

満室大家さんに聞く 賃貸経営の心構え

「繁忙期のはずなのに空室が埋まらない…」と頭を抱える大家さん。そんなときこそ焦らずにご自身でできることを、たくさん探してみませんか? 同じツライ経験を乗り越えた満室大家さんのアドバイスをお届けします。



こちらの大家さんたちにお聞きしました。

私にもありました! 空室に悩んだツライ時代

どう向き合えばいい? 繁忙期の空室状態



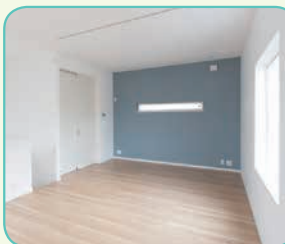
大家さん歴23年
秋田 智雄さん
父の賃貸経営を引き継ぎ、自営業のかたわら大家業を営む。東京都と近郊三県で10棟90室を経営する。

リーマンショック後、一気に空室が増えて愕然!

築20年のワンルームマンションでは、リーマンショック後に一気に6室の退去が! 空室が続く、愕然としました。危機を乗り切るため、壁をカラフルに塗るなど、空室を実験台にする覚悟で、試行錯誤を繰り返しました。たとえダメでも失敗経験が次につながるという思いでした。(秋田さん)

空室はチャンス! 何が足りないかを冷静に考えよう

自分が入居者の立場になり何が足りないかを冷静に考えれば、空室の原因が見えてきます。入居者獲得には、時代で変わるニーズに合わせて仕様、設備を変えていく必要がありますが、複数の空室こそチャンスです。私も複数の空室が出たことで、セミナーへ行きヒントを得て、部屋ごとに色を変えたり、アクセントクロスを選べるようにしたりと、いろいろ試して効果の出る対策方法を知りました。その甲斐あって今は満室です。(秋田さん)



大家さん歴15年
井上 敬仁さん
関東エリアで学生向け賃貸物件を6棟52室所有。さらに建築予定が3棟24室。IoT導入にも取り組む。



満室で購入した中古物件が3年後不人気に

2007年に学生向けアパートを満室で購入したものの、3年後に空室が。不況の影響で家賃相場も下落する中、3点ユニットが不人気で埋まらず、高い返済率で収支も悪化。当時はまだ珍しかったインターネット無料サービスや電子錠を導入するなどして差別化を図りました。(井上さん)

入居者が喜ぶモノを導入しよう。IoT設備も差別化に有効

空室に不安になったら、入居者動向を把握しているパートナー会社に相談し、今のトレンドや情報を集めて、それをベースに差別化対策を行うといいでしょう。大切なのは、入居者が喜ぶモノを導入すること。私の場合は学生向けですが2口コンロや、TV・エアコン・照明をスマートフォンから遠隔操作でき、音楽スピーカーにもなるIoT設備のマルチファンクションライトを導入し、差別化と家賃アップにつなげました。(井上さん)



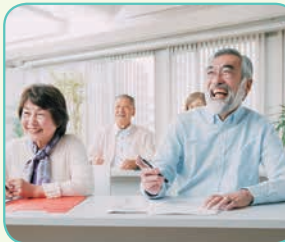
大家さん歴10年
上坂 雄一さん
DIY賃貸、ガレージアパート、シェアハウスなど9棟62室を経営。物件のHPを自ら制作し、ITを活用した賃貸経営にも積極的。

学生向け物件で4月に退去者が出て埋まらない

学生向けアパートが、4月に入って退去者が出て空室に。学生向け物件は、繁忙期を逃すと長期空室化する可能性が高いので困りました。家賃を下げたくなかったため、築5年の新しさでしたが、思いきって社会人向けにリフォーム。家賃1割アップで入居者を獲得しました。(上坂さん)

家賃は下げずに魅力を上げよう。学びの場に出るのも効果的

入居者が引越しをすれば空室は生まれます。空室期間は物件の魅力をアップしましょう。私は人気の設備を調べて、ショールームで実物を確かめています。実際に学生向けアパートのミニキッチンで2口コンロのキッチンに交換したところ、社会人入居者を獲得しました。避けたいのは、焦って家賃を下げること。値下げで対応せず、新たなニーズに対応しましょう。ショールームやセミナーに足を運ぶのもおすすめです。(上坂さん)



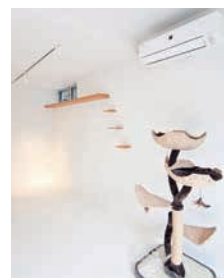
大家さん歴6年
木津 イチロウさん
脱サラ後、猫専用アパート1棟2室を経営。セミナー講師や、オーナー向けコンサルティング業も行う。



こんな成功大家さんも!

自分のために建てた猫専用アパートが大人気に

野良猫を保護したことで賃貸住宅に住めなくなり、ならば自分で建てようという決心。入居者待ち多数の猫専用アパートメントを竣工しました。入居者層の設定や調査を行い、常に「誰の何を解決する部屋か」を考えることを心掛けました。(木津さん)



最新機器・設備を東京ガスのショールームで体感しよう!

東京ガスのショールームでは、賃貸物件に導入できるユニットバス・トイレ・コンロを展示中。お気軽にお越しください。



リフォームのご相談は、お近くの東京ガスライフバルのリフォームアドバイザーまでお気軽にお問い合わせください。

新宿 新宿ショールーム
新宿区西新宿3-7-13
新宿パークタワー1F
営業時間/10:00~18:00
電話/03-5381-6000
横浜 横浜ショールーム
横浜市西区みなとみらい3-5-1
MARK IS みなとみらい4F
営業時間/10:00~18:00
電話/045-650-6630