

空室対策の 基本

募集&物件状況チェックリスト

【募集状況】

- 家賃が相場に合っているか
- 共益費の設定は適切か
- 媒介状況を把握しているか
- 不動産ポータルサイト(SUUMO：LIFULL HOME'S・at homeなど)に募集物件が掲載されているか
- 正しい情報が公開されているか
- 最新の室内状況の写真が公開されているか
- 競合と比較した場合、改善すべき点はないか

【管理会社との協力】

- 普段からコミュニケーションが取れているか
- 担当の名前、連絡先を把握をしているか
- インターネットからの問い合わせ、内見の反響などを聞いているか
- 空室対策の相談をしているか、提案をしてもらっているか
- 値下げなど契約交渉の条件を決めているか(家賃交渉枠、入居開始日交渉枠、2口ガスコンロプレゼントのキャンペーンなど)
- いつでも電話連絡が付きやすく、すぐに判断・返答できる体制か
- 物件の内見用にキーボックスを使っているか

【共用部の状態】

- エントランス・共用部はきれいか
- ポストに郵便物がたまっていないか
- 掲示物の劣化や色褪せ、手書きなどがないか
- ゴミ置き場に汚れや分別不備の未回収ゴミがないか
- 未回収の粗大ゴミはないか
- 駐輪場は整理整頓されているか、放置自転車はないか
- 共用部の照明切れはないか
- 共用部に私物はないか
- 植栽は選定されているか
- 建物や設備に異常はないか
- 各種点検は施されているか

【室内環境】

- 原状回復工事は完了しているか
- ホコリがなく清潔感を保っているか、虫の死骸がないか
- いやな匂いがないか、空気の入替えをしているか
- スリッパは準備されているか
- 照明器具が設置され点灯するか
- エアコンは備えているか
- 和室の畳は敷いてある状態か
- 和室トイレ、バランス釜など古い設備はないか
- トイレ、浴槽の黄ばみなど敬遠される汚れはないか
- 設備の耐用年数に問題はないか、異常はないか