

空室対策の「第三の道」!
シンプルだけど効果的な方法

築古アパートを

満室にする極意

築30年近くの、どこにでもある普通のアパート。お金をあまりかけずに、空室をなんとかしたい。無理? できるんです! やることはシンプル、でも緻密な計画で、費用対効果の高い満室化を実現した現場に密着。その極意を一挙公開します!

満室までの道のり

2020年12月
管理会社を変更して満室化に着手!

この時、空室3室(空室A・B・C)

新・管理会社による現地調査
新たに1室退去(空室D)

決まりづらい1階空室のプランニングに編集部も参加!

2021年1月
現地調査を受けて、改善プランを検討・提案
実施内容を決定



〈満室化の心強いパートナー〉
“築古仕事人”のお二人
株式会社市萬
南部美穂さん 山之内玲子さん



Data
東京都調布市
京王線沿線 駅徒歩2分
築年月: 1992年12月(築29年)
階建て: 2階建て×16戸
間取り: ワンルーム+ロフト、17㎡
賃料: 48,000円+共益費2,000円



密着物件はこちら!

オーナーのFさん



周辺は低層住宅地で、アパート・賃貸マンションも多く、競合も激しいエリア。対象物件は、もともと法人所有で社宅を賃貸化した物件だった。隣に同じ築年で同仕様の整備された建物があり、横並びで見ると余計に古びて見える。

購入してまず気になったのは、荒れた印象の外周。ワンルームの狭い部屋ですが、だからこそ入居者が帰ってきた時にホッとできるようなアパートにしたいと思い、築古物件の再生に強い市萬さんに依頼しました。

家賃値下げもリノベもせず
効果抜群の第三の道

築古物件の空室対策を考えると、2つの方向性がまず思い浮かぶ。家賃値下げか、コストをかけてリノベーションをするか。しかし、どちらも収支が厳しくなりかねない。第三の道を編集部が探っていたところ、ちょうどよいタイミングで、築古アパートを取得して空室に悩んでいるオーナーの情報が寄せられた。そこでオーナーに交渉し、新しい管理会社に相談し始める段階から取材をスタート。現地調査に同行し、プラン提案や見積りも席にも立ち会い、リフォーム実施から、入居者募集、

2021年5月
ついに満室!

2021年3月
空室D工事開始
空室D募集開始

工事中に入居決定

2021年2月
改修工事開始
「共用部・外周リ」
鉄部
2階廊下、階段
ゴミ置き場
集合ポスト
「居室(3室)」
クリーニング
設備交換、追加
空室Dの改修プラン決定
募集開始
空室A・B・C



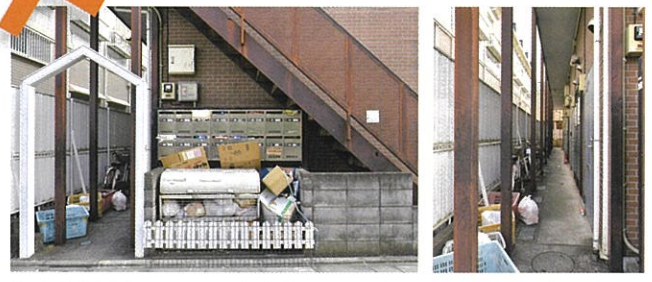
現地調査!プロの視点で問題点を洗い出し

赤サビむき出しの鉄部、黒ずんだ通路手を掛けていない建物状態



外階段のステップ周りも汚れが目立ち、鉄部は赤い塗装がされていると思いきや、赤サビで元の色がわからないほど。2階共用廊下は土かと思うほどの黒ずみが、日常清掃の怠りが伺える。

一目でわかる乱雑さ。見えないところには置き去りの粗大ゴミも…荒れ放題の共用部



許容範囲を超えている中身丸見えのゴミストッカー、ポロポロの集合ポスト、サビついた放置自転車、階段裏には置き去りの粗大ゴミ等、手をかけていないことが一瞬でわかる乱雑な状態。

