

長期空室の要因と対策について



夏本番となりましたが、一般的に暑い夏の引越は敬遠されており、特に物件の空室期間は長期化する可能性が極めて高いシーズンです。今回のオーナーズニュースでは、長期空室になってしまう要因と、空室対策の基本的なアイデアをご紹介します。



賃貸物件の平均空室期間は？

地域や間取りタイプによって異なりますが、平均空室期間は一般的に**約4～5ヶ月間**が目安とされています。

長期空室の主な要因とは？

要因① 競合する物件の増加と需要の減少



所有物件の近隣エリアに新しく魅力的な物件が存在し、競合している可能性があります。また、地域における賃貸需要やその物件の間取りや広さに応じたターゲット層の需要が減少しているおそれもあります。

要因② 入居条件が厳しい



ルームシェアNG・厳格な収入条件あり・単身高齢者は拒否など、入居条件を厳しくしすぎてしまうと入居者候補の絶対数が減ってしまいます。特に立地条件が良くない物件は入居付けが難しいため、多少は条件を緩和しないと入居者が決まらない場合があります。

要因③ 共用部や室内が汚い



入居希望者が内見した際に反応が悪かったり、内見しても契約に至らなかった場合、物件の共用廊下やゴミ置き場が汚れていたり、水回りで下水の匂いが出ていたりメンテナンスが行き届いていない事が原因かもしれません。せっかく内見が入っても、現地の状態が悪ければ選ばれなくなってしまいます。

長期空室にさせないための対策

① 入居者のニーズを理解したリフォームをする



近隣の賃貸情報や人口統計のデータなど、あらゆる角度から情報収集をして、周辺環境をしっかりと調査し、地域のニーズにあった物件づくりを行うことが大事です。

この設備がなければ決まらないランキング

- 1位 エアコン
- 2位 TVモニター付きインターホン
- 3位 室内洗濯機置き場



参考「全国賃貸住宅新聞」2023年10月16日6・7面



② 空室を別用途に活用する「コンバージョン建築」

居住用としてではなく、トレンドに合った用途で賃貸することで空室期間の短縮につながります。また、使用目的によっては所轄の行政機関へ用途変更の手続きが必要な場合もあるので注意しましょう。

例：シェアオフィス、レンタルスペース、SOI（ソールサロン）、物置ス

③ 空室中の居室・共用部の清掃



物件に興味を持ってくれた人が、悪い印象を抱かないようにするためには全体的な掃除・クリーニングが重要です。築年数が古く、老朽化が進んでいる物件や、サビや破損が見られる物件では、内見時の印象も悪くなってしまいます。内見時には、カーテンや照明を設置し、生活空間をイメージしやす



Point

まずは周辺エリアの競合物件の募集条件と比較しながら、空室が長期化している原因を分析することが大切です。空室対策を行う際は、建物や募集方法など現状の問題を把握したうえで適切な方法を選ぶことが重要になります。リフォームや新たな設備を導入する場合は、長期目線でのシミュレーションにより費用対効果を検討し、慎重に判断しましょう。