

空室対策 100選

100 Selections of
Vacancy Measures

安定した賃貸経営を実現するための
「空室対策」とは？

特別収録!
物件セルフ
チェックシート
賃貸経営コラム

空室対策の
スゴ技
紹介!!

1. 定番設備10選
2. 室内設備・室内工事
3. 共用部・建物周り
4. 条件対策
5. その他の対策



SITADA

Contents

定番設備10選

01 エアコン	P6
02 TVモニターホン	P7
03 無料インターネット	P8
04 室内洗濯機置き場	P9
05 宅配ボックス	P10
06 温水洗浄暖房便座	P11
07 室内LED照明	P12
08 室内物干し	P13
09 防犯カメラ	P14
10 ゴミステーション	P15

室内設備・室内工事

11 キッチン交換	P18
12 IHクッキングヒーター	P19
13 キッチンシングルレバー水栓	P20
14 化粧シート(キッチン)	P21
15 独立洗面台	P22
16 浴槽交換・FRP塗装	P23
17 バランス釜→給湯風呂	P24
18 浴室シャワーヘッド&水栓交換	P25
19 追い焚き給湯	P26
20 給湯リモコン(給湯器交換)	P27
21 浴室乾燥機	P28
22 洗濯防水パン&水栓交換	P29
23 ワイド鏡(3点ユニット)	P30
24 木製便座(3点ユニット)	P31
25 化粧シート(3点ユニット)	P32
26 バス・トイレ独立工事	P33
27 シャワールーム	P34

室内設備・室内工事

28 土間張替え	P35
29 姿見鏡	P36
30 シューズボックス	P37
31 棚設置	P38
32 畳アレンジ	P39
33 和室→洋室	P40
34 押入→クローゼット	P41
35 オープン収納	P42
36 木枠塗装	P43
37 コンセントカバー交換	P44
38 スイッチプレート	P45
39 ピクチャーレール	P46
40 アクセントクロス	P47
41 防音設備	P48
42 バリアフリー	P49
43 間取り変更	P50
44 ホームセキュリティ	P51
45 キーレスロック	P52
46 玄関扉交換・塗装	P53
47 コンセプト賃貸	P54
48 フルリノベーション(シングル)	P55
49 フルリノベーション(ファミリー)	P56
50 テレワークスペース	P57

共用部・建物周り

51 エクステリア照明	P60
52 植栽剪定	P61
53 除草	P62
54 日常清掃	P63

共用部・建物周り

55 定期清掃	P64
56 ダイヤルポスト	P65
57 駐輪場整備	P66
58 バイク置き場新設	P67
59 トランクルーム	P68
60 エントランスリノベーション	P69
61 オートロック工事	P70
62 センサーライト	P71
63 防犯砂利	P72
64 目隠し設置	P73
65 長尺シート	P74
66 ウッドデッキ	P75
67 シェアスペース	P76
68 コミュニティスペース新設	P77
69 エレベーターリフォーム	P78
70 階段鉄部塗装	P79
71 外壁塗装	P80
72 太陽光パネル	P81

条件対策

73 ペット可	P84
74 楽器演奏可	P85
75 DIY可	P86
76 家具家電付	P87
77 駐車場付き	P88
78 事務所利用可	P89
79 ターゲット拡大	P90
80 限定募集	P91
81 動画作成	P92

条件対策

82 契約開始日交渉可	P93
83 敷金なし礼金なし	P94
84 契約時の初期費用軽減	P95
85 期間限定値下げ	P96
86 賃料免除(フリーレント)	P97
87 募集広告費増額	P98

その他の対策

88 ホームステージング	P102
89 バーチャルステージング	P103
90 タウンマップ	P104
91 プロパンガス会社変更	P105
92 WELCOMEセット	P106
93 大家の手紙	P107
94 物件名変更・館銘板	P108
95 ケーブルTV BS・CSアンテナ	P109
96 近隣の駐車場確保	P110
97 契約更新時サービス	P111
98 シェアサイクル・シェアカー設置	P112
99 IoT設備	P113
100 サブスクサービス	P114
101 ブックシェルフ	P115

巻末特集

○借りるのをためらう設備5選	P116・P117
○簡易巡回チェック表	P118・P119
○家賃減額の考え方	P120・P121
○空室対策は利回りで判断を!	P122・P123

※本書に掲載されている目安費用はあくまで参考です。ご検討の際は担当者にご相談ください。
※費用の変動等については当社は責任を負いかねますので何卒ご容赦ください。

快適さを左右する
定番の住宅設備。



家賃の安さも重要で、駅からの距離も大切だけど、住むならやっぱり「あたりまえ」に便利な部屋を選びたい。

欲しいのは、真夏の猛暑や突然の雨だって、気にせず過ごせる快適さ。休日は見たい映画を見て、会いたくない人はちょっと遠慮して…、そんなささやかな幸せを探しているのです。

空室対策 100選

100 Selections of
Vacancy Measures

定番設備10選



NO.1

定番設備10選

エアコン



今や設置されていて当然の設備。古いものだと「電気代が高そう」「性能が悪そう」と敬遠されることも。新品への交換で内見時のイメージアップはもちろん、入居後の満足度アップも期待できます。

目安費用 70,000～

工期
～1週間

NO.2

定番設備10選

TVモニターホン



セキュリティが重視される昨今、新築であれば標準装備が当たり前。訪問セールスや勧誘を避けたい入居者にとってモニター無しは大きな減点ポイントです。女性やファミリーだけでなく男性からのニーズも大。

目安費用 35,000～

工期
～1週間

※電気配線工事が別途発生する場合があります。

NO.3

定番設備10選

無料インターネット

NURO

人気設備ランキングの上位常連。費用面はもちろん、工事不要で入居後すぐにネットが使える点も入居者にとって大きな魅力！募集条件にあるのとないのとでは集客力や成約率に大きな差が生まれます。Wi-Fi利用や回線速度など物件に合ったものを選別しましょう。回線速度ではNURO光がおすすめです。

目安費用：導入費 16,500/戸～

工期
～1ヶ月

※別途月額費用が発生します。商品により初期費用と月額費用のバランスは異なります。

NO.4

定番設備10選

室内洗濯機置き場



家賃の高さに関係なく、今や洗濯機置き場が「室外」ただけで部屋探しの候補から除外してしまう人が多数。問い合わせ数アップ・物件価値の向上を目指すなら整備が欠かせません。

目安費用 250,000～

工期
～1ヶ月

NO.5

定番設備10選

宅配ボックス



ネット通販の増加に伴い、不在時でも荷物を受け取れる宅配ボックスの人気の急上昇。不動産ポータルサイトでの検索回数も増加中です。設置時は総世帯数の3割以上の個数を用意しましょう。

目安費用 150,000～

工期
～2週間

NO.6

定番設備10選

温水洗浄暖房便座



実は全国の世帯普及率は7割を超えています。特に若年層は実家で長く使ってきたアイテム、「ないと困る設備」と言っても過言ではありません。コストが安く工期も短い、費用対効果の高い空室対策の一つです。

目安費用 35,000～

工期
～1週間

※電気配線工事が別途発生する場合があります。

NO.7

定番設備10選

室内LED照明



室内照明をLEDに変えることで、室内が明るくなり内見時の印象アップが狙えます。入居者にとっては初期費用+電気代の節約に繋がり好印象。スマホで色や明るさを変えられるタイプが人気です。流行りのレール照明を導入するのもおすすめです。