不人気3点ユニット、ミニキッチン…古さはあるが最低限の清潔感もあり



3点ユニットバスは不人気でも絶対NGではない。ミニキッチンにはIHヒーターに交換済み。原状回復してある室内は最低限の清潔感あり。ただ、焦げ茶色の長押や廻り縁、巾木が古くさい印象。

現地調査で浮き彫りになったマイナスポイント

「第一印象は、古びて汚れた外観。共用部分も日常管理の整備が足りてない様子が一目瞭然。隣に古いなりに手入れされている物件があり、余計に暗さと乱雑さが目立ち、見比べたら決まりにくいと感じました。室内は、小綺麗ですが、ひと昔前のあか抜けない印象。逆に、ほぼ何も手を入れていない状況だったので、お金をかけてプラスにしようとしても、やるべき整備をしてマイナスを減らせば満室にできると思いました」



(南部さん)

空室が埋まるまでの道のりに密着。計画から約半年で満室を達成し、おまけに家賃の値上げまで果たした実録レポートをお届けする。見積書も迷わずお見せしよう。

今回、改善策の提案を依頼したのは、築古物件・満室請負人の呼び声高い不動産コンサルティング会社の市萬。担当したお二人の全面協力を得て、現場のノウハウを惜しみなく公開していただいた。

現地調査で判明した問題点は、上の写真の通り。いかにも築30年近くを経た古びた物件だ。外壁塗り替えなどの大規模修繕も、1回も実施していない。素人目には、コストがかさみそうと思いがちだが、調査をした南部さんはひるまず「本来やるべき整備をほぼしていないから印象が悪いですが、逆に伸び代が大きいと思いました。お金をかけなくても一定の整備をすれば満室にできると、最初から見えていました」と自信たっぷり。

今回の注目ポイントは2つ。第1に、費用対効果を勘案したリアルな施策になっていること。第2は、空室の1室の改修プランを編集部がプロデュースしたこと。次ページから、具体的なプランと実践の軌跡を詳しく紹介しよう。

総額 2,060,000円

建物・共用部の改修

2021年2月完了

施工：住和グループ株式会社

2階通路、1階通路

工事内容：

- 1 2階はウレタン防水塗装
- 2 1階は高圧洗浄

金額

1 150,000円 2 50,000円

吹きさらしの2階通路は、長年の風雨や人の通行で黒ずむ



Before

2階通路に歩行用の弾力のあるウレタン防水塗装。手すり内側の鉄部は塗り替え

鉄部塗装

工事内容

- 1 階段鉄部～通路内側塗装(一部足場)
- 2 PS(パイプスペース)扉他鉄部塗装

金額

1 350,000円 2 200,000円



ゴミ置き場裏の使いにくかった集合ポストは移動。階段鉄部の塗装で全体の印象アップ

通路、階段

工事内容

- 防滑シート工事

金額

500,000円

外階段の踏面のモルタルはくすみ、蹴込みの鉄部は赤サビ



Before



遮音と滑り止めを兼ねた床材を敷き込み、足場を組まない範囲で鉄部のサビ除去と塗装

集合ポスト

工事内容

- ポスト新設工事(NASTA D-ALL 集合ポスト)

金額

170,000円

メール便が入るタイプに交換

ゴミ置き場

工事内容

- ゴミストッカー取替え工事(ダストビット DPUB-800、800リットル)

金額

130,000円



Before

容量の多いゴミストッカーに交換。不要なブロック塀も除去して分別用コンテナを設置

中のゴミが見えるメッシュのカゴ。分別ゴミのスペースなし

居室(空室A・B・C)は最低限整える程度に



原状回復は済んでいたものの、古くささや不潔感を解消しきれいな部分が残し、そこを改善。クリーニングや塗り替え中心で対応。費用を抑えながら、補修や交換が必要な部分にピンポイントで手を加えた。

