

【大家さん必見！】 空室対策に効果的なアイデア10選



INDEX

空室対策とは	01
借りて市場で空室対策は必須	02
空室対策10のアイデア	03
空室になる代表的6つの要因	04
空室の原因を見つける方法	05
入居者ニーズの調査方法	06

空室対策とは

不動産賃貸経営における「空室対策」とは、**所有する賃貸物件を満室にするために物件オーナー(大家さん)がおこなう対策方法**です。

空室期間が長くなればなるほど毎月の家賃収入が減り、キャッシュフローの悪化を招きます。キャッシュフローが悪化すると手元資金が減少し不動産投資ローンの返済が滞ってしまったり、最悪、物件が差し押さえられるという危険性もあります。

そのため**空室対策は、安定した不動産賃貸経営をおこなうにあたって欠かせない重要なプロセス**のひとつです。

借り手市場で 空室対策は必須

2018年に株式会社リクルート住まいカンパニーがおこなった賃貸契約者動向調査の結果では、新しく**部屋探しをしている人の不動産会社店舗への訪問数は平均1.5店舗、物件見学数は平均2.8件と、ともに過去最少**だったことがわかりました。

出典：[株式会社リクルート住まいカンパニー「2018年度 賃貸契約者動向調査」](#)

上記の結果から、今の賃貸市場は、「**空室を埋めるための新しい借り手が現れにくい**」状況から、**借り手市場**であることが推測できます。そのため、これまで比較的入居付けが容易だった賃貸物件についても、今後は何らかの空室対策が必要になる可能性が高くなります。

空室対策 10のアイデア

- ①入居条件を緩和してターゲットを拡大する
- ②初期費用無料や更新料無料など費用負担を減額する
- ③募集資料や掲載写真を見直して内見率を高める
- ④共有部の清掃やメンテナンスで建物を綺麗に保つ
- ⑤仲介会社に広告料やバックマージンをうまく使う
- ⑥リフォームやリノベーションで付加価値を高める
- ⑦家具付き、プレゼントありの物件で魅力アップ
- ⑧入居付けに強い管理会社に変更する
- ⑨入居者に人気の設備を導入する
- ⑩人気No.1の無料インターネットを導入する

① 入居条件を緩和してターゲットを拡大する

入居条件の緩和によって競合物件と差別化ができ空室対策につながります。

ペット可物件や楽器可物件にしてもよいですし、今後人口が増えていく高齢者や外国人の入居受入れなど、今まで入居条件に入れていなかったターゲット層を募集してもよいでしょう。

「家賃滞納や孤独死が心配」という場合は、万々に備えて家賃保証会社との契約を入居条件にしたり、あらかじめ孤独死保険などに加入するなど、リスク対策をおこなえば安心です。。



② 初期費用無料や更新料無料など費用負担を減額する

最近では空室対策のために初期費用をゼロにする物件も増えています。

入居者にとって敷金・礼金ゼロの物件は非常に魅力的です。

敷金・礼金ゼロに絞って検索する入居者も多く存在します。

ただし敷金をゼロにした場合

退去時の原状回復が必要な場合や家賃滞納時は

借主に請求が必要となる点に注意してください。

また、契約更新時の更新料をゼロにする方法も有効です。



③ 募集資料や掲載写真を見直して内見率を高める

不動産屋に貼り出されている募集チラシや

インターネットに掲載されている募集内容を見直してみましよう。

募集チラシは情報量の多く見やすいチラシが入居希望者の目に止まります。

- ・魅力的な物件に見えるように写真を撮影する
- ・物件の隅々までわかるような写真を掲載する
- ・入居希望者目線の文言を記載する
- ・物件の写真だけではなく、動画も掲載する

など、工夫をすることで入居希望者が増えます。



④ 共用部分の清掃やメンテナンスで建物を綺麗に保つ

エントランス、メールボックス、共用廊下、ゴミ置き場など、

入居者全員が共有する部分を綺麗に保つことが重要です。

入居希望者が内見した際に共用部分が綺麗だと印象が良くなります。

共用部分の掃除が行き届いていれば、

築年数が古いアパート・マンションでも内見者の印象は良いでしょう。

種類	内容	頻度
日常的に行う掃除	<ul style="list-style-type: none">・拭き掃除・掃き掃除・ゴミ拾い・ゴミ置き場の清掃・植栽の水やり・落ち葉の撤去	週数回～最低月1回程度