目安費用 10,000～

工期
～1週間

※引っ掛けシーリングの取付工事が別途発生する場合があります。

NO.8

定番設備10選

室内物干し



昨今の「室内干し」のニーズの高さは洗濯洗剤のCMを見ても一目瞭然。ベランダのない物件はもちろん、梅雨時期や花粉時期の洗濯、外に干したくないものの洗濯などに重宝する人気の設備です。天井から吊り下げるタイプもありますが、場所を取らないワイヤータイプもおすすめです。

目安費用 20,000～

工期
～1週間

NO.9

定番設備10選

防犯カメラ



設置コストは一昔前に比べてはるかに安くなりました。セキュリティの高い物件は性別や世帯人数に関係なく人気の傾向。犯罪や不法投棄、迷惑駐車等の抑止効果も期待できます。遠隔で動画が確認できるクラウド型のものが主流で、無料インターネット設備と同時導入がおすすめです。

目安費用 100,000～

工期
～1ヶ月

※電気配線工事が別途発生する場合があります。

NO.10

定番設備10選

ゴミステーション



ゴミ置き場がすっきりまとまり悪臭も低減されることから、住環境の改善・美観向上・内見時の印象アップに役立ちます。工夫次第で入居者満足度の高い「24時間ゴミ出し可」の環境構築も可能。

目安費用 80,000～

工期
～2週間

※200リットル想定。

部屋にいる時間が多い
こんな時だから。



暮らすることは食べること。
暮らすことは眠ること。
明かりをつけて、上着を脱いで、
手をよく洗ってキッチンに立つ。
お風呂であたためた体をそっと
ベッドに横たえるまで、絶えず
呼吸をし、洗濯機を回し、時に
トイレに立ち、音楽をかける。
そうして「生活」をしている。
その全てを部屋が、包んでいる。

空室対策 100選

100 Selections of
Vacancy Measures

室内設備・ 室内工事



NO.11

室内設備・室内工事

キッチン交換



水まわりの使いやすさ・清潔感は、部屋を選ぶ際の重要なポイント。特に女性はキッチン重視でお部屋を選びます。コンロを持ち込む必要がなくスマートな印象のシステムキッチンは、人気が高く決め手となり得る対策です。

目安費用 300,000～

工期
～2週間

NO.12

室内設備・室内工事

IHクッキングヒーター



もはや電熱コンロは敬遠される設備、使い勝手や安全面で優れるIHに切り替えましょう。低コストながらキッチンがスマートにまとまり、内見時の印象や入居者満足度がアップ。費用対効果の高い空室対策の一つです。

目安費用 35,000～

工期
～1週間

NO.13

室内設備・室内工事

キッチンシングルレバー水栓



キッチン交換までせずとも、水栓を交換するだけで水まわりの高級感や清潔感は演出可能です。レバー式はハンドル式に比べて機能の面でも優秀。反対に、古臭さや使いにくさを感じる水まわりは内見時の印象を悪化させてしまいます。

目安費用 40,000～

工期
～1週間

NO.14

室内設備・室内工事

化粧シート(キッチン)



キッチンの古臭さや薄暗さが気になる場合は、扉や壁面に化粧シートを施工して印象をガラリと変えてみます。色や柄は、部屋の雰囲気やニーズに合わせて選択を。低コスト・短納期で実現できるキッチン対策です。

目安費用 50,000～

工期
～1週間

NO.15

室内設備・室内工事

独立洗面台



お部屋を選ぶにあたって特に重視されるのが水まわり。鏡の前に立つだけで足が濡れてしまう2点・3点ユニットは敬遠されがちです。特に女性は洗面台の有無を重視してお部屋を選んでいきます。

目安費用 70,000～

工期
～2週間

NO.16

室内設備・室内工事

浴槽交換・FRP塗装※



古びた浴槽がピカピカによみがえります。ユニットバスへの交換よりも安価なうえ、耐久性も回復して一石二鳥。清潔感のある水まわりでイメージアップを図りましょう。

目安費用 200,000～

工期
～1ヶ月

※FRP: 繊維強化プラスチックのこと。耐水性・耐久性に優れる。

NO.17

室内設備・室内工事

バランス釜 → 給湯風呂



昨今はバランス釜を「見たことがない」「さわるのが怖い」という若者も。早々に給湯風呂に交換し、まずは敬遠されない部屋づくりを。コストはかかりますが、そのぶん反響増加・早期成約・賃料アップの効果が期待できます。

目安費用 200,000～

工期
～1ヶ月

NO.18

室内設備・室内工事

浴室シャワーヘッド & 水栓交換



コストを抑えて高級感・清潔感を演出。浴室リフォームは高額になりがちですが、部分的な交換なら安価に実施できます。デザイン面だけでなく機能的にも優れた商品を選択すれば、反響アップ・入居後の満足度アップに効果あり。人気のRefaのシャワーヘッドを導入するものおすすめです。

目安費用 50,000～

工期
～1週間

NO.19

室内設備・室内工事

追い焚き給湯



1日に何度もお風呂を利用するため、ファミリー層には追い焚き機能が高評価。全国賃貸住宅新聞社実施の人気設備ランキング「この設備がないと決まらない!」でも毎年上位の設備です。

目安費用 500,000～

工期
～1ヶ月

NO.20

室内設備・室内工事

給湯リモコン(給湯器交換)



入居の絶対条件として給湯器リモコンの有無をチェックする人も増えていきます。可能なら給湯温度を調節できる新しいタイプの給湯機に交換を。難しい場合はせめてサーモスタット式の混合水栓を取り付けましょう。

目安費用 85,000～

工期
～1週間

NO.21

室内設備・室内工事

浴室乾燥機



外に洗濯物を干しにくい部屋には人気の設備です。日当たり・天候・花粉・防犯など、あらゆる理由での「外に干せない」を解消します。副産物として浴室の防カビ効果も。ファミリー・シングルどちらの人気も◎。

目安費用 100,000～

工期
～1週間

NO.22

室内設備・室内工事

洗濯防水パン & 水栓交換



劣化して清潔感に欠ける防水パンは、内見時の印象を下げないためにも交換を。水栓は最近の洗濯機に適合しやすいものが喜ばれます。緊急止水弁付の水栓なら、万一の漏水時にも建物のダメージを最小限に抑えられます。

目安費用 30,000～

工期
～1週間

NO.23

室内設備・室内工事

ワイド鏡(3点ユニット)



狭さを感じる浴室にはワイドタイプの鏡で奥行きを持たせます。壁シートとセットでリニューアルし、低コストで高級感を演出するのも手。木目調シートで施工する場合は木製便座で統一感を。

目安費用 20,000～

工期
～1週間

NO.24

室内設備・室内工事

木製便座(3点ユニット)



トイレという無機質な空間を、木の温もりで落ち着いた雰囲気。経年劣化で黄色がかった便座はNG要素のため早期の交換を。3点ユニットバスの場合、ワイド鏡・木目調壁シートとのセットでリニューアルがオススメです。

目安費用 10,000～

工期
～1週間

NO.25

室内設備・室内工事

化粧シート(3点ユニット)



耐久性と耐水性に優れるシートで水まわりをオシャレに演出。特に、空間を広く見せる横目柄の木目シートは、ワイド鏡との組み合わせで浴室の印象をがらりと変えます。3点ユニットバスの場合は木製便座で統一感を。

目安費用 70,000～

工期
～1週間

NO.26

室内設備・室内工事

バス・トイレ独立工事



近年はトイレと浴室を別々に利用したいというニーズが強く、「バス・トイレ別」は部屋探しの際の最重要項目です。不動産ポータルサイトでの人気検索条件ランキングも例年1位。工事は大規模ですが優先的に検討すべき対策です。

