンシプル住まい総研  
所長 上野 典行さん

■壁のクロス張替えとクロス塗装の比較

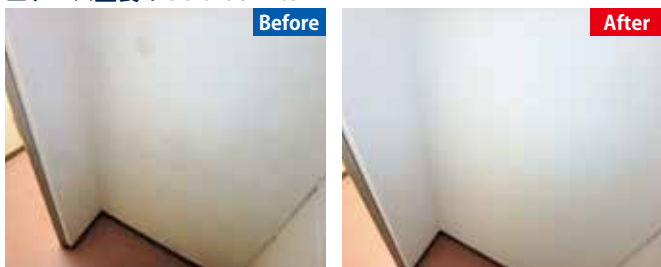
	工期	工事費用 (2面以上)	工事費用 (1面)	施工	廃材
クロス張替え	2時間	安い	同等	クロス職人のみ	あり
クロス塗装	7時間*1	高い	同等*2	工事業者なら誰でも	なし

\*1:乾燥時間含む \*2:材料費は高い

■クロス張替えの Before & After



■クロス塗装の Before & After



クロスの張替えと塗装を使い分けて  
効率的かつ費用対効果を考えた原状回復工事を

原状回復工事期間の短縮が  
賃貸経営の安定につながる

原状回復工事期間の短縮は、部屋の稼働率に影響を与えます。通常、内見は原状回復工事終了後のことが多く、工事期間が短ければそれだけ早い募集や内見が可能になります。結果、早期契約で空室期間も短くなり、稼働率アップにつながります。

クロスの「張替え」と「塗装」  
両者の特徴を生かした原状回復

原状回復工事の大きな部分を占める壁工事。壁工事にはクロ

ス張替え、クロス塗装、壁直接の塗装などの方法がありますが、当社では、工期や工事費用を考慮して、基本的には「クロス張替え」を選択しています。

しかし、クロスの張替えはクロス職人でないと施工ができず、繁忙期などは職人がなかなか手配できないことも。そこで、狭い面積の壁工事で職人が手配できない場合などに両者の特性を考慮し「クロス塗装」を取り入れています。

クロス塗装は壁紙の上から塗料を塗るもので、工事業者なら

だれでも施工することが可能です。クロスの質感も残るので、見た目には張替えと大きな差はありません。また、クロス張替えは古いクロスを剥がして張替えるのに対し、上から塗ってしまいうクロス塗装は廃材が発生せず、環境に優しい施工方法と言えます。

状況によってクロス張替えだけでなくクロス塗装も並行して活用することで、より効率的に原状回復工事を実施し、早期募集、早期契約につなげたいと思います。

早期契約につながる内装をご提案します



株式会社市萬  
山之内 玲子  
インテリアコーディネーター  
宅地建物取引士

日本女子大学家政学部住居学科卒。インテリアコーディネーターの資格を活かし、賃貸物件のリフォームなどのプランニングを行う。入居者に選ばれる部屋作りで満室経営に貢献。

ICHIMAN TOPICS

■当社ホームページで「資産優良化事例」を公開中

当社ホームページ「市萬の賃貸管理 賃貸経営パートナーズ」にて当社管理物件の「資産優良化事例」を掲載しています。修繕や改良によって空室が改善され満室になった事例や、賃料アップにつながった事例を紹介しています。ぜひ、皆様の賃貸経営改善に役立ていただければと思います。

「市萬の賃貸管理 賃貸経営パートナーズ」

▶ <https://ichiman-kanri.jp/>

※「賃貸不動産優良化」よりご覧ください。