改修のポイント ● クリーニングと最小限の塗装で美観を取り戻すだけでもイメージが一新します。節約できる部分はコストを抑え、必要な設備や部品の交換は思い切って行うのがコツ。中途半端な節約はかえってバランスが悪くなります。たとえば、毎日使うシャワーホースやコンセントプレートが古いままでは汚れや黄ばみが悪目立ちして、せっかく他をきれいにしても不潔な印象になってしまうからです。



(山之内さん)

提案のポイント

●外周りを重点的に。第一印象を“きれい”に

建物の外周りで第一印象を左右する要素に焦点をあてる。鉄部のサビや塗装の剥げ、破損、汚れは心が悪いと見られるため、塗れる箇所は塗り、破損箇所を補修し、高圧洗浄を掛け、見た目をきれいにイメージアップ。

●ゴミ置き場と集合ポスト周りの刷新がカギを握る

入居希望者が特に気にするのは、物件の顔ともいえるエントランス周り。正面から見えるゴミ置き場と集合ポストが重要になる。ここは多少のコストをかけてでも、新しいものに変えてイメージ刷新を図りたいところ。

●室内は古くささ除去とピンポイントの部品交換

家賃帯を考慮して既存設備の3点ユニット、ミニキッチンを入れ替えずにクリーニングと補修で対応。シャワーホース、ロフト用梯子、スイッチやコンセントプレートなど、古くささや汚れが目立つ部品を交換。



改修プランの提案・実施

現地調査では、第一印象を左右する外周りに多くの難点が発覚。居室も古さが残り、これといった特徴もない。入居希望者を逃さないために練った、プロが提案する改修プランとは？

居室

	空室 A	空室 B	空室 C
玄関CF(クッションフロア)貼替	¥5,000	¥5,000	¥5,000
UB換気扇取替工事	¥25,000	—	¥25,000
シャワーホースセット取替	¥7,000	¥7,000	¥7,000
浴室灯取替	—	¥8,000	—
ロフト用梯子	¥40,000	—	¥40,000
梯子用ハンガーブラケット修理	¥10,000	¥25,000	¥10,000
ロフトCF貼替	¥30,000	¥30,000	¥30,000
室内物干し取り付け	¥15,000	¥15,000	¥15,000
天井シーリングライト取替	—	¥20,000	¥20,000
ダウンライト取替	¥9,000	¥3,000	¥6,000
塗装工事(廻り縁、巾木など)	¥10,000	¥5,000	¥5,000
フロアタイル部分貼替	—	—	¥12,000
キッチン、UBコーキング工事	—	—	¥10,000
キッチン台補修	—	¥3,000	—
キッチン換気扇取替工事	¥25,000	—	—
キッチン手元灯取替	¥8,000	—	—
網戸張替	—	¥3,000	—
スイッチコンセントプレート交換	¥3,000	¥3,000	¥3,000
ハウスクリーニング	¥10,000	¥10,000	¥10,000
玄関錠シリンダー交換	¥15,000	¥4,000	¥4,000
実施額合計(税抜)※	¥212,000	¥141,000	¥202,000

POINT

あれこれ盛り沢山にしすぎないことが大切。新しいアイテムは室内物干しくらい。あとは、古くささや不潔感が出る部品を交換。無駄を省いた部分貼替、塗装箇所の見極めなどでメリハリをつける。

建物、共用部

	金額
① 塗装工事	外壁塗装は今回見送り
・外壁塗装	¥2,200,000
足場工事、外壁全面塗装他一式	
・階段鉄部、通路内側塗装(一部足場)	¥350,000
・ゴミ置き場ブロック塀・ポスト周り塗装	¥150,000
・PS(パイプスペース)扉他鉄部塗装	¥200,000
・2階通路ウレタン防水塗装	¥150,000
・1階コンクリート土間高圧洗浄	¥50,000
② 通路、階段 防滑シート工事	¥500,000
③ ゴミストッカー取替工事	¥130,000
④ 集合ポスト取替	¥170,000
⑤ ブロック塀撤去、門扉工事	¥230,000
⑥ 住宅用火災警報器取替工事(空室除く)	¥130,000
見積もり合計(税抜)※	¥4,260,000
実施額合計(税抜)※	¥2,060,000