⑥ 仲介会社に広告料やバックマーゲンをうまく使う

不動産会社に「入居募集」の広告を出してもらいましょう。
インターネットのサイトやチラシなどに物件情報を掲載して
入居募集を行い、**多くの人**の目に留まる事で**入居希望者が集まります**。

可能であれば、チラシやインターネットのサイトの
デザインや掲載情報を掲載前に事前に確認しましょう。
例えば、写真の画質が悪い、物件情報が足りない、など
修正点があれば、不動産会社に依頼をして修正してもらいましょう。
入居希望者が多く集まる広告を出してもらうことが重要です。



⑥リフォームやリノベーションで付加価値を高める

部屋まるごとリフォームするには数百万円単位の費用がかかり完成するまでに何か月とかがかります。

「全てリフォームするほどの費用はない」

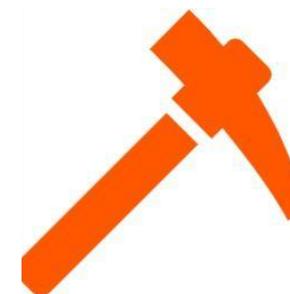
「リノベーションしている間、空室になると経営が苦しい」

という大家さんには、**プチリフォームがおすすめ**です。

リフォームやリノベーションよりも少額で日数もかからずに部屋の雰囲気を変えることができる**プチリフォーム**を行いましょう。

例えば、**部屋に間接照明を置く、クロスや壁紙を張り替える**など

ちょっとしたアイディアで入居希望者の印象が変わります。



⑦家具付き、プレゼンのありの物件で魅力アップ

空室対策方法のひとつとして最近注目されているのが「ホームステージング」です。

賃貸物件はその簡易版として小さなインテリアや家具を数点配置し、部屋の魅力をアピールすることで内見者を入居につなげることを目的としています。

また、入居を決めてくれたお礼にプレゼントを渡すのも効果的です。プレゼントは、室内に置いたインテリアやクオカードなどの金券、生活に必要な消耗品（トイレトペーパーやゴミ袋など）セットなど、複数種類用意して選んでもらうのもよいでしょう。



⑧ 入居付けに強い管理会社に変更する

入居付けがうまくいかず空室期間がつづく原因のひとつとして、契約している管理会社の入居者募集方法が悪い、または営業力が低い可能性があります。

入居募集中の物件が大手不動産ポータルサイトに掲載されていない場合は、どんなに優良物件であっても入居希望者の目には留まりません。

管理会社に入居者募集を依頼する際には、内見者数や年間の成約件数、担当している他物件の満室率や空室率などの**管理実績を確認**しましょう。



⑨ 入居者に人気の設備を導入する

入居希望者に聞いた！2021年人気設備ランキングです。

1位：無料インターネット環境（無料Wi-Fi）

2位：バストイレ別

3位：宅配ボックス

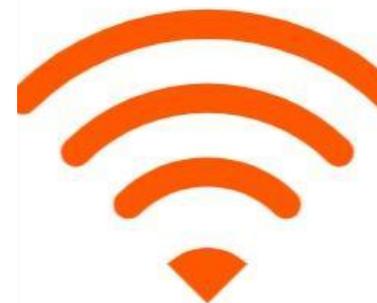
若者が多い物件では無料インターネット

単身世帯が多い物件では宅配ボックスが人気です。

人気設備の導入を行うことで

入居者の層を広げることが可能になり

空室対策に繋がります。



⑩無料インターネットはコスパ良し

賃貸物件にインターネット無料設備が求められる理由のひとつとして、スマホの保有率の増加があげられます。2019年には**スマホ世帯保有率が83.4%**だったことから、多くの人にとってスマホが日常生活に欠かせないアイテムであることがよくわかります。

出典：[総務省「令和2年度版情報通信機器の所有状況」](#)

しかし現況では、インターネット無料を導入している賃貸物件は、まだまだ少ないです。そのため、インターネット無料を導入することで、**競合物件との差別化につながるとともに、退去の抑制にも効果的**です。これからの空室対策方法と設備の導入を考えるのであれば、インターネット無料の導入を検討するとよいでしょう。



