賃貸仲介会社に聞きました!

プロが教える！

長期空室物件が成約になった成功談！

前の入居者の退去からなかなか次の入居者が決まらない…とお悩みのオーナー様！これ以上空室期間が伸びてしまう前に、なぜ空室が埋まらないのかを見つめ直しましょう！

賃貸仲介会社様にお聞きした成功談を、今回は【設備変更】【付加価値】【間取り変更】の3つに分類してご紹介いたします。

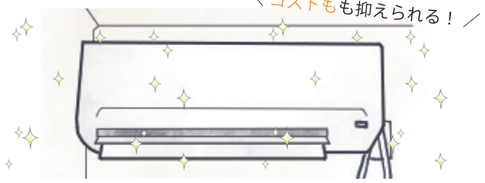


博士 .comWEB キャラクター
伊集院光

設備変更 編

古いファミリー向け物件にエアコンの設置をおすすめします。エアコンは他の設備を設置するよりも比較的安価で、早く設置できるので退去後リフォームの段階で検討してみては？設置費用・工事費用共に 1、2 ヶ月で元はとれます。部屋数が多い場合はリビングにつけている場合が一番多く、設置後は 2 ヶ月以内で決まる場合が多いです。

＼コストも抑えられる！／

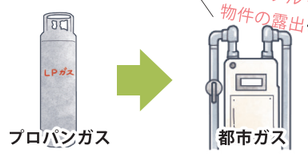


マツヤマスマイルホーム

大阪府大東市赤井 1-3-20
TEL：072-870-2202　FAX：072-870-2215

プロパンガスを人気の都市ガスに変えました。
（3 階建ての鉄骨のマンション）
そもそもポータルサイトで「都市ガス」項目があるので、プロパンだとはじかれてしまいます。
一棟を変更し、部屋ごとに順次対応するので立会い日は 1 日で済みます。同じオーナーさんで 3 戸やっていますが、他の物件よりも決まりやすくなりました。
（不動産会社も紹介しやすいです）
築年は 25 年。 1 年近く空いていたのが 2、 3 か月くらいで決まりました。

＼ポータルサイトにおける物件の露出もとても重要！／



菱和開発株式会社

東京都足立区綾瀬 3-7-20　パークハイツ綾瀬 1F
TEL：03-3629-1111 ／ FAX：03-3629-1911

---

1 年近く空室の築 25 年（5 畳くらい）の物件で、居住スペースにはフロアタイルを、浴室の壁にはシート貼って鏡のサイズを大きくするリフォームをしました。バストイレは一緒ですが、女性の入居者が決まりました。

＼女性に好まれるポイントをしっかりおさえたリフォーム！／



セイコー不動産株式会社

神奈川県川崎市多摩区生田 7-12-5 ちくまビル
TEL：044-900-4560 ／ FAX：044-900-4561

＼ファミリーのニーズに対応！／



追い焚き機能のないファミリータイプの物件に追い焚き機能を設置し、水回りを新しくしたところ、同マンションの安い家賃の部屋より、こちらの部屋が先に決まりました。

大雄開発株式会社

東京都江東区大島 2-41-17
TEL：03-3636-3111 ／ FAX：03-3636-3115

築 35 年以上のアパートにリフォームを施した結果、すぐに 3 つあった空室が満室になりました。畳をフローリングにし、お風呂を新設、トイレはウォシュレットに変更しガスコンロ二口も設置しました。
若い世代のお客様に人気の Wi-Fi を無料で提供した事もポイントの 1 つです。

