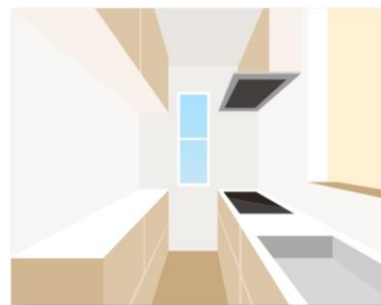


URBAN-REPORT

原状回復で差が出る「見える部分」の工事

賃貸経営における原状回復工事では、「どこまで工事をおこなうべきか」の判断が課題になります。コストを抑えたい一方で、次の入居は早く決めたい。手を抜いて印象が悪くなるのも避けたいが、毎回大規模な改修を行うのも現実的ではありません。



この時、判断の中心になるのが、お客様の目に入る表面部分です。壁、床、天井、建具、水回りの外観など、内見時にすぐ目に入る箇所をどの程度整えるかによって、成約のしやすさ、賃料の維持、クレームの出にくさが大きく変わります。原状回復は単なる退去後の処理ではなく、オーナー様にとっては「次の募集に向けた準備」であるという視点が重要です。

1. なぜ表面工事が重要なのか

内見者は配管や下地の状態ではなく、まず視覚的に確認できる表面的な情報から物件を判断します。特に見られているのは、清潔感、手入れされている印象、古さの出方、入居後の生活を想像しやすいかどうかです。つまり、表面工事は室内の第一印象を左右する要素であり、募集活動の一部といえます。

築年数が経過した物件でも、表面が整っていれば「管理されている物件」という印象を与えやすくなります。一方で、設備の機能に問題がなくても、壁のくすみや床の傷、水回りの汚れが目立つと、全体としての評価は下がりやすくなります。表面工事は、美観の回復だけでなく、物件全体への信頼感を作る工事でもあります。

2. オーナー経営への影響

① 成約率への影響

賃貸募集では、最終判断は現地での印象で決まることが多く、しかもその印象は短時間で形成されます。



壁や床、水回りの見え方に気になる点があると、条件が良くても成約につながりにくくなります。

裏を返せば、表面が丁寧に整っている物件は、築年数が古くても反応が良い傾向があります。

② 賃料維持への影響

同条件に近い物件が並ぶと、選ばれやすいのは「清潔で整って見える部屋」です。表面の状態が悪いと、それを理由に賃料の交渉を申し出る方もいます。立地や間取りはすぐに変えられませんが、表面の工事は、オーナー様が比較的コントロールしやすい賃料維持対策です。

③ 空室期間への影響

原状回復費用は「支出」ですが、見方を変えれば「早期成約のための投資」でもあります。工事費を数万円抑えても、その結果として空室が1ヶ月長引けば、収支全体では不利になる可能性があります。重要なのは、内見で目立つ部分に予算を集中させることです。

3. 表面工事がトラブル防止につながる

表面工事は募集力の向上だけでなく、入居後のトラブルの予防にも有効です。表面の劣化は、内部不具合のサインであることがあります。壁のシミ、床の浮き、水回りの黒ずみなどを退去時に点検して対応すれば、大きな修繕に発展する前に対応しやすくなります。

また、入居直後のクレームの多くは、汚れ残りや目立つ傷など、表面の仕上がりに関するものです。退去後に表面を丁寧に整えておくことは、管理対応の負担軽減にもつながります。

4. まとめ

原状回復における表面工事は、単なる美観の回復ではありません。

オーナー様にとっては、成約率、賃料維持、空室期間、クレーム予防に関わる重要な工事です。

つまり、表面工事は「見た目のため」ではなく、収益と物件評価を守るための工事といえます。

原状回復のたびに、すべてを同じように直す必要はありません。重要なのは、「次の入居者の目にどう映るか」という視点で、効果の高い箇所を見極めることです。この視点を持つだけで、原状回復費用の使い方と募集結果は大きく変わっていくと考えます。

