

## No312 ドアホン設置で物件を差別化

全国賃貸住宅新聞 06.10.02 より抜粋

(大阪府箕面市で賃貸マンションを経営しているオーナーより)

厳しい賃貸市況の中でいかにして空室を解消し家賃アップにつなげていけばよいのか、これからお話したいと思います。まずターゲットを絞り込み、それに合わせた物件をつくるのが大切です。空室を埋めて家賃を上げていくには、次のようなポイントが重要です。

- ① いかにして価値を創造するか
- ② タイミングを考える
- ③ 入居者の立場になって考える
- ④ 戦略なき値下げは自分の首を絞める

以上の項目について、事例とともに紹介します。

まず、①、②について。以前、ハウスメーカーに依頼して建てた物件がありました。ちょうど隣にもアパートがあり、私の物件と同じメーカーが造ったものなので間取りも工法も全く同じ物件でした。お隣の物件は家賃4万8千円で現在も空室がいくつかあるようです。私の物件は5万5千円で満室稼働です。私の物件にはテレビインターホンを取り付け、外装工事の時に換気扇や電気メーターなどの細かい部位にもちょっとしたお金をかけて綺麗にみせています。外装工事の時にそのような作業も一括することで後の手間も省けるのです。

③は、賃貸経営の本質をわかれば言えることではないでしょうか。徹底したクリーニングは当たり前です。空間を貸すことの対価として、オーナーは「お金を頂いている」と考えるべきなのです。それは、ホテルとまったく変わりません。

④についてですが、これは空室が埋まらない時こそ戦略を練り直すということです。

家賃5万円の物件に5百万円かけてリフォームをしても回収できません。物件ごとにお金のかけ方も違って来るわけです。

空室時の家賃は取り戻すことができません。今後もますます競争が激しくなる賃貸経営で生き残るには、手間を惜しまず、真摯に勉強をしていくことが大事なのではないでしょうか。

### 内装リフォームのポイント

- ・長期入居者の退去時は設備投資のチャンス
- ・単なる清掃ではなく付加価値をプラスすることも考える
- ・大胆な色使いで差別化することも可能



- 空き部屋が多くなる今の時期こそ設備投資するチャンスです。
- TVモニターホン実物が当社にございます。問い合わせを頂きましたら、実物を持参し説明させていただきます。見積りは無料です。この機会にぜひ、ご検討下さい。