空室になる 代表的6つの要因

要因その1:生活動線が悪く、部屋間の行き来がしにくい

要因その2:立地が悪い

要因その3:ポータルサイトに物件情報の掲載がない

要因その4:周辺の家賃相場よりも家賃が高い

要因その5:共有スペースが汚れている

要因その6:物件の設備・内装・間取りに不満がある

要因その1:生活動線が悪く、部屋間の行き来がしにくい

生活動線とは、部屋内を移動する道のことです。生活動線が悪いと部屋間の行き来がしにくく、不便さと居心地の悪さを感じます。

たとえば、玄関からリビングが丸見えであったり、洗濯機置き場がベランダにであったり、収納場所がないなども生活動線の悪さのひとつです。

生活動線の悪さが原因で空室になっている場合は、**間取りの変更や、室内に洗濯機置き場をつくるなど、リフォームやリノベーションで解決**できます。

要因その2:立地が悪い

不動産賃貸物件の入居率と空室率は、物件の立地によって大きく左右されます。そのため、駅から遠い、途中に急な坂道があるなど立地の悪い賃貸物件は入居付けがむずかしく、長期間空室になりやすいです。

このような立地が悪い物件の空室対策方法は、ほかの物件では得られない「**特別感**」を持たせることです。たとえば、DIY可能物件にする、大型ペットの飼育可物件にするなどの工夫をすることで空室対策につながります。「**立地が悪くてもここに住みたい**」と入居者に思ってもらえるような**特徴のある物件**にすることがポイントです。

要因その3:ポータルサイトに物件情報の掲載がない

最近では、賃貸物件探しはインターネットでおこなう人が増えました。そのため、**大手不動産ポータルサイトに空室物件を掲載することは必要不可欠**となっています。

しかし入居付けを任せている不動産会社によっては、積極的に入居付けをおこなっていない場合があります。その理由はさまざまですが、あまりにも長期間に渡って空室がつづくようであれば、管理会社に大手不動産ポータルサイトに空室物件を掲載しているか確認しましょう。

要因その4: 周辺の家賃相場よりも家賃が高い

周辺の相場と比べてあまりにも家賃が高い場合は、入居者に敬遠されます。

入居希望者の多くは、インターネットを利用して希望エリアと家賃額を元に物件検索をおこなうため、相場よりも家賃額が高くなれば、検索結果に反映されない可能性が高いです。

周辺の家賃相場にあわせて家賃額を再設定するか、収益を下げたくない場合は部屋の付加価値を高めることで空室対策につながります。入居者に人気のインターネット無料設備を導入したり、入居時の敷金・礼金を下げたり、フリーレントを活用するなどの対策を検討してみましょう。

要因その5: 共有スペースが汚れている

入居希望者が内見をおこなう際、部屋に向かう前にはかならず通るのがエントランスなどの共有スペースです。その共有スペースにゴミや汚れが目立ってしまうと、内見者に悪印象を与えてしまい、入居につながらず空室期間が長くなってしまいます。内見者に好印象をあたえるためにも、エントランスや廊下、階段、ゴミ置き場、駐輪場といった**共有スペースの清掃は念入りにおこなっておく必要があります。**

尚、物件の清掃などを管理会社に委託している場合は、**清掃の頻度を増やしたり、外壁や高所の窓などのスポット清掃をおこなう**と、より共有スペースをきれいに保てるでしょう。委託している管理会社の能力に不満がある場合は、**管理会社を変更することも検討**しましょう。

要因その6: 物件の設備(インターネットや水回り)・内装・間取りに不満がある

空室になる要因として、物件の設備や構造への不満があげられます。たとえば、インターネット設備がない、ファミリー向け物件なのにユニットバスが設置されている、トイレの便器が古く不潔に見える、間取りの使い勝手が悪いなどです。

特にスマホの保有率が高まる現代では、**インターネット設備のない物件に好んで入居する人は非常に少ない**と考えられます。また、トレイや風呂場、キッチンなどの水回りの設備は古さが目立つと清潔感が薄れるため注意が必要です。

空室の原因を 見つける方法

所有物件の空室対策をおこなう場合、まずは「**空室の原因**」を突き止めましょう。原因を見極めず見当違いの空室対策をおこなってしまうと、空室をなくすどころか不要な費用が発生し、さらに経営状況を悪化しかねません。まずは、「**どこを直せば空室が埋まるか**」を知る必要があります。