目安費用 800,000～

工期
～1ヶ月

NO.27

室内設備・室内工事

シャワールーム



特に単身世帯において、浴槽に入らなくても構わない、シャワーのみでいいという入居者が増えています。3点ユニットバスをシャワールームとトイレに分離させる浴室リフォームも効果的です。

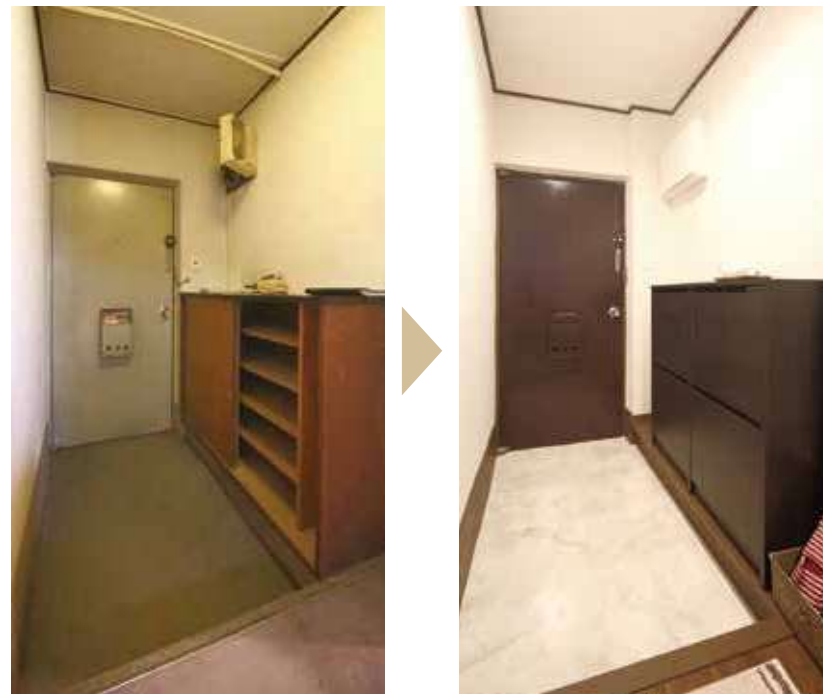
目安費用 600,000～

工期
～1ヶ月

NO.28

室内設備・室内工事

土間張替え



扉を開けた第一印象がお部屋のイメージを左右します。足もとの玄関床を刷新するだけでも効果アリ、古くなった物件が新鮮な空気を取り戻します。種類が豊富なため部屋の雰囲気やニーズに合わせてアレンジ可能です。

目安費用 15,000～

工期
～1週間

NO.29

室内設備・室内工事

姿見鏡



特に女性に人気ですが、設置されていれば男性も喜びます。機能性もさることながら鏡の効果で奥行きを感じられるため、狭い玄関の印象アップにも有効です。

目安費用 15,000～

工期
～1週間

NO.30

室内設備・室内工事

シューズボックス



ターゲットのニーズに合致した容量が求められます。女性向けなら大容量が必須。また内見時に最初に目にする部分でもありデザインも重要。毎日利用する玄関まわりがキレイに保たれると入居中の満足度も向上します。

目安費用 50,000～

工期
～1週間

NO.31

室内設備・室内工事

棚設置



収納力の高さは万人に評価されます。扉のない可動棚やウォールシェルフでも高評価。洗濯機やトイレの上部といったデッドスペースは収納へと転用するチャンス。

目安費用 35,000～

工期
～1週間

NO.32

室内設備・室内工事

畳アレンジ



琉球畳の採用など一工夫するだけで、和室の長所を活かしながら居心地の良いモダンな空間を演出できます。賃貸物件ではまだ供給が少ないため周辺物件との差別化も可。洋室へのリノベーションに迷った際の第一候補です。

目安費用 70,000～

工期
～2週間

NO.33

室内設備・室内工事

和室→洋室



和室を思い切って洋室へと改装することで集客力を回復させます。改装時のポイントは、床だけでなく収納やクロスも徹底的に洋室化すること。和洋の入り混じる中途半端な部屋では効果半減です。

目安費用 150,000～

工期
～2週間

NO.34

室内設備・室内工事

押入→クローゼット



洋室へのリフォームと併せ、古いイメージのある襖と押入れもクローゼットに変更します。もし、過去の工事で「フローリング+押し入れ」という中途半端な状態になっているなら、イメージ回復のためにも早期に施工を。

目安費用 150,000～

工期
～2週間

NO.35

室内設備・室内工事

オープン収納



あえて収納扉を取り払うことで、お部屋を広く感じる効果が得られます。扉可動部のデッドスペース解消で、家具の配置しやすさも向上。収納内にアクセントクロスを貼れば、解放感とともにお洒落さもプラスされます。

目安費用 100,000～

工期
～2週間

NO.36

室内設備・室内工事

木枠塗装



内装リフォームをする際は、徹底的に古さを払しょくしないと効果半減です。木枠はクロスの柄や雰囲気に合わせて塗装のし直しを。敢えて目立つ色を塗ってワンポイントにするのもオシャレです。

目安費用 50,000～

工期
～1週間

NO.37

室内設備・室内工事

コンセントカバー交換



見落としがちなコンセントカバー。せっかくお部屋がキレイでも、カバーが黄ばんでいたり割れていたりでは台無しです。細かい部分への配慮も忘れずに。

目安費用 10,000～

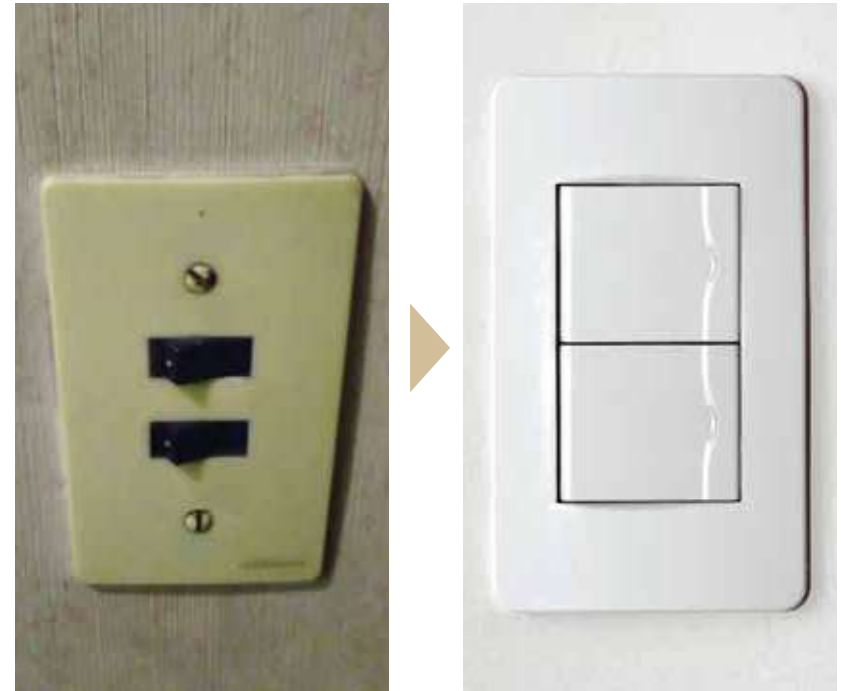
工期
～1週間

※複数箇所交換の想定。

NO.38

室内設備・室内工事

スイッチプレート



毎日かならず触れる部分だからこそ、古くなっているものは早めに交換を。見た目の美しさと使いやすさを兼ね備えたスイッチなら、内見時のイメージアップにも繋がります。

目安費用 3,000～

工期
～1週間

NO.39

室内設備・室内工事

ピクチャーレール



お部屋の壁は、汚れや傷がつきそうだからと入居者が活用しにくい部分。ピクチャーレールを取り付ければ、絵画や写真が飾れたり壁面収納がつけれたり、入居者にお部屋の自由度の高さをアピールできます。

