

## 建物の美観維持から考える空室対策①

お客様がお部屋を探される際に、多くの方が間取りや立地を優先し、家主様が頭を悩ます要因も主にはその辺りでの競争力の低下だと思いますが、意外に見落としがちなのが、マンションそのものの美観です。築の古い物件と築浅の物件では普通に考えると競争力の面でなかなか太刀打ちし難いのですが、実際、ご案内させていただいた際にはきちんと清掃の行き届いているマンションのほうが好印象を持っていただけることが多く、よほど間取りや立地等での差がないかぎり、印象のよかったお部屋に決めることが多々見受けられます。

そうした中、マンションの美観維持というと大掛かりな外装工事や壁の塗り替えなどがありますが、そういった手法でまず考えなくてはならないことがコスト面です。やはり上記の工事などの場合には多額の費用が掛かってくることが多いため、よほどの痛みがないならば決断できないケースがほとんどです。それと比べると、家主様ご自身による清掃は体力や時間こそ掛かってしましますが、基本的に余分な費用は掛からないところが強みです。また簡単に行うことができ、常日頃から気を配られることで、ふいの下見案内に対応することが出来ます。

### ◎ 共用部分の注意しておきたいポイント

- ① **ゴミ置き場** …… 最も汚れるところだけに普段からの整理整頓が必要です。
- ② **駐輪場** …… 駐輪は普段の整理が出来ていないと乱れる一方です。まめに整頓するようにして下さい。
- ③ **廊下・階段** …… ゴミを拾い、万年ホコリをためないようにしましょう。
- ④ **玄関・エントランス** …… マンションの顔です。チラシ等の散乱がないように日ごろから気を付けるようにして下さい。
- ⑤ **建物の外回り** …… 玄関同様建物の印象を決める部分です。定期的な点検等気を配るようにして下さい。

いくら室内という内面の修繕や清掃が出来ていても、建物の顔である集合エントランス部分や集合のポスト、また駐輪場といった共用部分にチラシが散乱していたり汚れきっていたりでは、美観の上でもよくありませんし、入居者の方の質も同時に問われる結果となって様々な意味での悪い印象を与えてしまい、空室の増加にも繋がる恐れがありますし、築浅の物件でも、保守や清掃を怠っているとあっという間に劣化してしまい、空室が目立ってくることにもなりかねませんので、日ごろからのマンションの清掃や定期的な点検等を意識していただくことが、安定した入居率の確保と空室対策には有効です。