そのためには、最初に**所有物件の原状**を把握しましょう。**レントロール**を使って、部屋ごとの家賃や共益費、敷金額、契約期間、入居者の属性などを確認します。また、入居付けに関する情報（不動産ポータルサイトの掲載内容など）も確認してください。

**所有物件の現況と競合物件のリサーチ結果をもとに
おもに以下のポイントに問題はないかチェックをおこないきましょう。**

- 想定する入居者ターゲット層と実際の入居者層にずれはないか
- 家賃額は周辺の相場から大きく外れていないか
- 駅からの距離や周辺環境など利便性はよいか
- 物件建物の外観や共有部に目立つ汚れやキズはないか
- 部屋の内装や間取り、動線に問題はないか
- 周辺の競合物件と比較して、設備に足りないものはないか
- 管理会社はしっかりと入居者募集活動をおこなっているか

入居者ニーズの調査方法

入居者ニーズを調べるには、以下の方法があります

- **インターネットを使う**

インターネットを利用すれば、欲しい情報が簡単に入手できます。たとえば、大手不動産ポータルサイトは物件周辺の家賃相場、周辺環境、周辺施設などを調べるのに便利です。地域の人口動態などは、統計局や自治体のホームページを確認しましょう。

- **仲介業者や不動産会社へヒアリングをおこなう**

インターネットでわからない情報は、仲介業者や不動産業者に尋ねるとよいでしょう。競合物件の動向やエリア内の入居者属性、再開発の有無など、地元ならではの豊富な情報と最新情報が期待できます。

- **直接、物件周辺を調査する**

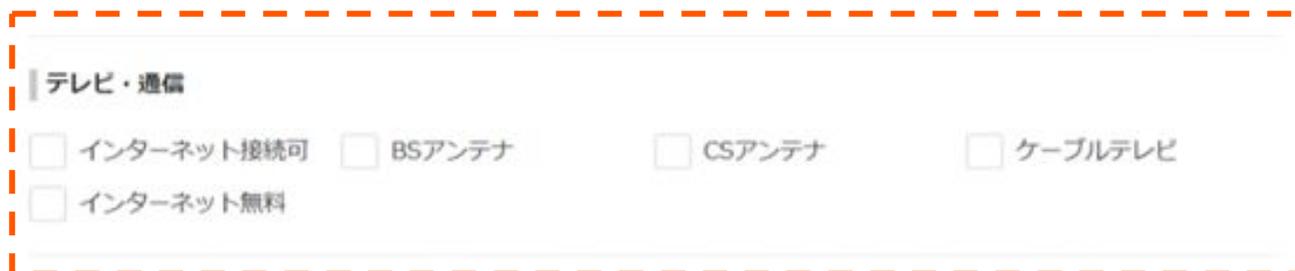
所有物件が近隣にある場合は、直接周辺を歩いて調査をおこなうのもおすすめです。意識して歩くことで、入居者層や近隣の設備など、今まで目に入らなかった情報を得られるでしょう。

インターネット無料がおすすめ

競合物件との差別化を図るのにおすすめなのは、やはり「インターネット無料」や「Wi-Fi無料」の設備です。上記に記載した「人気設備ランキング」でもインターネット無料は、5年連続1位だったことから入居者から強く求められている設備であることがわかります。

また、ほとんどの大手賃貸物件ポータルサイトでは物件検索の条件として「インターネット無料」が選択できるようになっています。

出典: [SUUMO\(賃貸物件検索画面\)](#)



テレビ・通信

インターネット接続可 BSアンテナ CSアンテナ ケーブルテレビ

インターネット無料

無料Wi-Fiサービス「アイネット」の紹介

ご入居者様利用料金無料のインターネット設備を
アパート・マンションへ一括導入するサービスです。

最大90%以上の入居率UPと家賃の下落防止をサポートします！



光ネット無料使い放題物件



手続き不要



つなぐだけ



使い放題

家賃の底上げ、空室対策に人気No.1 無料Wi-Fiサービスの「アイネット」

無料お見積もりはこちら

お電話での問い合わせはこちら ▶ 0120-961-349