目安費用 20,000～

工期
～1週間

NO.40

室内設備・室内工事

アクセントクロス



アクセントクロスには空間に立体感や個性を生み出す効果があります。通常のクロスと値段もさほど変わらず、費用対効果が高い空室対策の一つです。リビングはもちろん洗面所やトイレ、収納の中などさまざまな場所で利用できます。

目安費用 25,000～

工期
～1週間

NO.41

室内設備・室内工事

防音設備



窓や壁、床からの音漏れを防止し、騒音トラブルの発生を抑えます。近年は騒音に起因する退去も少なくありません。二重サッシや防音壁の設置、吸音性やクッション性の高い床材への交換によって、騒音問題の起こりにくいお部屋に。

要見積

工期
~1ヶ月

NO.42

室内設備・室内工事

バリアフリー



高齢者や障害者に配慮した賃貸住宅の供給はまだ多くありません。今後さらに高齢化が進む日本では、段差の排除や手すりの設置といったバリアフリー化が差別化の鍵となりそうです。

要見積

工期
~1ヶ月

NO.43

室内設備・室内工事

間取り変更



時代とともに入居者が求める間取りにも変化が見られます。2DK→1LDK、3DK→2LDKなど、人気の間取りへとリノベーションすることで競争力を取り戻しましょう。

要見積

工期

～1ヶ月

NO.44

室内設備・室内工事

ホームセキュリティ



ここ数年は人気設備ランキングにも頻繁に登場。ワンランク上の安心安全な住環境を提供し、年々高まる防犯ニーズに応えます。機器やサービスの低コスト化とともに導入のハードルも下がってきています。

要見積

工期

～2週間

NO.45

室内設備・室内工事

キーレスロック



鍵を持たなくていい快適さ、入居初期費用が抑えられる点などが入居者に支持されています。暗証番号型や指紋認証型のほか、スマホで鍵を開け閉めできるスマートロックも人気です。

目安費用 35,000～

工期
～1週間

NO.46

室内設備・室内工事

玄関扉交換・塗装



古い玄関扉は建物全体の印象を損ねるばかりか、内見時の第一印象にも良い影響を与えません。コスト的に交換が難しい場合は、塗装や化粧シートの施工で印象・魅力の回復を！

目安費用 30,000～

工期
～2ヶ月

NO.47

室内設備・室内工事

コンセプトリフォーム



エリアやターゲットのニーズに合わせてコンセプトを決め、統一感のある部屋づくりで印象に残るお部屋に仕上げます。照明・クロス・床材・木枠・巾木の色までトータルコーディネートできると◎。さらに人気のバーチャルホームステージングを導入して入居後の生活イメージを想起させます。

目安費用 400,000～

工期
～3週間

NO.48

室内設備・室内工事

フルリノベーション(シングル)



室内の全てが新築と同様で、隙がありません。リノベーションで大切なことは、古さを感じさせてしまう部分を徹底的になくすこと。「ここだけ残念」と思われる部分があると成約率が下がってしまいます。

目安費用 1,000,000～

工期
～1ヶ月

NO.49

室内設備・室内工事

フルリノベーション(ファミリー)



室内の全てが新築と同様で、隙がありません。リノベーションで大切なことは、古さを感じさせてしまう部分を徹底的になくすこと。「ここだけ残念」と思われる部分があると成約率が下がってしまいます。

目安費用 2,500,000～

工期
～1ヶ月

NO.50

室内設備・室内工事

テレワークスペース

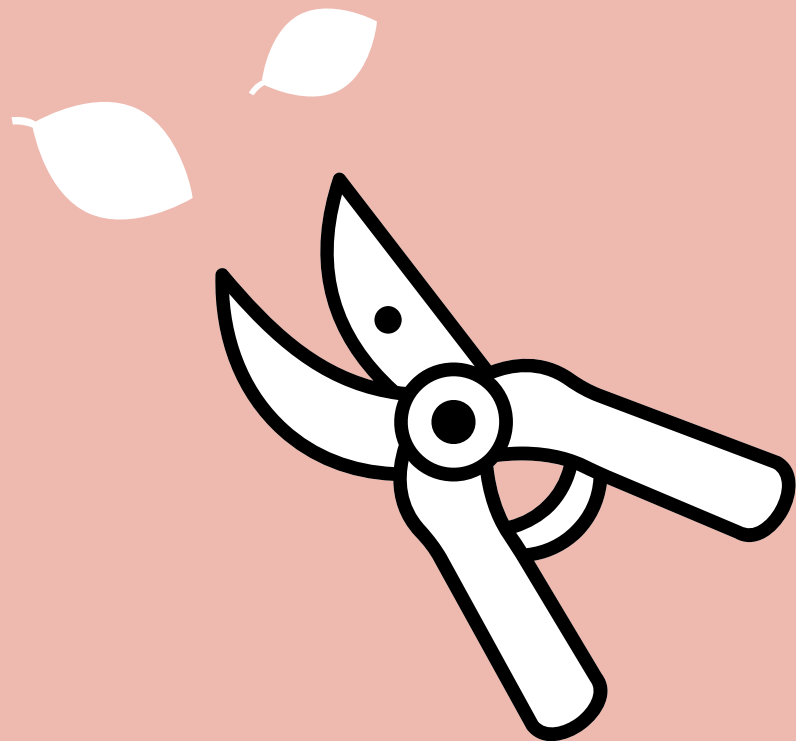


在宅勤務の需要の高まりから、自宅でのワークスペースの確保が求められています。書斎など専用の部屋がなくても、室内の壁と壁の間や収納部分を利用して造作デスクを設置するだけでも効果的。インターネット回線、コンセントの位置まで気を配れると好印象です。簡易設置できるデスクタイプも人気です。

目安費用 50,000～

工期
～1ヶ月

見た目をさっぱりして、
モテる物件に。



現地を見た瞬間、この部屋には
住めないって、分かってしまった。
だって、ここには磨かれた床も
整然と並ぶ自転車もない。秩序
なく枝を伸ばしたシマトネリコ
だけ、やけに元気だ。人の外見
にはその人の内面があらわれる。
それなら、人の住まうアパートも
きつと同じ。理想の暮らしの外
観は、もっとスマートな形だろう。

空室対策 100選

100 Selections of
Vacancy Measures

共用部・ 建物周り



NO.51

共用部・建物周り

エクステリア照明



建物や植栽を美しくライトアップすることで、夜間の物件の印象をガラリと変えられるエクステリア照明。ポータルサイトに夜の写真を掲載すれば、差別化から反響アップも。周囲が明るくなることで防犯効果も期待できます。

目安費用 30,000~/1箇所

工期
~1ヶ月

※電気配線工事が別途発生する場合があります。

NO.52

共用部・建物周り

植栽剪定



手入れの行き届いていない植栽は、見栄えが悪だけでなく内見者に防犯面での不安も感じさせます。除草とセットで定期的なメンテナンスを。高木の枝折れ事故による損害賠償請求のリスクも低減します。

目安費用 30,000~

工期
~1ヶ月

※8月等のハイシーズンは~2ヶ月

NO.53

共用部・建物周り

除草



内見者の8割は物件の管理の良し悪しを気にしており、重点チェック箇所のひとつが共用部の雑草・植栽。草が生い茂った状況では物件の魅力も半減。定期的なメンテナンスで整然と美しい共用スペースを演出しましょう。

