

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する一般社団法人不動産ビジネス専門家協会（東京都千代田区）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第1回 人口減少時代における空室対策

空室の根本原因を探る

「空室対策」とインターネットで検索すれば、さまざまなテクニックを知ることができます。私の元にも「頑張っ調べて空室対策に取り組んでいるのに入居者が決まらない」と悩む家主からの相談は多数ありました。なぜ成果に結び付かないのでしょうか。空室対策は病気の治療と似ています。「病気に対する薬・手

術「空室対策」であり、まずは「病気の原因＝空室の原因」を知ることから始める必要があります。地域の特性や建物自体の大きな問題が関係する場合もありますが、私の元に相談に来た人の多くの空室原因はかなり初歩的なものでした。

例えば、「ネット上に掲載されていいない」「バス・トイレ別なのに情報サイトではバス・トイレ一緒の扱いになっている」「現地に行くと下水の臭いが充満し、虫の死骸が転がっている」などです。これでは空室対策を頑張っても、残念ながら結果は出ません。先に内見者が不快に感じる原因や根本的な問題を解消してから、空室対策を検討します。

空室対策の五つのポイント

空室対策は多岐にわたりますが、大きく分けて「金額」「状態」「表現」「条件」「営業」の五つに分類できます。それぞれの対策例を一部紹介します。

①金額  
賃料設定や敷金・礼金などの金銭的な諸条件が相場と異なる

場合は修正します。まずは賃料相場を調べてみましょう。

●「SUUMO（スーモ）」  
「at home（アットホーム）」などのポータルサイトで同条件の物件を検索してみる。

●「ポルティ賃料査定」「スマサテ」などのAI（人工知能）賃料査定を行う。

●不動産会社に率直な相場観を聞いてみる。

敷金や礼金の設定も近隣の類似物件の相場を調べ、相場に合わせるか、差別化のために金額を下げるかを検討します。

②状態

内見時の印象を良くするため方法を実施します。

●空室時も電気を通し、照明器具を設置しておく。

●一部だけ壁紙の色を変える「アクセントクロス」を導入する。

●室内に家具や観葉植物を設置し「ホームステージング」を行う。

なお、やりすぎは金銭と労力の負担が大きいうえ、逆効果になる可能性もあるため、ほどほどにしておきましょう。

③表現

入居希望者が物件を見つける

◀広角、昼白色の電球、縦ラインが合っている



▲画角が狭い、電球色の電球、縦ラインが合っていない、撮影者が鏡に映っている

方法は「ネットで検索」「不動産会社からの紹介」の2択です。不動産会社も事業者用のサイトで検索します。そのためどちらも、検索しても出てこない、写真は魅力を感じないなどの場合は致命的です。

●広角機能付きのスマートフォンで撮影する。

●撮影時は電球色（オレンジ）だと特に水回りが黄ばんで不潔に写るため、昼白色（白）の電球や照明に交換する。

●募集図面に写真を多く入れる。