

賃貸物件のリフォーム・リノベーションの必要性

賃貸経営の繁忙期は、進学や就職などで新生活準備をする方が多い1月から3月です。入居検討者の数は3月のピーク後、4月から落ち込み、12月にいたるまでほぼ横ばいで推移します。なかでも8月、12月は特に落ち込みやすい傾向があります。つまり繁忙期を逃すと、次の入居者を決めにくくなるのです。一般的に転勤が多いとされている7月、10月など、繁忙期以外でも賃貸物件を探す人の動きはありますが、1月から3月の繁忙期における入居検討者数に比較すれば、閑散期の人の動きは少なくなります。そこで、閑散期には繁忙期に向けて十分な準備を整えておくことが、空室率が増え続けている現在の賃貸経営にとってとても大切になります。

現在の賃貸物件の空室率は全国で約22%です。比較的人口が多く集まっている神奈川県で約15%、横浜市・川崎市でさえ約10%となり、年々空室率は上昇傾向にあります。しかしこのような状況の中でも満室経営を続けているオーナー様も数多くいらっしゃいます。その対策のひとつとして上げられるリフォーム・リノベーション工事の重要性について今回ご説明いたします。

◎ 賃貸物件の探し方の変化

一昔前は仲介業者の営業マンが決めたい物件を案内すれば決まっていたましたが、現在ではインターネットである程度目星を付けて不動産会社に訪問するケースが増えており、見た目が悪いと省かれてしまうケースも少なくありません。このようにリフォーム・リノベーション工事をしていない物件では、見に行くことさえしてもらえない物件になる可能性があります。

◎ 入居者の属性を上げる

家賃が下がるほど、入居者の質は低下する傾向にあります。属性の低い入居者が増えることにより、物件が汚されたり、ルール・マナーを守らない入居者が増え、既存入居者の不満やトラブルに繋がります。家賃を下げて入居が決まったが、家賃を滞納して夜逃げしたという話はよくあります。家賃を下げて募集することは簡単ですが、長期的な目線で考えることも必要です。

◎ 物件の価値を上げる

建て替えるよりコストは抑えられるうえに、まだ10年20年と物件を残したいと考えたときに必要なのが、やはり定期的なリフォームです。狭く古いリビングは資産価値を下げってしまう要因になります。2DKを1LDKに変更するなど、時代にあったリフォームをすることで、少ない投資額でも大きな効果を期待することができます。

【 お勧めリフォームベスト3 】

① 和室を洋室に変更する

最近では和室離れの傾向があり和室を洋室に変更するリフォームは空室対策効果が最も高い工事だと思われています。すべてを交換してしまわず、壁のクロスを貼替え、入口や襖の引き戸は残してシートで洋風にアレンジ

したり、欄間や天井もペンキを塗ってそのまま残すことも可能です。



和室 → 洋室



Before



After

奥の洋室と一緒に床をフローリングにすることで、一体感を出し、おしゃれな印象に！更に引き戸で仕切り有効活用の幅を広げました。勉強やリモートワーク等にもってこいです。

このように工夫をすることで、費用を抑えることも可能です。是非ご検討ください！



和室 → 洋室

入口の場所を変更することで、広く使いやすい洋室へ変えることに成功しました。



Before



After

② キッチンの交換

キッチンは住宅の見せ場と言っても過言ではありません。デザイン性の高い物を導入することで、物件の印象が大きく変わります。特にファミリー向けの物件では、キッチンが決め手になるケースも少なくありません。

キッチン



キッチン交換を行いました。フロアタイルの色と合わせることで、お部屋の雰囲気を崩さない仕上がりになりました。



Before



After



③ 3点ユニットの交換

こちら若者世代には人気がない設備のひとつです。分離型のユニットバスは、スペース等の都合上実現できないケースもありますが、可能である場合はできる限り変更することをおすすめしております。

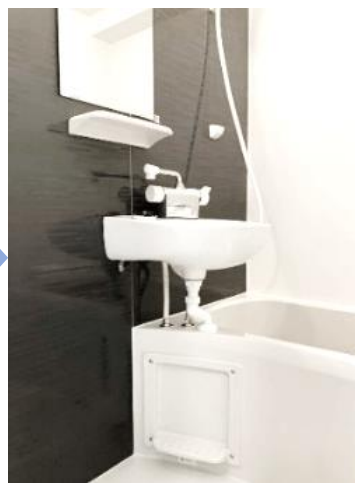


バス・トイレ(3点ユニット交換)

トイレを新設し、浴室を取替えました。浴室・トイレ共に壁面にアクセントデザインを取り入れ、オシャレな印象に。高級感が出ます！



Before



After



弊社では、徹底的なマーケティング調査により空室の原因を追究いたします。その上で、その物件にあったリフォーム・リノベーションをご提案させていただければと思いますので、お困りのオーナー様は是非お声掛けください。