目安費用 10,000～

工期
～1ヶ月

※8月等のハイシーズンは～2ヶ月

NO.54

共用部・建物周り

日常清掃



多くの内見者にとって、物件の清潔感は超重要チェックポイント。虫の死骸やほこりの目立つ建物では敬遠されて当然です。こまめな清掃は物件の魅力を長く保つとともに、入居者満足度の向上にも貢献します。

目安費用 10,000～

工期
～1ヶ月

NO.55

共用部・建物周り

定期清掃



日常清掃では落としきれない汚れや黒ずみを落とします。美観と訴求力を維持するためにも年に数回は実施したいところ。内見時の印象改善や入居者満足度の向上、建物の劣化の抑制効果も期待できます。

目安費用 25,000～

工期
～1ヶ月

NO.56

共用部・建物周り

ダイヤルポスト



今では南京錠型の古びたポストは敬遠される傾向にあり、ダイヤル錠型が主流となっています。エントランスは物件の「顔」、新品への交換で内見時の第一印象を改善するとともに、入居者満足度の向上を狙います。宅配ボックスと一体型のタイプもありますので併せて検討しましょう。

目安費用 100,000～

工期
～2週間

NO.57

共用部・建物周り

駐輪場整備



内見者の8割は物件の管理の良し悪しを気にしており、重点チェック箇所のひとつが自転車置き場。区画ラインの引き直しやラックの整備で乱雑な印象を解消し、利用者のマナー改善を促して内見時の印象を向上させます。簡易設置できるデスクタイプも人気です。

目安費用 50,000～

工期
～1ヶ月

NO.58

共用部・建物周り

バイク置き場新設



バイク駐輪可の物件は供給が多くないため、駐輪スペースを有料としても反響が見込めます。新設の際は余裕をもって区画を切る・屋根を設ける等の気遣いが差別化につながります。

目安費用 30,000～

工期
～1ヶ月

NO.59

共用部・建物周り

トランクルーム



万人の評価を高める「収納力」を強化します。デッドスペースを活用し、利用を別途契約とすれば収益力・物件価値の向上効果も。利便性が高まることで長期入居の実現も期待できます。

要見積

工期
~1ヶ月

NO.60

共用部・建物周り

エントランスリノベーション



第一印象の良し悪しは成約率を大きく左右します。エントランスの床や壁を刷新し、デザイン性の高い空間を演出できれば、内見時の印象アップ・入居者満足度向上・物件全体の価値向上も狙えます。

要見積

工期
~2ヶ月

NO.61

共用部・建物周り

オートロック工事



不審者や不要な営業・勧誘の侵入を防げるオートロック。部屋探しの絶対条件としている入居者は少なくありません。導入コストは総戸数で割り、各戸の賃料アップ額から利回りを算出して検討を。最近では電話回線や赤外線を利用した配線工事不要の簡易タイプもあり、従来品よりも安く導入が可能です。

目安費用 2,000,000～

工期
～2ヶ月

NO.62

共用部・建物周り

センサーライト



人を検知して自動点灯する強烈な照明が、犯罪や不法投棄の発生を抑止します。セキュリティを重視する女性やファミリー層に人気の設備。安価で取り入れやすい点も◎。

目安費用 20,000～

工期
～1週間

※電気配線工事が別途発生する場合があります。

NO.63

共用部・建物周り

防犯砂利



人が歩くと大きな音をする「防犯砂利」。共用部分や庭部分に敷くことで、不審者の侵入を抑止できる効果があります。地味な存在ながら、特に1階の居住者に安心感を与えます。

目安費用 25,000～

工期
～1週間

NO.64

共用部・建物周り

目隠し設置



1階をはじめ、道路や向かいの建物から丸見えのお部屋は、外部の視線が気になるためにどうしても不人気に。消防法や建築基準法を確認のうえ、フェンス等の目隠しの設置で解消しましょう。

部材 30,000円～/枚、施工費 30,000円～

工期
～1ヶ月

※アルミフェンスの場合。

NO.65

共用部・建物周り

長尺シート



通路や階段の床に施工することで、建物の第一印象にオシャレさや高級感が加わります。濡れても滑りにくく、またクッション性もあることから、共用部の安全性向上・足音低減の効果も。

目安費用 4,000円~/m²工期
~1ヶ月

NO.66

共用部・建物周り

ウッドデッキ



専用庭スペースの魅力を最大限に引き出します。供給が少ないため、周辺物件との差別化効果も大。日当たりや目隠し、庭の植栽などにも配慮した施工が企画成功のポイントです。

要見積

工期
~1ヶ月

NO.67

共用部・建物周り

シェアスペース



入居者同士でシェアできる空間を設けることで、他の競合物件にはない独自の魅力を付与します。入居者の知り合いが泊まれるゲストルームや、集中して仕事のできるテレワークスペースや楽器演奏可能の防音室、イベントを開催できる多目的スペースなど自由な発想で！

要見積

工期
~1ヶ月

NO.68

共用部・建物周り

コミュニティスペース新設



入居者同士が「ゆるく」つながれる空間を作ること、物件のみならず人・集団への「愛着」を刺激します。漫画読み放題のマンガルームや共用ラウンジ、入居者専用カフェ、シアタールームなど、心地よい空間づくりが長期入居を促します。

要見積

工期
~1ヶ月

NO.69

共用部・建物周り

エレベーターリフォーム



かご全体の交換は高額ですが、床や壁のシートを貼り替えるだけでも清潔さや高級感がよみがえります。意外と見逃されがちなのが「におい」の対策。芳香剤等を設置して内見者のイメージアップにつなげましょう。

目安費用 200,000～

工期
～1ヶ月

NO.70

共用部・建物周り

階段鉄部塗装



建物の古さを際立たせてしまうのが、鉄部の塗装の剥がれや錆(さび)。第一印象を回復させることはもちろん、腐食による損壊を防ぐ意味でも5～10年に一度は塗り直しをするべきです。

目安費用 150,000円～/1式

工期
～1ヶ月

※2階建ての場合。

NO.71

共用部・建物周り

外壁塗装



古びた外観を刷新し、第一印象を若返らせます。人気はコントラストを効かせたツートーンカラー塗装。オシャレな外観は内見時に有利なことはもちろん、現入居者に「自慢の部屋」という印象を与えて長期入居を促します。併せて玄関ドア塗装やエントランス改修、設備の導入をするのもおすすめです。

要見積

工期
~2ヶ月

NO.72

共用部・建物周り

太陽光パネル

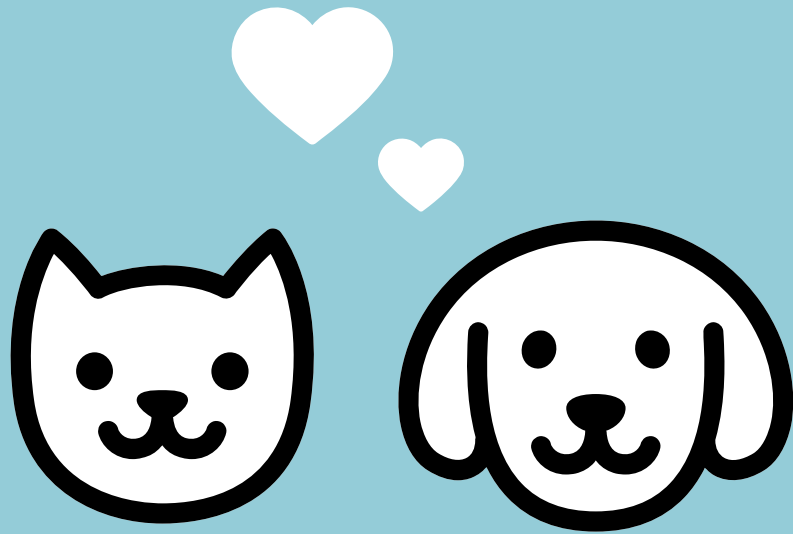


入居者にとって月々の光熱費は意外と負担の大きいもの。各戸連携方式を導入し、入居者が太陽光発電による電気代削減や売電収入を得られる仕組みとすれば、「入居者還元」を謳って物件の競争力を高めることができます。

