

週刊住宅

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便番号 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

CFネット流 大家実践塾

151

間違いだらけの空室対策

世間一般で言われる「空室対策」は、ひそみに倣う方法論ばかりだ。昨今、都市圏では空室対策のセミナーが広く吹聴されている。そこではひとつの事例があたかもオールマイティにかなう空室対策のように述べられている。

1番大事なのは空室対策を施す賃貸物件の特性を知ることである。空室対策の方法は多種多様であるが、広義に解釈すると「物件力」「仲介力」の2つに分かれる。

世間一般で言われる「空室対策」は、ひそみに倣う方法論ばかりだ。昨今、都市圏では空室対策のセミナーが広く吹聴されている。そこではひとつの事例があたかもオールマイティにかなう空室対策のように述べられている。

1番大事なのは空室対策を施す賃貸物件の特性を知ることである。空室対策の方法は多種多様であるが、広義に解釈すると「物件力」「仲介力」の2つに分かれる。

1番大事なのは空室対策を施す賃貸物件の特性を知ることである。空室対策の方法は多種多様であるが、広義に解釈すると「物件力」「仲介力」の2つに分かれる。

1番大事なのは空室対策を施す賃貸物件の特性を知ることである。空室対策の方法は多種多様であるが、広義に解釈すると「物件力」「仲介力」の2つに分かれる。

益もない空室対策は「徒」

「物件の立ち位置」を見極める

そして、所有期間により修繕計画の腕の見せ所である。

「物件力」はその名の通り、賃貸物件の魅力を向上させる方法であり、主に「リフォーム」や「リノベーション」があげられる。しかし、何でも「リフォーム」をすれば必ず物件力が向上するわけではない。例えばコストをかけてデザイン性の高いリフォームを施すにしても、すでに競合エリアがデザイン性の高いリフォーム合戦真っ只中であれば、戦力の逐次投入となる可能性がある。

同じ棟内の空室であっても部屋位置が上層階、下層階であるかにより、同じコスト、同じリフォームをしても設定賃料の伸長に差異が出る。「物件力」だけでなく、部屋位置や方角、募集時期、競合物件の状況、エリアの特性など、検討する項目は多岐にわたるのである。ほかに「物件力」を向上させる手法として、ネット反響のトラックレコードを参考にする方法がある。多くのエンドユーザーが、賃貸住宅をインターネットで検索する。それに対

応し、自己の物件がどのようになっているかを調査し、その結果を取り入れてみる。これは単純な方法でHITする条件項目を勘案してリフォームを行うという方法だ。インターネット検索は広義で「条件検索」「キーワード検索」の2つに判別される。「条件検索」が主であれば「スタンダードな項目」、逆に「キーワード検索」であれば「ニッチな項目」に注力してリフォームや条件設定を試みる。この「物件力」が高ければ高いほど「仲介力」が低くとも案内回数と比例して成約率は飛躍的に高まる。あとは「物件力」と「コスト対比」との戦いだ。10人中10人全員が気に入るリフォームをする、コストが高騰して見合わない投資になりがちだが、10人に1人が気に入る程度のリフォーム内容では「仲介力」にコストをかけないと、案内の機会さえ失ってしま

必要がある。結局、独自の「物件力」を高める方法こそ、1番理想的と言える。空室対策はすべてが個別案件である。改めて「物件力」について見直してみると、気づかなかった新たなポテンシャルに出会えるかもしれない。

同じ棟内の空室であっても部屋位置が上層階、下層階であるかにより、同じコスト、同じリフォームをしても設定賃料の伸長に差異が出る。「物件力」だけでなく、部屋位置や方角、募集時期、競合物件の状況、エリアの特性など、検討する項目は多岐にわたるのである。ほかに「物件力」を向上させる手法として、ネット反響のトラックレコードを参考にする方法がある。多くのエンドユーザーが、賃貸住宅をインターネットで検索する。それに対

同じ棟内の空室であっても部屋位置が上層階、下層階であるかにより、同じコスト、同じリフォームをしても設定賃料の伸長に差異が出る。「物件力」だけでなく、部屋位置や方角、募集時期、競合物件の状況、エリアの特性など、検討する項目は多岐にわたるのである。ほかに「物件力」を向上させる手法として、ネット反響のトラックレコードを参考にする方法がある。多くのエンドユーザーが、賃貸住宅をインターネットで検索する。それに対

シー・エフ・ネット東京
本社PM事業部 服島秀信