POINT

外壁塗装まで含めると金額が張ってしまうため、空室を埋めるために必須の部分を優先。通路などの劣化した防水層の更新、ゴミストッカー交換など、印象と機能の両方に影響する部分は外せない。残りは洗浄と塗装中心で。



決まる物件々に変える要諦はココ

改修プランの成否の判断は、オーナーの意向にも左右される。今回のオーナーは「10年くらい運用して売るか、手を掛けて長めに所有するか」と少し迷いがあつた。そこで市販では両建ての戦略として「長期保有に欠かせない大規模修繕」と「空室対策に必須」を合わせたプランを提案。見積もりと収支計画を検討した結果、外壁塗装まで実施するのは資金的に厳しいため、まずは空室を埋めて収益を改善し、5年後を目途に大規模修繕を検討する方針に決定。「空室対策に必須」なプランのキモは、「昔のままの古くさいアパート感」から脱すること。「築年が古いから入居が決まらないうけではあります。工夫次第で決まる物件々に変えられます。もちろん収支改善が前提ですから、コストを掛けるところ節約することの見極めが大切です」と南部さん。「古いからどうせ変わらな」と物件に手を掛けていないなら、まずは動くことだ。「整備を怠っていた部分に手を入れれば、イメージは一気に変わります」(山之内さん)

総額 440,000円

空室Dのリフォーム

2021年3月完了、募集開始

施工：住和グループ株式会社

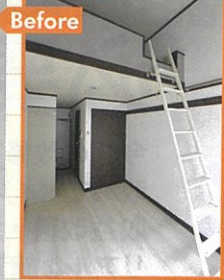
原状回復+αでこんなに変わる!

居室のリフォーム
206,500円

「原状回復=壁紙全面貼り替え」という先入観もあるが、既存のアクセントクロスや元の壁や天井、床材の使える部分は活かし、補修や一部貼り替えで大幅に節約。室内空間の印象に直結する部分の塗り替え中心に対応。



Before



Before

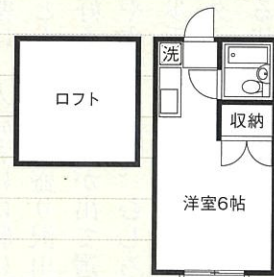


あか抜けない印象の焦げ茶色の巾木、廻り縁、長押を白く塗り替えるだけで、部屋全体が今っぽく、明るく開放的に



Before

ロフトの床材の貼り替えも検討したが、寝るだけスペースなので洗浄と廻り縁塗装のみ



この築年ではスタンダードなワンルーム。バストイレ分離や1Kへのリノベ余地はない

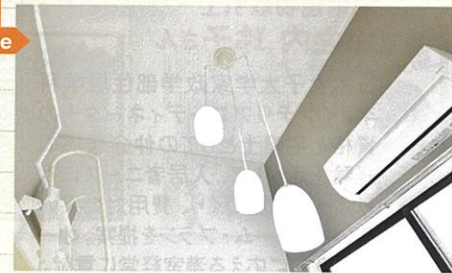
使い古し感が強いロフト用梯子を交換。手すり付きのものに変え、高所の安定感をアップ



Before

天井ペンダントライト取替
26,000円(既存処分含む)

