

パターン別空室対策

リフォームか、賃料値下げか

part.1

Q、周囲を高層マンションに囲まれ、日当たりが悪く、6ヶ月以上の空室が目立つ。

A、ターゲットを絞り、悪条件を逆手にとったリフォームが有効

駅から遠い、日当たりが悪いなど、物件自体に問題がある場合、空室は避けがたい。

札幌のリフォーム業者では、立地の悪さを逆手にとったリフォームで、半年間以上空室になっていた物件を満室にしている。

札幌のある物件は、周辺を高層マンションに囲まれているため、極端に日当たりが悪い物件だ。さらに築19年と物件の古さも手伝い、1度空室が出ると半年間埋まらない状態が続くこともあったという。

リフォームに当たり、同社ではまず部屋のコンセプトを決めた。この物件はワンルームタイプで単身者が入居する。サラリーマンも学生も昼間は外出しているので部屋に戻ってくるのは夜だけだ。そこで、

「夜くつろげる部屋」をコンセプトに、若者向けのデザインを考案した。

室内の壁をコンクリートの打ち放し風の壁紙にし、スポットライトを設置。居間のドアを赤くカラーリングし、ドアノブは木目調にした。部屋の見栄えを悪くしていた瞬間湯沸かし器と配管も赤で統一した。

1室あたりのリフォームコストは20万円。リフォーム前の賃料は2万8000円～3万円だったが、リフォーム後は3万5000円にアップし、満室にすることができた。

不利な条件を徹底的に生かすことで、個性的なデザインにリフォームすることに成功した。

間取りや設備の変更という大規模リフォームをしなくても物件の価値を高めることは可能なのだ。同社の担当者はこう話す。「リフォームする時には、物件の5年後、10年後を考えて提案しています。そうすれば、その物件に必要なリフォームがおのずとわかってくるものなのです。」

全国賃貸住宅新聞 04.02.09 より抜粋