要見積

工期
~2ヶ月

ペットが暮らしやすい部屋は
人間も暮らしやすいと思う。



やっと見つけた、と思った理想の部屋は、たいてい私の「こだわり」を叶えてくれない。私がギターをあきらめていたら、この世に猫がいなければ、私はあの理想のお部屋に住むこともできていたのだろうか？
考えて、否定する。それは違う。この「こだわり」を捨てないからこそ、きつと理想の「私」なのだ。

空室対策 100選 100 Selections of Vacancy Measures

条件対策



NO.73

条件対策

ペット可



ペット可物件は全国的にまだまだ希少。集客効果はもちろん、市況次第で家賃の増額も狙えます。導入には全入居者の同意を得る必要があるほか、管理や原状回復でも注意すべき点がありますが、リスクに見合ったリターンが期待できます。

目安費用 ー

NO.74

条件対策

楽器演奏可



楽器演奏可の物件の流通は市場の1割にも満たないため、強力な差別化を図れます。運用の際は、演奏している楽器や時間帯に明確なルールを設けるのがポイント。音漏れの確認や既存入居者・近隣住民への配慮は大前提です。

目安費用 ー

NO.75

条件対策

DIY可



DIYとは「自力での改装」のこと。借主が自分好みに部屋を改修できるよう許可を与えて貸し出します。改修によって借主が「持ち家感覚」で居住できるのが特徴。物件に愛着が生まれるため長期入居が期待できます。

目安費用 ー

NO.76

条件対策

家具家電付



初期費用を抑えたいという高いニーズに応えつつ、モデルルームとしての側面も備えるため相乗効果が見込めます。昨今は「手ぶらで引っ越し」のニーズも増加。相場より高く家賃を設定し、数年での初期コスト回収を目指します。

目安費用 ー

NO.77

条件対策

駐車場付き



駐車場1台「無料」や駐車・駐輪代「込み」、区画1台「付」などの表現は、募集の際にお得なイメージを消費者に与えます。車での移動が当たり前のエリアではまず検討したい施策です。

目安費用 ー

NO.78

条件対策

事務所利用可



事務所利用可とすることで募集の間口を拡大します。昨今はパソコンひとつで仕事を受けるフリーランス(自営業者)が増え、自宅を事務所にしたいニーズも増加傾向。人の出入りの増加や用途変更の必要性などに注意しましょう。

目安費用 ー

NO.79

条件対策

ターゲット拡大



入居条件を緩めることで募集の間口を拡大します。特に若年層の減少・流出が懸念されるエリアでは、高齢者や外国人の賃貸需要に応えられるかが満室のカギ。対策として見守りサービスの導入や受け入れ基準の変更を検討しましょう。

目安費用 ー

NO.80

条件対策

限定募集



「学生限定」など、あえて条件を限定して募集します。ターゲットを絞ることで周囲と競合しなくなり、また「女性限定」などは入居後の安心感にもつながることから、エリアによっては反響アップに。入居後トラブルの抑制効果もあります。

目安費用 ー

NO.81

条件対策

動画作成



お部屋探しの場がWEBに移るとともに、ニーズが高まっているのが「写真以上にお部屋の様子が分かるコンテンツ」。写真に加えてVRや動画を用意できると、情報の信頼性の高さから反響数・内見数アップが見込めます。

目安費用 ー

NO.82

条件対策

契約開始日交渉可



入居を急いでいない人々まで募集の間口を広げ、長期空室のリスクを回避します。引越しシーズン外での募集に役立ちますが、反面、3月の入居時点から契約(家賃発生)としたい学生に対しても成約率UPの効果があります。

目安費用 ー

NO.83

条件対策

敷金なし礼金なし



敷金なし・礼金なしの物件が増えたことで、地域によっては敷礼ありの物件が「割高」に見られてしまうケースも。逆に、敷礼が当たり前のエリアであれば、敷礼ゼロとすることで周囲との強力な差別化を図れます。

目安費用 ー

NO.84

条件対策

契約時の初期費用軽減



たとえば「仲介手数料」や「鍵交換費」「保証会社の保証料」など、募集時の初期費用をオーナー負担とすることで反響率・成約率を高めます。一時的なコストはかかりますが、家賃の減額等による物件価値低下を防止できます。

目安費用 ー

NO.85

条件対策

期間限定値下げ



「〇ヶ月家賃半額」などと謳えば入居希望者に大きなインパクトを与られます。長期間の空室は防ぎたい、でも家賃は下げたくない、という場合に有効です。短期解約違約金の設定を忘れずに。

目安費用 ー

NO.86

条件対策

賃料免除(フリーレント)



家賃や共益費を一定期間無料サービスする空室対策です。1～2ヶ月が一般的ですが、2週間や半年などにも設定可。初期費用の軽減、引っ越し時期に自由が生まれるなどの効果から、成約率の向上が期待できます。

目安費用 ー

NO.87

条件対策

募集広告費増額



仲介会社に支払う広告宣伝費や業務委託料を指します。報酬を増やすことで仲介会社の士気を高め、入居者の早期獲得を狙います。フリーレントへの転用も可としておくと仲介会社が交渉をまとめやすくなります。

目安費用 ー

あと、ほんの少しだけ
背中を押してほしいから。



妥協しているつもりはなかった。
ただ、少しだけ。わずかばかり
のちいさな迷いが私の決断を遅
らせていた。背中にマッシュマロ
ひとつ投げつけられたら、思わ
ず踏み出してしまおうくらいなの。
私はこの部屋に住みたいと思う。
私は、ここで暮らしたいと思う。
理想の手前。私はなぜか最後の
一歩を踏み出せずにいる。

空室対策 100選

100 Selections of
Vacancy Measures

その他の対策



NO.88

その他の対策

ホームステージング



お部屋にあらかじめ実用的かつオシャレな家具を設置し、反響数や内見成約率を高める手法です。家具類を入れると内見時のみならずWEB募集時の写真でも入居後の生活をイメージしやすくなり、入居者の早期獲得につながります。

目安費用 100,000～

工期
～2週間

NO.89

その他の対策

バーチャルステージング



実物の家具で部屋を飾り付ける代わりに「CG」の家具で室内写真を飾り付け、その画像を募集や内見に役立てます。部屋での生活がイメージしやすいため反響数がアップ。実物でのステージングより費用や時間も節約できます。

目安費用 5,000～

工期
～1週間

NO.90

その他の対策

タウンマップ



物件の魅力を紹介するオリジナル周辺マップを作ってみましょう。コンビニ、スーパー、クリーニング屋など、入居後の実生活を想定したものがベスト。美味しいケーキ屋さんの情報などユーモア溢れたマップが喜ばれます。

目安費用 ー

NO.91

その他の対策

プロパンガス会社変更



プロパンガス会社を変更することで、古い給湯器の修理交換が無料になるなど、さまざまな特典を受けられる可能性があります。変更に伴って利用料金が軽減されると、入居者の満足度も向上します。

目安費用 ー

工期
~1ヶ月

NO.92

その他の対策

WELCOMEセット



お部屋に良好な第一印象を持ってもらえるよう、内見してくれたお客様を温かく迎えます。快適な内見のためのスリッパや、間取り図、メジャー、芳香剤等にメッセージを添えてどうぞ。