元は高い天井にシーリングライト。蛍光灯の交換も難しい。高さを活かして、おしゃれなペンダントライトに交換



洋室収納改造
43,000円



Before

元は中途半端な棚が造り付けられて使いにくい。ハンガーパイプを交換、建具も塗り替え

玄関リフォーム
9,000円



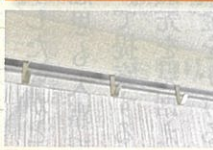
Before

玄関枠を白で塗装、たたきのクッションフロアもグレーに貼り替え、明るい雰囲気

室内物干し
15,000円



ピクチャーレール
9,000円



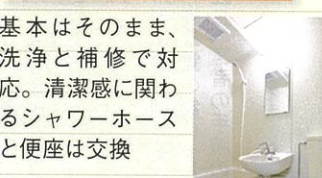
ベランダがないため、室内物干しは必須。自分好みの部屋に演出できるピクチャーレールも長押に沿わせて新置

キッチン
16,000円



ミニキッチンの交換はコスト削減のため断念。キャビネット面材貼り替えと補修で対応

ユニットバス
53,000円



基本はそのまま、洗浄と補修で対応。清潔感に関わるシャワーホースと便座は交換

無事、満室化に成功!



少しのリフォームで、1階で女性の方が入居するほど部屋の印象が変わったことに驚きました。満室になったことももちろんですが、住む人が帰ってきて安らげるような、綺麗なアパートに生まれ変わって満足しています。

家賃アップを狙う プラスαのリフォーム



決まりづらい1階の中住戸。募集時期もシーズンオフになるハンディを覆すため、本誌編集部が市萬の担当者とコラボし、多くのオーナーや識者から学んだノウハウを投入。原状回復プラスαのリフォームで「選ばれる物件」に変えるプランをプロデュース!

Step 1

ターゲット・コンセプトの設定

部 屋の改修コンセプトを決めるために、まず現入居者の属性を分析。狭いワンルームだから学生が中心という先入観が崩れ、20代の会社員が全体の3分の2を占めることが判明。ターミナル駅のオフィス街に通う人、地元店舗で働く人もいる。男女比率は半々。年収は250万円未満が半数以上のため、家賃アップは難しそうだが、微増狙いにチャレンジ。

●ターゲット
20代半ばの
社会人単身者と学生
●コンセプト
「帰ってきたくる部屋」
勉強や仕事に頑張る若者が1人で暮らす家に帰ってきた時にホッとできるように、壁にお気に入りのアイテムを飾ったり、気持ちの明るくなった部屋に。

Step 2

リフォームのプランニング

気 になる箇所を洗い出し、すべて理想的に変えるプランにすると90万円近くに膨らんでしまい、費用対効果を念頭に大幅に絞り込む。たとえば、水まわり設備交換は断念、クロス貼り替えは既存の活かせる部分を残して部分貼り替えに。一方で高い天井のシーリングライトを撤去し、ペンダントライトに変更するなど、印象アップにつながる要素に注力。

●プラン決定
・暗色部分を白塗りで統一して明るい印象に。
・ピクチャーレールを追加して自分流に部屋を飾れる楽しさを。
・天井の高さを活かしてペンダントライトで印象的に。
・使い勝手の悪い収納を使いやすい改造。
・必須設備の一つ、室内物干しを新たに設置。

賃料 ¥1,000アップに成功!
20代社会人(女性)の入居が決定!

費用対効果の高い改修プラン狙い通りのターゲットが入居

空室Dはオーナーが取得後に空いたため、原状回復を含めた改修プランとなった。入居者に選ばれる物件「よみがえらせるコツは、ターゲットと部屋のコンセプトを明確にすることだ。本誌でも提案してきた考え方を実践に移すに当たって、入居者分析は非常に役立った。注意したいのは「1階は女性が避けるので、男性目線」といった思い込みによるデザイン決め打ち。山之内さんも、「あまりターゲットを限定しすぎないほうが無難。時代にマッチした汎用性のあるデザインが決まりやすい」とアドバイス。

