



情報トレンド

満室経営の継続を考える  
 単身者向け物件編  
 (学生・社会人・女性)

（株）満室研究所 代表取締役 山岡 清利

満室経営のための知恵と工夫  
 稼働率をアップさせる具体策

本稿ではこれまで五回にわたって、世帯構成の変化により、札幌の賃貸入居者のニーズが大きく変わってきたことを紹介してきた。それを踏まえて、前回からの総論に続き、今回は入居者の世帯構成ごとに具体策を検討していく。なお、検討に当たっては、単身者(学生・社会人・女性)、夫婦世帯、子育て世帯、高齢者世帯の四つのターゲットに分類して進めていく。そこで今回は、空室対策サポーターとして知られる、満室研究所社長の山岡清利氏に単身者向けアパート・マンションの満室経営の策を紹介してもらった。

女性仕様はオールマイティ

私は、これまで沢山の満室リフォームを手掛けてきましたが、「空室リフォーム」は女性目線で行う事が、早期契約の近道という事が結論です。女性入居者向けに対策した部屋は、意外にも男性受けもよく、早期に申し込みが入る事が多いので間違いありません。女性受けの良い部屋(女性仕様)の特徴としては、「清潔感」「ナチュラル感」「かわいらしさ」「色使い」など、様々な要素が考えられますが、女性が黄ばんでいる。また、人気のある部屋は、古くても清潔感を感じられる部屋なのです。

①水回りの清潔感が徹底されている  
 あなたの空室はこんな状態ではありませんか。キッチン手元灯の紐が手アカでまっ茶色になっていたり、「シンク」の隙間に茶色い汚れが溜まっていたり、黄ばんでいたり、割れている「ユニットバス」のシャワーホース・ヘッドが建築当時のままでカルシュームなどがこびりつき白く浮いている。「時代を感じる黒いホース・ヘッドのまま」など、ちょっとした箇所を放置せず清潔感を感じられるようにする必要があります。

②キッチン収納内がキレイ  
 築古物件のキッチンですと、キッチン収納内に塗装されておらず、集合材そのままの物が残りますが、長年の使用で様々な染み跡がついてしまっています。女性入居者は内見時に必ずキッチンを吟味します。その際、収納内が染みだらけであればお部屋のイメージダウンは避けられません。収納内部が化粧パネル仕様になっていないのであれば、必ず清潔感を感じられるように塗装する必要があります。

③包丁立てが清潔  
 今すぐ空室のキッチン収納を開け、包丁立ての様子を観察してみてください。近年劣化でプラ部分が割れている「黄ばんでいる」「包丁を入れる上面部分の穴の周りに傷が沢山見受けられる」など、ずいぶんくたびれていませんか。包丁という刃物で



小物や棚でナチュラルテイストを演出(上) 写真下は差別化リフォームの例



入居を促進する「満室リフォーム」

次に、快適性とお得感を取り上げてみましょう。

①入居者目線での部屋作り  
 おすすめな「技」は、温水洗浄便座・カラーTV・インターフォン・室内物干器・飾り棚など便利設備を予算が許す限りできるだけ多く設置することです。どのアイテムが入居者の心に響くかはわかりませんが、内見者のグッと心に響く可能性のある設備の一つを増やすことが成功の近道です。この作戦では設備を複数設置することで、内見者にお得感を感じさせる事が可能になります。お得感を感じさせるのでおすすめです。

②大家目線での部屋作り  
 家賃とのバランスを考えず収益性を重視したリフォームをしてしまうと、利益を上げることができず、そのシワ寄せは大家に大きく押し掛かかってきます。そのため、可能な限り低コスト路線で行く事を忘れないようにしましょう。

③「金太郎飴」物件からの脱却  
 現在、札幌には同区画に同設備の兄弟物件、いわゆる「金太郎飴」物件が氾濫しています。同じ区画で大家同士が値引き合戦をするなどの、笑えない状況が今の札幌で起きているのです。

この場合、大家が取る戦術は単なる値引きではなく、差別化リフォームを導入し、何も特色のない「金太郎飴」物件からの脱却を図るべきです。

以上のように、少しずつ周辺物件との差別化を推進し、「頭一つ出ている物件」「常時満室化へ向けて努力している大家」と認知されればシメたものです。仲介営業の方にあなたの顔と物件を覚えて貰えれば、まずは満室経営のステージに上がったと言えるでしょう。

次に、快適性とお得感を取り上げてみましょう。

①入居者目線での部屋作り  
 おすすめな「技」は、温水洗浄便座・カラーTV・インターフォン・室内物干器・飾り棚など便利設備を予算が許す限りできるだけ多く設置することです。どのアイテムが入居者の心に響くかはわかりませんが、内見者のグッと心に響く可能性のある設備の一つを増やすことが成功の近道です。この作戦では設備を複数設置することで、内見者にお得感を感じさせる事が可能になります。お得感を感じさせるのでおすすめです。

②大家目線での部屋作り  
 家賃とのバランスを考えず収益性を重視したリフォームをしてしまうと、利益を上げることができず、そのシワ寄せは大家に大きく押し掛かかってきます。そのため、可能な限り低コスト路線で行く事を忘れないようにしましょう。

③「金太郎飴」物件からの脱却  
 現在、札幌には同区画に同設備の兄弟物件、いわゆる「金太郎飴」物件が氾濫しています。同じ区画で大家同士が値引き合戦をするなどの、笑えない状況が今の札幌で起きているのです。

この場合、大家が取る戦術は単なる値引きではなく、差別化リフォームを導入し、何も特色のない「金太郎飴」物件からの脱却を図るべきです。

以上のように、少しずつ周辺物件との差別化を推進し、「頭一つ出ている物件」「常時満室化へ向けて努力している大家」と認知されればシメたものです。仲介営業の方にあなたの顔と物件を覚えて貰えれば、まずは満室経営のステージに上がったと言えるでしょう。



昭和46年栃木県生まれ。東京で会社経営を19年、平成19年札幌へ移住し、不動産投資を始める。現在は「空室対策」を軸に、満室経営を支援する「常口アトム」を設立。現在は「空室対策」を軸に、満室経営を支援する「常口アトム」を設立。現在は「空室対策」を軸に、満室経営を支援する「常口アトム」を設立。

やまおか・きよとし