

中古ワンルーム 活況

売り出し物件過去最高、派生サービス好調

投資用を中心とした中古ワンルームマンションの売り出し件数が、首都圏で過去最高となる勢いで伸びている。不動産のデータ会社、東京カンテイ（東京都品川区）によると、2012年は前年比10%弱の約7万件に達する見通しだ。バブル期の1980年代後半から90年ごろに建てられた物件が数多く供給されるとともに、保有・運用期間が短くなる傾向にあることも背景にある。ただ、築年数の長さから敬遠され、入居者の募集では苦戦を強いられているのも事実。物件の魅力を高めて成約率を伸ばし、資産価値の向上につなげるため、リフォーム関連など派生サービスも台頭している。

家賃下げず入居成約

投資用ワンルームマンション仲介の最大手、日本財託（東京都新宿区）は最近、新たに扱いを始めた横浜市の管理物件で想定外の事態に出くわした。

建築後22年、20平方メートルの部屋は入居者が退去したときの家賃が月額6万円で、同じマンションの他の部屋より約1割高い。長期にわたって住み続けたため、入居時の家賃のままだった

首都圏の中古ワンルームマンション売り出し件数



日本財託が手がけたリフォーム前(左)とリフォーム後の部屋

のだ。補充入居者の募集では相場に合わせるのが常識だが、マンションのオーナーには値下げする考えは全くなく、空き室状態が長引く恐れがあった。

そこで提案したのが、低価格のリフォームで雰囲気を一変する同社のリノベーションサービス。オーナーは新たな投資を受け入れ、室内を一気におしゃれな空間へと変身させた。この結果、6万円の家賃ですぐに次の入居者と成約。同社の榎島隆之管理部部长は「正直言ってびっくりした」と振り返る。

バス・トイレ一体型に代表されるバブル期の物件は相対的に人気が高い。空室状態の長期化を避けるため、家賃を下げて入居者を募る「負のスパイラル」に陥るケースも顕在化しており、部屋の状態を放置すればオーナーが安定した利益を確保できなくなる恐れが強い。

トイレとバスを別々にするといった全面改装は、一般的に150万～200万円程度もかかり、投資に見合った効果が期待しにくい。そこで、日本財託はニューヨークやパリ、バリ、カリフォルニア、ミラノをテーマに部屋を「衣替え」するサービスを39万8000円で用意した。例えば、建物周辺の景色が美しければニューヨーク風に、女性をターゲットにしたい部屋ならパリ風に一といった具合だ。

120件近い施工実績を重ね、未施工の物件と比べて空室期間を平均で14日間短縮。月額家賃も周辺相場よりも平均で3110円の引き上げを実現し、物件の収

益性向上につなげている。