

パターン別空室対策

リフォームか、賃料値下げか

まとめ

空室対策として、家賃値下げとリフォームはどちらが有効か？

物件の状態やオーナーの事情によって答えは異なる。

では、どんな時にどちらがベストな選択なのか？

各地の不動産業者の意見を取り上げてみました。

賃料下げずにすむ場合もある

賃料を下げずに入居を促すために、リフォームを積極的に提案しています。クロスの張り替え、ドアの塗り替えなど低コストのものから、設備の入れ替え、間取りの変更など大規模なフルリフォームまでさまざまです。リフォームをすることで、賃料を下げても決まらなかった物件が、賃料を高くして決めることができることもあり、とても有効な手段だといえます。

リフォームする時には、物件の5年後、10年後をみて提案して
います。

設備、間取りに加えてメンテナンスのしやすさなども重要なポイントです。たとえば、キッチンまわりはタイル張りにせずにキッチンパネルにすれば、掃除も楽にすることができます。入居者が住みやすく、物件を痛めずにすむ工夫を提案していく必要があります。

空室半年間が決断する時

稼働率が低い物件に関しては、半年間空室が続いた時点がリフォームを決断する時だと考えています。

特に繁忙期を挟んでも決まらなかった物件には強く勧めるように
しています。

空室が出た場合、基本的にはまず賃料を下げるところから対応をします。オーナーの借り入れの返済状況とも合わせて検討します。

賃料を下げても空室がある場合には、間取りが立地に合っていないところが多いので、間取りの変更を含めたリフォームをすることになります。

老朽化したアパートをゲストハウスとして再生

築年数が30年以上の老朽化物件を
ゲストハウスや若者向けの下宿のような賃貸住宅として再生する動きがある。
フロ・トイレなど水回りの設備が共用で各居室も決して広くはない。
しかし

「共同生活のスタイルがかえって新鮮」だとして、20代、30代
の若者にニーズが広がりつつある。

老朽化物件と言えは賃料を下げても建て替えか取り壊しを待つことが多い。しかしそのような場合、不良入居者が多く入ってしまい、トラブルが増加する可能性もある。立地条件などの制限はあるが、ゲストハウスとして新たに再生するのも一つの手段といえる。

見極めポイント

- 賃料を下げれば満室になる立地かどうかを判断する。
- 間取りが現在のニーズに合っているか。
- 周辺相場と比較して、適切な賃料設定になっているか。
- 借入金の返済額、相続のタイミングなど、オーナーの資金状態。

全国賃貸住宅新聞 04.02.09 より引用

学生ハウジングでも、リフォーム提案を行っております。
まずは、お気軽に各店舗迄お問い合わせ下さい。

学生ハウジング 05. 00. 00