目安費用 ー

工期
~1週間

NO.93

その他の対策

大家の手紙



特に学生向けの物件は、内見のお礼の手紙を送るとご両親の心証が良くなり成約率が高まります。お部屋の一押しポイントだけでなく、周辺環境をアピールすることも成約につながります。新規入居時にお肉やお米など心温まるプレゼントをお渡しするのも効果的です。

Priceless

工期
~1週間

NO.94

その他の対策

物件名変更・館銘板



物件名称は入居申込時の判断材料になり得ます。敬遠されそうな物件名はモダンな名称に変更して印象を変えましょう。新名称・建物外観にあわせてデザイン性の高い館銘板に変更できると案内時の印象も改善します。

要見積

工期
~2ヶ月

NO.95

その他の対策

ケーブルTV BS・CSアンテナ



趣味嗜好の多様化により、地上波だけでは満足できない入居者が増加中。若年層よりも30代以降のニーズが高めです。専門番組が視聴できる環境は入居者募集時の間口拡大にも繋がります。

目安費用 ー

工期
~2週間

NO.96

その他の対策

近隣の駐車場確保



駐車場必須エリアにおいては、必要台数分の駐車場が確保できていないと、いくら物件を気に入ってもらえていても成約に至りません。不足すると分かっている場合は近隣の駐車場を必ず押さえておきましょう。

目安費用 ー

NO.97

その他の対策

契約更新時サービス



契約更新の数か月前に更新を促すべくエアコンクリーニングサービスやお肉やお米などのプレゼント等をご案内します。オーナーの心遣いが入居者に刺されば更新率もアップし、空室の発生率を抑えることができます。

目安費用 ー

NO.98

その他の対策

シェアサイクル・シェアカー設置



多額の購入費や維持費をかけずに利用できるシェアカー、シェアサイクルがあると、強力な差別化になるだけでなく入居者満足度も向上します。自前で用意するのは大変ですが、シェア業者に土地を貸し出すだけで導入できるケースもあります。

目安費用 ー

工期
~1ヶ月

NO.99

その他の対策

IoT設備



スマートフォン等から操作可能な「IoT家電・IoT設備」が導入されている賃貸住宅はまだ希少なため、差別化を図るには効果的です。便利で最新鋭の暮らしができる期待感から反響数がアップします。

目安費用 ー

工期
~1ヶ月

NO.100

その他の対策

サブスクサービス



サブスク(サブスクリプション)とは、毎月定額制のいわゆる「使い放題」のサービスのこと。動画、音楽、花、映画など生活に密着するサブスクサービスを無料提供することで、周辺物件との差別化と入居者満足度向上を図ります。

目安費用 ー

工期
~2週間

NO.101

その他の対策

ブックシェルフ



壁面にブックシェルフを造作、本やお気に入りの小物を置くスペースとして活用してはいかがでしょうか。コンセントやTVモニターホンがある場合はくり抜きにし、本棚の中のインテリアの一部のようにします。木片を圧縮したOSB合板を使用するため木のぬくもりを感じ、他賃貸物件と差別化を図ることができます。

目安費用 150,000~

工期
~2週間

借りるのを ためらう設備 5選

いくら反響があったところで、内見者が思わず「うっ…!」と怯んでしまうような設備があっては、決まるお部屋も決まりません。設備は時代の流れと共にどうしても陳腐化してしまうもの。限界まで家賃を下げれば決めることもできますが、できることならどこかのタイミングで「ためらい」の原因を一掃し、入居者に選ばれるお部屋へと生まれ変わらせましょう！借りるのをためらわせてしまう設備、皆さんのお部屋にはありませんか？

バランス釜



これでお湯を!?
初めて見ました。
ちゃんと使える気が
しないです。



年代モノのやつだと、
カチカチやるとき
毎回爆発しそうで
怖い…。

チャイム



相手の顔も見ずに
ドア開けるとか
無理…、
怖くないですか？



昔、おばあちゃんちで
見ましたね。
懐かしいけど
自分で使うのは…。



存在は知ってますけど、
これで上手に料理できる
自信はないですね。



実家がIHなので、
同じなら使えます。
え、IHとは
違うんですか？

電気コンロ



外から丸見えとか
無理です!
夜とか雨の日とか
どうするんですか？



昔はみんなこうだったけど、
洗濯機が壊れるのが
早いんだよね。
音で文句も言われるし。



室外洗濯機置き場



昔のって、効かないわりに
電気代が高いって聞きます。
大丈夫ですか？



外側が黄色っぽいと、
出てくる風も
変なニオイしそうです。



古いエアコン



簡易巡回チェック表 共用部

【 外観 】

- 外壁に ①破損 ②クラック ③チョーキング ④コーキング割れ が見られないか？(毎回)
- 屋根に ①破損 ②クラック ③チョーキング ④コーキング割れ が見られないか？(年2回)

【 共用廊下・階段 】

- 砂埃やゴミはないか？
清掃は十分にされているか？
- クモの巣がはっていないか？



【 駐輪場 】

- 使用していない放置自転車はないか？
- 駐輪許可シールのない自転車はないか？

【 ゴミ置き場 】

- 回収されないゴミが溜まっていないか？
悪臭はないか？

【 外溝 】

- フェンス・塀に異常はないか？
- 倒木、枝折れ、枯れ木はないか？
- 樹木が伸びて当物件や隣地にはみ出していないか？
剪定は必要か？いつ頃か？
- 雑草は伸びていないか？除草は必要か？



【 駐車場・敷地全体 】

- 投棄物がないか？
- 放置車両はないか？

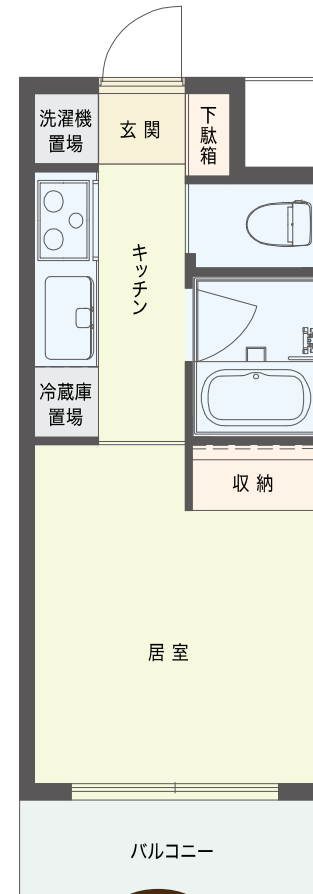
エントランスは
物件の顔！入念に
チェックしましょう！



【 エントランス・共用部全体 】

- 消火器は設置してあるか？
使用期限切れのもの、錆びて古いものはないか？
- 汚れていないか？
ゴミの投棄・私物の放置はないか？
- ガラスに汚れ・割れ・ヒビ等の異常はないか？
- 掲示物に期限切れ、破損はないか？
- 館銘板に汚損・破損・外れはないか？
- 管理プレートに汚損・破損・間違いはないか？
- 共用灯は点灯するか？
センサーやタイマーは正常か？
- メールボックスに破損・汚れはないか？
- チラシは散乱していないか？