＼近年物件選びでの必須のポイント！／





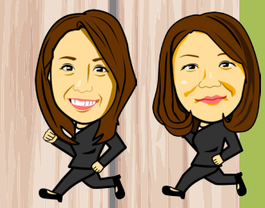
株式会社明星商事

東京都府中市晴見町 3-16-7
TEL：042-368-3331 ／ FAX：042-360-3357

設備変更 編　付加価値 編　間取り変更 編

続いて、【付加価値】【間取り変更】編をご紹介！





間取り変更 編

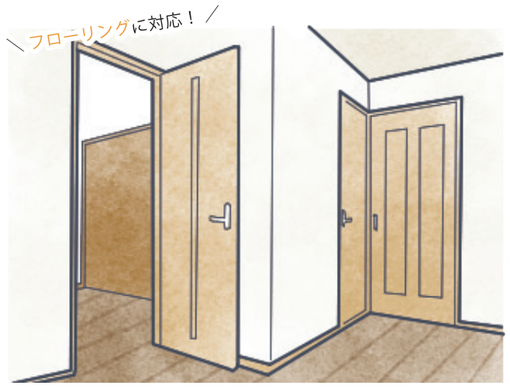
リビングの広い間取りが人気があるので、築年数が古い 3DK（50 ～ 55 平米）の物件を 2LDK に変更して決まりやすくなりました。変更をした物件はほぼ決まっており、4・5 年空いていた物件も 1 ヶ月掛からずに成約に繋がっています。

単身向け物件はなるべくバストイレ別にするようにし、元々独立しているトイレにはウォシュレットを付けると喜んでいただける場合が多いです。また、築年数が古く、水しか出ない洗面台はお湯も出るように改良しています。



リブライフホームズ
徳島県徳島市南矢三町 2-1-68
TEL：088-679-6010 ／ FAX：088-679-6011

博士 .comWEB キャラクター
伊集院光



約半年間も空室が続いた 2K の部屋を広めの 1DK に間取り変更し、和室だった部屋をフローリングに変更しました。その結果 1 か月後には成約に繋がりました。
フローリングへの工事は 2 日くらいでできるので検討すると良いですよ！

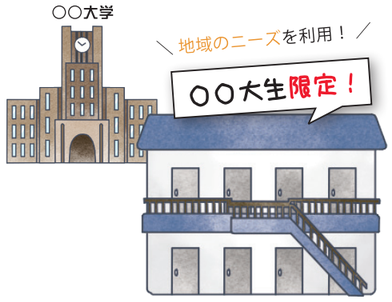
菱和開発株式会社
東京都足立区綾瀬 3-7-20　パークハイツ綾瀬 1F
TEL：03-3629-1111 ／ FAX：03-3629-1911

付加価値 編

木造築 14 ～ 5 年の 1K(26㎡) 物件を、
家電三点セット（テレビ、冷蔵庫、レンジ）をつけて募集したところ、すぐに法人が契約してくれました。
すぐに生活できる設備・環境を整えることで転勤者（単身）の方には好まれますね。



株式会社カクダイネットワーク
埼玉県久喜市久喜中央 4-9-49
TEL：0120-213-781 ／ FAX：0480-24-1451



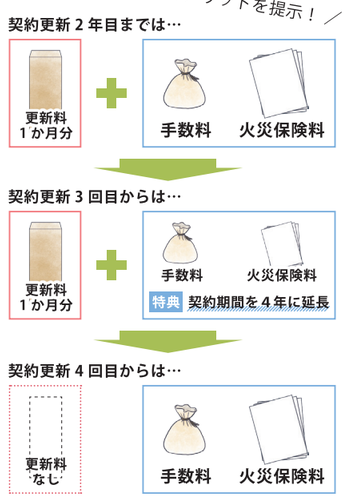
近くに大学がある場合等で、「○○大学生限定」という形で特別感を出すことにより、決まりやすくなりました。
特に親御さんからの反応が良かったです。
賃料、初期費用、契約起算日等で予め不動産屋と優遇条件を相談して決めておくと良いですね。

センチュリー 21 日本エステージ
東京都品川区旗の台 2-7-5
TEL：03-3781-2141 ／ FAX：03-3781-1521

最初に契約をする際に、長く住んでもらうために、
このような取り決めをしています。

契約更新 2 回目までは	・更新料 1 か月 + 手数料と火災保険
契約更新 3 回目からは	・契約期間を 4 年に延長して更新 ・更新料 1 か月 + 手数料と火災保険
契約更新 4 回目からは	・更新料なし ・手数料と火災保険のみ

上記のような取り決めをすることで、長く住むメリットを出しました。
新築物件などは 10 年弱住んでもそんなに古くはないので、
定着率はいいようです。



菱和開発株式会社
東京都足立区綾瀬 3-7-20　パークハイツ綾瀬 1F
TEL：03-3629-1111 ／ FAX：03-3629-1911

長期空室物件が 成約になった成功談！

【間取り変更編】

【付加価値編】