秋の入居シーズン到来！築40年超の物件が１ヶ月で満室に！！

暑さも落ち着いて参りまして、もうそろそろ秋ですね。

また、同時に2月3月の不動産業界の繁忙シーズンに次ぐ、移転や転居の多いシーズンとして、お手伝いをさせて頂いた物件に入居が決まるシーズンでもあり、毎年『入居になりました』と嬉しいご報告を頂く季節でもあります。

今回は、当社にてリフォームさせていただきましたアパートが満室になった事例をお伝えさせていただきます。

物件は、築40年超で数年間全空室のまま佇んでいた物件。
この物件を弊社の「ルームリファイン」でリノベーション。

弊社のリノベーションサービス「ルームリファイン」とは？

コストを抑えながら魅力的な居室を作る弊社オリジナルのリフォーム手法です。
ルームリファインの特徴

- **クロスは剥がさずにそのまま専用塗料で全塗装**
- **天井、壁を数種の色彩を別ける事で差別化**
- **光触媒塗料で臭気や雑菌の抑制を行い快適空間**
- **カラー塗装と相性の良い床材・資材の選定でファッション性もプラス**

全4戸中2戸は2DKのまま、2戸は間取りを変えて1LDKに変更し「ルームリファイン」

ノベーションが完成したので、さぁ募集と意気込みました！
しかし、完成時期はもうゴールデンウィーク間近となっておりました。
GWの期間中には一部転居の需要はあるものの、それを越えると夏（募集閑散期）がきます。
残念ながら、予想通りに7月いっぱいまでは入居が決まることはありませんでした。
（問い合わせ自体がありませんでした）

比較的、戸建ての募集の場合は、需要と供給のバランス上（戸建て需要については別コラムで詳しく記載します）、一定の需要が通年で見込める為、入居付に大きな苦労はしません。

しかし、アパートは繁忙期を過ぎると一気に問い合わせ自体がなくなってしまいます。
だから、時期がとても重要です。
本物件もまさにその通りで、
①募集している賃料
②対するお部屋のスペック
③募集方法

何れのピースを勘案しても近隣の競合物件と比較しても劣るとは思えない。
募集上の露出は可能な限り手筈を取り、行えていると思っておりました。
定期的に大家さんから状況を伺いながら、問い合わせがないとのことで落胆するばかりでした。

しかし！それが！ ８月初旬に大家さんからのご一報！

『〇〇室入居決まりました！』
（正直とても嬉しかったですね）

そして、続けざまに
『〇〇室も決まりました！』

お盆が空けて
『〇〇室も決まりです！』

アッという３室が入居

残る１室のみとなった８月の月末

またもや大家さんからの一報
『今週末に最後の一室の案内を私が自ら行います』

内覧希望の方とのコンタクトもご自身でされておりますので、
さぞ忙しい8月だったことと思いますが、その最後の御一方も無事入居に成りました。

結果的には１ヵ月で満室になってしまいました。

よくあること何ですが、問い合わせが少ないと（不動産屋さんから賃料が高いとかコメントをもらうなどしてしていると）ついつい、賃料を下げる事を考えてしまいます。
単純に家賃を下げる前に、時期を確認することをおすすめいたします。

今回の記事のポイントは
・5月～7月は動きが特別に少ない。
・動きが少ないからといって、（募集賃料が相場に合致しているのにも関わらず）焦って賃料の調整をとってはいけない！
ということです。

最後に、４戸ほどの全空アパートでは、1室目が決ると次が決り易い(最初の一人目が入るまでが肝心)のようです。
誰も住んでいないと、誰も住みたくない、と感じてしまうのでしょうね。

記事で紹介した、１ヶ月で満室なる！？リノベーション！
「ルームリファイン」にご興味がございましたら、問い合わせフォームより、是非ご一報ください。