

# パターン別空室対策

リフォームか、賃料値下げか

part.2

Q、賃料を下げたところ、不良入居者が増えてしまい物件の価値が下がってしまった。

A、入居者のターゲットを女性に絞り、収納を多くした間取りにすることで、賃料アップ、満室稼働の両方を実現した。

女性を意識したリフォームにより、満室稼働と入居者の質向上の両方を実現した例がある。

ある物件は築30年RC造4階建て。古さが目立つため、家賃は相場よりも低い設定だった。立地条件は悪くないので家賃を下げれば入居者は入るものの、質が悪くなるという問題を抱えていた。家賃滞納癖のある人ばかりになってしまっていたのだ。そこで、

女性を意識し、収納スペースを多めにとった居室にリフォームした。6畳と3畳の和室から成る2Kを、6畳の部屋はフローリングにし、キッチンとつなげて広いダイニングキッチンにした。

3畳の和室はあえて残した。和室部分には大きな押入が付いていたため、衣装部屋のような感覚で使用できるからだ。また、トイレにも小型の棚を設置するなど、収納への配慮を徹底した。

工事費用は1戸あたり280万円。家賃はリフォーム前より高く設定した。リフォーム後は、全戸ともすぐに若いOLの入居が決まっている。

室内の設備が鍵握る。

今回のリフォームに携わった担当者はこう話す。築25年、30年以上経過している物件は、設備が古くなっているのので、和室をフローリングにする、風呂を追い焚き機能付きのものに替えるなどのリフォームが必要になってきます。ただし、それは賃料を下げずに現状維持するための手段です。オーナーによっては、退去の度に風呂、キッチンを順次入れ替えて最新のものにするよう気を使っている方もいます。他の物件との競争を考えると、たとえ外観は古くても居室内をきれいにし、設備を入れ替えていかなければ、賃料を下げてでも空室を埋めるのは難しいのが現状です。内装さえきれいにしておけば、今後も物件の価値を維持していくことができます。 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。