

入居者の目線を先取り!

内見チェックリストを

おさえて物件の印象アップ



賃貸経営者にとって、現地まで足を運んでもらったの「内見」は最大の勝負どころ。少しでも良い印象を与えて申込・成約につなげようと、この時期は様々な印象改善策が講じられます。

しかし、勝負どころだと考えるのは入居者側も同じ。今回は、引越シーズンに多数閲覧されるWEBやSNSの「内見チェックリスト」の情報から「逆算」する方法で、優先すべき印象改善策を探ってみましょう。

チェックリスト項目を優先的に改善して成約率アップ

内見チェックリストは、住んでから後悔しないためのポイントがまとめられた、部屋探しをする人向けのお役立ち情報のひとつです。要は「本当に住んでいい物件か」を見極めるための採点表。リストにある項目が「低得点ばかりの物件では、現地まで足を運んだ内見者が入居申込を見送ってしまい、「内見があるのに決まらない」という状態に陥ります。

しかし裏を返せば、リストの各項目が「合格点」の物件は、内見から入居申込を獲得しやすいということ。予めリスト内容を把握して逆算的に各項目を改善していくことが、申込率・成約率の向上につながるのです。

共用部のポイントは「清潔感」と「安心感」

内見チェックリスト<共用部・建物編>

- ごみ置き場の位置
- ごみ置き場の清掃状況・片付き具合
- 駐車場の有無・利用可能か
- 駐車場の使いやすさ・ミラーの有無
- 駐輪場の有無・利用可能か
- 駐輪場の片付き具合・放置自転車の有無
- 宅配ボックスの有無
- 郵便受けの仕様(南京錠か?)
- 郵便受け周辺の清掃状況
- 階段や廊下の明るさ・清潔感
- 敷地内のポイ捨てごみ・吸い殻
- 防犯カメラの有無(エレベーター含)

内見者は、敷地内に足を踏み入れた瞬間から建物附属設備や共用部に厳しい目を向けています。項目で共通するのは、清掃の徹底具合など清潔感のチェック。昨今は駐輪場の整理状況やごみ置き場を確認する内見者の増加が顕著で、課題がある場合は放置自転車の撤去やゴミステーションの設置など根本的な改善策の検討が必要です。

また、近年の重点チェックポイントといえば、セキュリティ設備の有無。入居者の安全に気を配っている物件だとアピールできれば、内見時の印象は大きくプラスに傾きます。しかし、敷地内や共用階段にたばこの吸い殻やごみが落ちている状態では、いくら防犯設備があっても「治安が良い」とは感じてもらえません。住みよい暮らしを印象付けるには、やはり「清掃の徹底」が一番。状況によっては除草や剪定、ポリッシャー清掃、高圧洗浄なども手配するといいでしょう。

室内は「快適性」「利便性」「ネット環境」

内見チェックリスト<室内編>

- 日当たりは良いか
- 異臭はしないか
- 設置済み照明の有無
- 建具に不調はないか
- 残置物の有無
- コンセントの位置
- カビ汚れはないか(水回り・収納)
- インターネット環境の有無・速度
- 家具家電は置けるか・搬入できるか
- 床や壁に汚れや傷はないか
- 居室の各所・カーテンの採寸
- エアコンの有無・年式

室内では、まず取り組みたいのが傷や汚れの払拭です。これらは当然に「古い・汚い」という印象を強めるため、巾木などの足元の傷も可能な限り補修しましょう。

意外に見落としがちなのが、室内の臭い。長期の空室で排水口やトイレの封水が切れてしまうと、下水の臭いが上がってきて部屋の印象を悪くします。定期的な注水が難しい場合はラップや蒸発防止剤を活用して対策しましょう。また、内見者はカビ臭さにも敏感です。水回りはもちろん、目の届きにくい収納内部のカビ汚れにも要注意です。

最後に、リスト内で見逃せないのが「インターネット環境」の項目です。ネット無料が導入済みかの情報はもちろん、光回線など高速回線を自分で引けるかは内見者の大きな関心事。光回線工事が可能であれば、募集資料だけでなく部屋に情報を掲示するの一手です。

空室対策のアドバイスには、よく「内見者の目線」というフレーズが登場しますが、内見チェックリストはまさに内見者の目線そのもの。お部屋を改善するヒントの宝庫のため、是非WEB検索で複数のリストを確認し、成約の妨げになりそうな物件の弱点を早期に把握して確実に解決しましょう。

