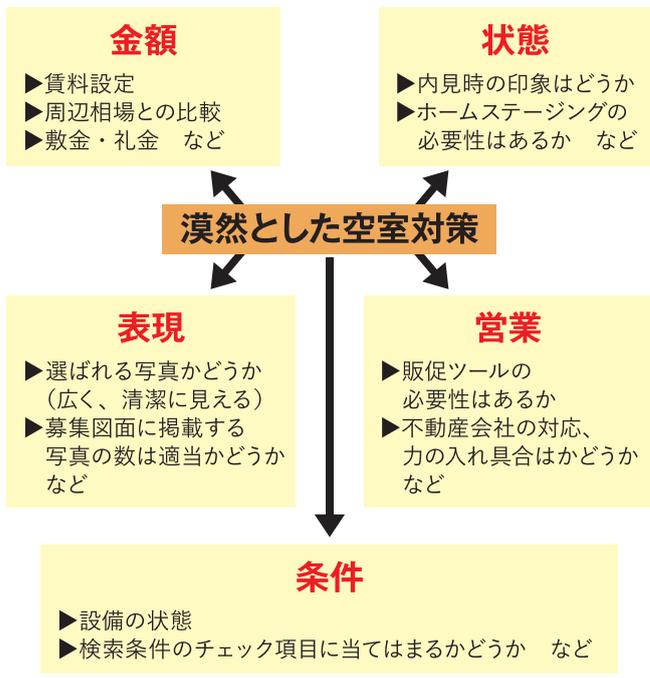


空室対策の五大ポイント

ポイントを絞り込み、原因と対策を検討する



④条件

いかに検索で表示させるかが、空室対策には欠かせません。

● 「SUUMO」でエリア、または沿線を入力した後に出てくる「人気のこだわり条件」「さらに詳しいこだわり条件」「どんな条件があるかを見る。」

● なるべく手間と費用をかけずに増やせそうな条件をリストアップする。

● 駐輪場がなければスペースを

確保する、インターホンがなければ後付けのインターホンを設置するといった、比較的簡単にできることからやってみる。

⑤営業

不動産会社といかに協力し合えるかが空室対策のカギです。これまで説明したような対策を相談しても、根拠なく「景気が悪いから仕方ない」「もう少ししばらく様子を見ましょう」と対応に否定的な場合は、別の不動産

原因を知り解決策を練る

会社を探すことも一案です。また販促ツールを家主が用意する方法もあります。例えば、物件の魅力や事前に知っておいてもらいたい注意点、近隣の飲食店紹介などを記した資料を空室に置いておくだけでも、不動産会社は営業しやすくなり、内見者が物件を選ぶうえでの重要な判断材料になります。

五つのポイントの説明は以上です。ネットで検索して出てきた方法を手当たり次第に実施したり「ネット使用料無料」「リノベーション工事」などの大きな支出をしたりと、頑張っているけど空室が決まらないという切ない結果の原因は、残念ながら、本当の空室原因に対して見当違いな対策を行っていることです。「空室対策」は「空室原因の解決策」です。「賃料が相場より高い」という問題には、相場を知り条件を変更すること。「写真がなく内見する気にならない」という問題には、いい写真を撮影・加工して掲載することが、解決策になります。



今回の解説

品川目黒不動産管理
(東京都品川区)

宅地建物取引士・
賃貸不動産経営管理士

三好 貴大氏

「賃貸」に特化した専門家として、賃貸管理を通じて空室対策や収支改善、大規模修繕、相続対策など、賃貸経営に関わることを全面的にサポート。業界紙での執筆、セミナー講師、新築プロジェクトへの意見提供など、賃貸を軸に幅広く活動する。

逆説的に考えれば、空室対策のポイントと事例を知ることが、空室原因を知ることにつながります。ポイントを絞らないまま原因を探すより、前述の五つのポイントごとに検討して、絞り込んだほうが、回り道をせずに最適解にたどり着きやすくなります。

まずはネットや本で紹介されている空室対策と、自身が実施してきた空室対策を五つのポイントに分類し、それは何の問題を解消するための方法なのかを考えてみることから始めてみてはいかがでしょうか。