さらに、費用対効果の高い改修を目指すには、エリアの家賃水準に照らして、「どこにどうコストをかけるかを見極めることが大切」と南部さん。オーバーペースになってコストがかさんで収支を圧迫しないように、プロの目を通して入居者に響く本場に必要要素を取捨選択していった。

結果は、シーズンオフの5月にもかわらず、狙い通り、都心に通勤する20代社会人が入居。わずかだが家賃アップにも成功した。



築古物件を満室にするために必要なこと

今回の改修プロジェクトを振り返り、改めてポイントを整理しよう。収益改善・満室化に向けて行われたリアルな施策の数々。その全体像から、築古物件を満室にする極意を導き出していく。

株式会社市萬

賃貸事業部課長・
宅地建物取引士
南部 美穂さん



慶応義塾大学卒業。(株)リクルートで20年近く事業推進の部門を担当した後、現職へ。駅から遠い、築古といった物件の空室対策や、“稼げる賃貸経営”に導く手腕に定評。子育て経験を活かし、暮らしに密着したアイデアも豊富。

インテリアコーディネーター・
宅地建物取引士
山之内 玲子さん



日本女子大学家政学部住居学科卒。インテリアコーディネーターの資格と宅建士としての仲介現場の経験を活かして、入居者ニーズに寄り添った部屋づくり、費用対効果の高いリフォーム・プランを提案。オーナー意向に応える満室経営に貢献。

トウーマッチは禁物
でもケチケチもNG

築古物件の改修でもっとも重要なのは、建物外周りの美観だ。「住むのは部屋だから、室内だけきれいにすればいい」という発想は禁物。築年数にこだわらない入居者は、インターネットで外観写真を見て問い合わせ、現地でも建物をチェックする。

今回の募集に対する反響も「築年数ではじかれるのか、問い合わせ件数は少なかったですが、内見まで行くと成約率が高かった」と南部さん。第一印象がカギを握ることを、改めて実感した。室内は「明るさと清潔感」が大切だ。最新設備や流行りのデザインを採用すれば決まるわけではない。「この設備、この壁紙で、と品番まで指定されるオーナーさん多いらしいですよ。勉強熱心なのは良いのですが、逆にトウーマッチ（やりすぎ）になってコストがかさむ割に、入居者には特に響かないことも。あまり盛り沢山にすると、好き嫌いの差が出て選り好みされやすいんです。むしろ完成品の一步手前で、入居者さんが自分のスタイルで住みこなせると思い描ける状態に留めるといい

すね」（山之内さん）

プラス要素を加えるより、まずマイナス要素を削ることが肝要と見える。もちろん節約志向でケチケチしすぎるのも好ましくない。「ある程度はコストをかけないと決まらないラインはあります。コストの掛け過ぎも問題ですが、掛けないのも問題。賃料とのバランスを考えて、適切な場所に、適正なお金をかけることが大事です」（南部さん）

「あと何年もたせたい」か
オーナーの意思も明確に

どんな改修プランを採用するか、

最終的にはオーナーの決断次第だ。「早急に対処すべき空室対策のプランは、ある程度まで任せていただいたほうが、収支バランスや募集のタイミングを外さずに進められます。ただ、中長期的に物件をどうしたいかというオーナーさんの意思も大事です。先の計画によって提案する内容も変わりますし、先を見据えて動くことで余計なお金をかけることも避けられます」（南部さん）
皆さんも、この記事を参考にぜひ取り組んでみてください。

あきらめないで！ 満室化の極意

その1 古いからこそ美観が命！

写真も現地も建物正面の外観が最重要。第一印象で、入居者が決めるか否かの判断も分かれる。

その2 プラスする前に
マイナス要素をなくす

手をかけていないなら、プラスの前にまずはマイナス部分をゼロにする発想を。「やりすぎ」はかえって逆効果。全体のバランスが大事。

その3 プロに頼る！

あふれる情報に振り回されず、実績豊富で現場感覚の鋭いプロに頼るのも、賃貸経営者の手腕の一つ。