アルファ通信 02

オーナー様向けニュースレター

February 2026

～賃貸も省エネで差別化の時代へ～

大型補助金「住宅省エネ2026キャンペーン」活用術

オートロック物件でも「置き配可」になる新サービス紹介

入居者の目線を先取り! 「内見チェックリスト」をおさえて物件の印象アップ



土地建物の総合プロデューサー
株式会社 アルファプラン
http://www.alphaplan.co.jp/

～賃貸も省エネで差別化の時代へ～

大型補助金 「住宅省エネ2026キャンペーン」活用術

賃貸住宅の省エネ化にも使える大型補助金制度「住宅省エネ2026キャンペーン」が動き出しました。本キャンペーンは、国交省・経産省・環境省の連携によって2023年度から開始された国の大型補助事業です。今年の予算規模は全体で3,780億円(※1)。昨年度からの変更点も押さえつつ、制度活用を検討してみましょう。

※1: 令和7年度補正予算より

新断熱基準でこれから新築物件は圧倒的性能に

省エネ性能を考えるうえでまず知っておきたいのが、2025年4月から始まった新築住宅の「断熱等性能等級4以上」の適合義務化の影響です。現在の7段階評価において「等級4」は中位となりますが、2022年4月に「等級5: ZEH水準」が新設されるまで、性能等級は1～4の4段階評価。つまり、ほんの数年前までの「最高等級」の性能がこれからの新築物件には備わっており、それらが今シーズンから続々と市場に参入してくるということです。

大手不動産ポータルサイトでは省エネ性能ラベルを付した募集広告も掲載され始めています。今後5年、10年と経てば、省エネ性能に優れた物件が市場に増え、その快適さに気づく入居者も確実に増加します。断熱等級や省エネ性能の高さが賃料や集客力に直結する市場へと変わっていく、そんな転換ポイントが“今”なのです。

築古物件や等級2・3の物件がその市場で入居者を獲得し続けるには、省エネ改修に踏み切ることも必要です。本キャンペーンは、新築・築浅物件との性能差を縮める費用を軽減しながら、市場変化のリスクに先手を打てるチャンスといえるでしょう。



みらいエコ住宅2026事業

予算2,050億円(新築1,750億円、リフォーム300億円)

住宅省エネ2026キャンペーンは、省エネ住宅の新築・リフォームを支援する4つの補助金事業の総称です。その中核を担うのが、「みらいエコ住宅2026事業」。賃貸住宅は新築・リフォームともに補助対象です。

賃貸住宅の新築補助

補助対象	補助額 ()は寒冷地等
GX志向型住宅とする場合	110万円/戸 (125万円/戸)
長期優良住宅+子育て世帯等配慮仕様	75万円/戸 (80万円/戸)
古家を除却する場合	95万円/戸 (100万円/戸)
ZEH水準住宅+子育て世帯等配慮仕様	35万円/戸 (40万円/戸)
古家を除却する場合	55万円/戸 (60万円/戸)

賃貸住宅のリフォーム補助

補助対象	改修要件	補助額
平成4年省エネ基準未済(断熱等級1・2相当)	平成28年省エネ基準相当に達する	上限100万円/戸
	平成11年省エネ基準相当に達する	上限50万円/戸
平成11年省エネ基準未済(断熱等級3相当)	平成28年省エネ基準相当に達する	上限80万円/戸
	平成11年省エネ基準相当に達する	上限40万円/戸

リフォームでは、前年度の「子育てグリーン住宅支援事業」に比べて補助要件が大きく変更され、「断熱等級4」を満たさない物件のみが対象となり、現在の省エネレベルとその改善度で補助額が決定します。なお、改善にあたっては①窓・ドア等の開口部の断熱改修、②外壁・屋根・天井・床等の断熱改修、③エコ住宅設備の設置、を組み合わせた省エネ改修工事が必須です。

先進的窓リノベ2026事業

予算1,125億円

住宅の開口部(窓・ドア)の断熱改修に特化した補助事業です。性能基準を満たす高断熱窓ガラス交換、窓・ドアの交換(カバー工法・はつり工法含む)、内窓設置などが対象の人気の制度で、工事費の約50%が補助される点が魅力です。

ただし、補助上限は前年度までの200万円から100万円/戸に減額されるほか、内窓設置は前回対象だった一部グレードの製品が補助対象から除外されるなど、予算と合わせて補助内容が縮小されています。適用は、補助額5万円以上の工事から。開口部は住宅において熱の流出入が最も多い箇所であり、結露防止や冷暖房効率向上の効果も実感しやすく、入居者満足度を高めやすい省エネ改修工事です。