簡易巡回チェック表 専有部



WELCOMEセット

- WELCOMEセットは設置してあるか、良い状態か？
(POP/カゴ/鉛筆/メジャー/図面/芳香剤/スリッパ/マット)
- 各室内見照明は設置されているか？
- 不快な臭いはないか？(嫌な臭いはないか)
(下水・カビ・ヤニ等)
- 水廻りは清潔か、カビや汚れがないか？
(浴槽/トイレ/洗面台/キッチン)
- トイレにシミ、ヌメリがないか？
(あれば清掃を)
- 全ての照明設備が点灯するか？
- エアコンのリモコン・取説など付属品があるか？
- 全ての設備が正常に動くか？
(インターホン、エアコン、換気扇、ガスは閉栓してるので電源確認)
- 壁紙はきれいな状態か、床に気になるものはないか？
(賃料と比較し気になるものは改善)
- 窓の汚れ、熱割れ、サッシのカビは大丈夫か？
網戸は破れていないか？
- バルコニーにゴミ、落ち葉、砂汚れはないか？
- 内見者は気持ちよく内見できるか？
- 窓を開けたか、換気は十分か？



確認したら

空室対策の 最終手段！ 家賃減額の 考え方

空室対策の目的は、ずばり空室の早期解決と資産価値の維持向上。築年数の経過とともにどうしても低下してしまう物件の競争力を、人気設備の導入や外観(外構・外壁)の改善等によってよみがえらせます。

しかし、いざ空室期間が長引いてくると、考えなければならないのが「家賃減額」という最終手段です。下げずに決まればそれが一番…とはいえ、それで長期空室になってしまうのであれば減額も検討が必要でしょう。空室期間の長さによっては「下げたほうが得」ということも起こり得ます。

4年間(48ヶ月)でどれくらいの差が発生するのかシミュレーションしてみましょう。

A 賃料6.0万円 賃料減額なし 空室期間:6ヶ月
 $(48\text{ヶ月}-6\text{ヶ月}) \times 6.0\text{万円} = 252.0\text{万円}$

B 賃料5.7万円 賃料3千円減額 空室期間:2ヶ月
 $(48\text{ヶ月}-2\text{ヶ月}) \times 5.7\text{万円} = 262.2\text{万円}$

家賃を3千円下げたことで、向こう4年間の総収入が10.2万円増える結果となりました。状況によっては、いたずらに空室を長引かせるよりも、家賃を下げて早期に空室を埋めたほうが収益性を高められるのです。

Point 減額はデメリットを考慮のうえ慎重に判断

しかし、家賃減額は即効性が高いぶん、デメリットも考慮しなければならない“劇薬”です。次のような点には注意が必要でしょう。

■滞納やトラブルの発生リスクの増大

家賃を下げるということは、「高い家賃を払えない方」が入居すること。入居者の「属性」が低下すれば、滞納や近隣トラブルが発生する可能性も高まるほか、原状回復費用の増大も懸念されます。



■次回募集時も減額が必要となる可能性

設備刷新などを行わずに家賃減額だけを実施した場合、現入居者が退去する4~5年後のお部屋は、周囲の競合物件との実力差がさらに開いている可能性大。コストをかけた大幅なテコ入れ、あるいは更なる家賃減額を覚悟しておくべきです。



■入居中のお部屋からの家賃減額交渉

ネットで簡単に部屋探しのできる現代、他のお部屋の入居者が、家賃の安くなっている募集広告を見て「私の部屋も家賃を下げてほしい」と要求してくることも起こり得ます。募集広告を見られては拒絶も難しく、また強引な拒絶は退去にも直結します。



■売却価格の下落

不動産の価格はいくつかの方法で計算できますが、収益物件は年間の賃料収入を市場の利回りで割り戻して算出する「収益還元法」が主流である以上、家賃の下落は建物価値の下落に直結します。利回り8%の市場において、1部屋3千円の減額をするということは…

$3\text{千円} \times 12\text{ヶ月} \div 8\% = 45\text{万円}$ の価格下落と同義

仮に6部屋のアパートなら…

$45\text{万円} \times 6\text{部屋} = 270\text{万円}$ の価格下落と同義

売却を考えている場合は、1ヶ月分多く広告料を支払ったり、礼金1ヶ月分をあきらめたりといった対策をしてでも“家賃を維持する”ほうが“得”かもしれません。

各種デメリットゆえに最終手段とされる家賃減額ですが、一方で、その早期空室解消力は確実です。新規設備の導入が必ずしも「成約」を約束するわけではない以上、減額もまた十分に検討の余地のある選択肢。市場のニーズを分析し、募集の担当者ともよく相談したうえで、もっとも効果の期待できる戦略を実施していきましょう！



空室対策・リノベーションを実施するにあたって、悩ましいのは「コスト」の判断。かけたコストを効率よく「利益」へと転換したいなら、次の3つのポイントを押さえましょう。

Point1 工事は原状回復時にまとめて実施

バリューアップ工事に最も適したタイミングは退去後の原状回復時です。通常の工事やクリーニングとまとめて実施できれば工期や費用の圧縮が期待できます。一方で、これを実現するのは簡単ではありません。退去後の部屋を確認してから検討を始めたのでは時間がかかりますし、大家さんも「まず原状回復だけして、募集がダメだった時にバリューアップを実施したい」と考えがちだからです。しかし、それではダラダラと空室損が広がる結果にもなりかねません。コストパフォーマンスを最大化したいなら、今の入居者が退去する前から、あらかじめ大まかな空室対策・リノベーションプランを想定しておき、明け渡し後すぐ工事に入れるよう準備しておきましょう。

Point2 賃料の上昇・維持分で利回り算出

バリューアップをすべきかどうかは、投資物件の購入時と同様、「利回り」を算出して考えましょう。例えば、10万円程度で通常の原状回復工事をする代わりに、25万円程度のプチリノベーションの実施で家賃を2,000円上げられるのだとしたら、この工事の利回りは次の通りとなります。

賃料アップ $2,000円 \times 12ヶ月 \div$ 追加投資15万円 = **16.0%**

注意すべきは、利回りを「アップした賃料」と「追加の工事費用」から算出する点です。25万円のリノベーションをせずとも10万円の原状回復費用がかかることに変わりはなため、分母は追加の工事費用となる15万円で計算をします。

また、分子の「アップした賃料」も、正確には「原状回復しなかった場合の賃料からアップした賃料」を指します。「原状回復だけなら4,000円下げなきゃ決まらなかった」のであれば、分子には $(2,000円 + 4,000円) \times 12ヶ月 = 72,000円$ が入るべきです。

ここで算出された16.0%という利回りを高いと見るか、低いと見るかは個々人の投資状況に拠りますが、一般に、物件全体の利回りより高い利回りとなった場合には実施すべきと判断できます。なお、物件全体の利回りについては、地主の皆様は土地の価格も考慮に入れたうえで計算をしてください。

Point3 再投資の価値は最低10年の長期間で判断

一室だけのグレードアップでは年間数万円の改善にしかなりませんが、物件全体を長いスパンで見れば大きな収益差が生まれます。賃料が下がりづらい空室対策を施したお部屋と、何も手をつけずにお部屋とでは、今後10年の収益力の差は相当なものになるでしょう。



競争力の低下したお部屋にどの程度の追加投資をするべきか、という問題に、絶対的な正解は存在しません。なればこそ、競合物件と比較することや、見込める増額賃料がどれくらいになるかを予想すること、そして、できるだけ早く計画を始めることが、皆さんの再投資を成功へと導きます。ご自身の目標や経営計画を踏まえたうえで、再投資の最適解を模索していきましょう。

空室対策100選

2023年8月1日 初版発行

発行者 シマダハウス株式会社

発行所 〒151-0053 東京都渋谷区代々木3-22-7 新宿文化クイントビル14階

- 本書の内容の一部または全部を無断転載することは禁止されています。
- 本書の内容の複製または改変などを当社の許可なく行うことは禁止されています。
- 本書の内容に関しては、将来予告なく変更することがあります。
- 本書に記載されている社名および商品名は、各社の商標または登録商標です。