補助額の例: 集合住宅の内窓設置

サイズ		特大	大	中	小
グレード	SS	152,000円	98,000円	64,000円	40,000円
	S	83,000円	57,000円	37,000円	24,000円
	A	-	-	-	-

※2026より内窓Aグレードは補助対象外

窓のリフォーム工事(対象工事のイメージ)

高性能な断熱窓(Uw値1.9以下等)へのリフォーム



給湯省エネ2026事業

予算570億円

給湯分野に焦点を当てた補助事業で、給湯器を高効率給湯器(エコキュート以上)にする、または燃料電池を導入する際に補助を受けられます。ただし、今年度は基本要件に「インターネットに接続可能で、気象情報との連動や余剰再生エネ電気の活用ができる機種」という制限が加わり、従来よりも高性能機種への変更が求められています。

①ヒートポンプ給湯機(エコキュート)	基本7万円/上位補助10万円
②ハイブリッド給湯機	基本10万円/上位補助12万円
③家庭用燃料電池(エネファーム)	基本17万円

給湯器類は、CO₂排出削減性能が基準以上で、より高効率な機種の場合に2万円または3万円の補助上乗せとなります。また、蓄熱暖房機・電気温水器を撤去する場合も補助あり。賃貸物件でも光熱費低減は競争力強化につながります。

賃貸集合給湯省エネ2026事業

予算35億円

賃貸集合住宅に特化した給湯器交換補助事業で、一定以上の性能を持つ高効率給湯器(エコジョーズ・エコフィール)への取り替えが補助されます。こちらは前年度から全体予算が減った以外は大きな変更がなく、2025で活用を逃した方にはチャンスです。

追い焚き機能なし機種への取替 5万円/台

追い焚き機能あり機種への取替 7万円/台

※ドレン排水工事を要する際は3万円加算

組み合わせ次第で数百万円規模の補助も期待できる住宅省エネキャンペーン。利用には登録業者に発注する必要があること、予算がなくなり次第終了する“早い者勝ち”の制度であることにはご注意ください。

また併せて、本キャンペーンの事業規模が全体的に縮小傾向にあること、一部では「2025で終了」と囁かれていた点にも注意が必要です。多くの補助事業は、市場の成熟等で補助対象が「当たり前」になると打ち切られます。2030年には「ZEH水準義務化」も控える今、省エネ住宅が当たり前の中となる前に、是非早めに制度活用をご検討ください。



ワンポイントコラム
one point column

オートロック物件でも「置き配可」になる新サービス紹介

ネット通販等により宅配が当たり前になった昨今、自宅にいなくても荷物を受け取るの便利さから利用が拡大しているのが「置き配」です。

賃貸住宅でもニーズが高まっていますが、“オートロック”の物件の多くは宅配業者が建物内に入れないために、置き配を利用できないのが現状。しかしこの課題、実は無料で解決可能です。「宅配業者によるオートロック解錠システム」を導入すれば、オートロックの物件でも入居者に置き配の便利さを提供できるのです。

■ 各社が導入費無料で対応物件を拡大中

既設のオートロック機器に専用機械を取り付け、一時的に宅配業者がオートロックドアを通行できるようにするのが、本解錠システムです。部外者の侵入を抑制するというオートロック本来の機能を失わないためにも、宅配業者が解錠できるのは置き配の荷物を配達するときのみ。現在は、アマゾンジャパン合同会社の「Amazon Key」や、ヤマト運輸株式会社・生活協同組合等が連携する株式会社ライナフの「スマート置き配」が対応物件を拡げています。どちらも無料で導入可能で、毎月の利用料もかかりません。

※エリア・総戸数などの導入条件あり

■ 不安解消にセキュリティ対策も併せて実施

本システム導入のメリットは、置き配の便利さによって入居満足度や物件の魅力が高まり、長期入居や空室対策につながる点です。一方、置き配にはそもそも荷物の盗難・破損のリスクがあるほか、宅配業者がオートロックを突破することに不安感や嫌悪感を抱く入居者も。事実、昨年9月に国交省が同システムの普及を推進すると報じられた際には、防犯面を不安視する声が多く挙がりました。

このような入居者心理に対しては、システムへの理解を根気よく促すことはもちろん、共用廊下に防犯カメラを設置する等のセキュリティ強化が不可欠です。



また、置き配よりも低リスクの「宅配ボックス」を並行して新增設すれば、「置き配も宅配ボックスも使える物件」に変身。不安解消だけでなく、一層の訴求力アップを図れそうです。