

入居者の満足と物件の特徴を活かした「オンリーワン」の部屋作り

ヴィンテージマンションとして再生提案
大規模リフォームで、空室&家賃改善

<最新版>「築20年超え」のアパート・マンションを満室にする秘訣のご案内



入居者の満足と物件の特徴を活かした「オンリーワン」の部屋作り

「入居者が決まらない」「家賃が下がる」などでお悩みのオーナー様は多いと思います。そんな時、外観や室内の改修を考えますが、ただリフォームしても、思い通りに改善するとは限りません。

「いかに入居者に満足してもらえぬ部屋作りをするかが大切です」と言うのは、築古物件のリフォームを手掛けていた小倉さん。「築古物件は3点ユニットの場合が多く、バス・トイレを別にするだけで大丈夫だ思っている方が多いですね」。ですが、現代においてバス・トイレ別は当たり前。別々にすることで居住スペースも狭くなってしまう、競争力が落ちてしまうことも。

Photo

～今月の写真～

オランダで最古の工科大学「デルフト工科大学」は1842年に創立されました。伝統ある名門校の古い校舎は再生され、古さを活かし、新しさを加えることで、近代的な魅力的な建物となっています。

撮影：久保 明大



【お話を伺った方】
ハブティック株式会社代表取締役
小倉 弘之さん

点ユニットは変えずに、床を無垢のフローリングや壁紙の変更など、居住スペースを優先した提案をするといえます。古さを活かして、レトロな雰囲気を出するなど、その物件ならではの特徴を最大限に活かし「オンリーワン」を作り出すことで他物件との差別化を図っています。

更に「リフォームは中途半端に行くと、効果が出ません」と小倉さん。お金をかける場所には思いきって投資をする。その方が長い目で見て利益が大きいのだそうです。

どんな入居者にどんな価値を提供できるか考えたい。最適なリフォームを行うことが成功のカギと言えます。



久保 明大
CPM® (米国不動産経営管理士)

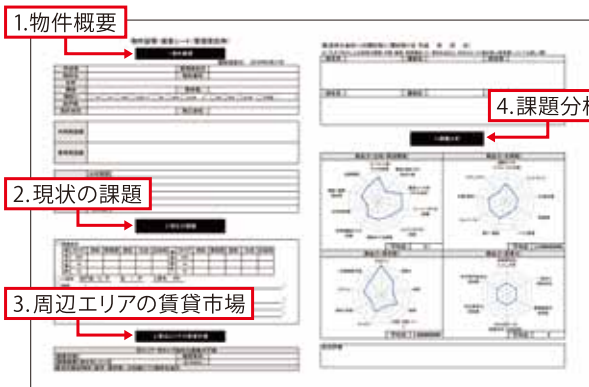
ヴィンテージマンションとして再生 大規模リフォームで、空室&家賃改善

金融機関からの紹介で管理をお手伝いさせていただくことになった金子様。昭和49年築の物件は、メンテナンスが行き届かず、不動産会社の間でもあまり評価がよくありませんでした。家賃も下がる一方で、空室もなかなか埋まらないという問題を抱えておりました。そこで、当社オリジナルの「オンラインワンシート」で物件の強みや弱みを洗い出し、物件を分析。どんな人が借りてくれるのか、ターゲットを設定しました。そのうえで、どんな物件にするか、金子様とじっくり話し合いました。

そして出た結論は「ヴィンテージマンション」。かつてはランドマーク的な存在で人気だった物件を、もう一度、人気のある物件に再生する。建物の改修や室内のリフォームを提案し、物件の価値を上げることになりました。間取りや外観、自転車置き場の改修など、資金の必要な提案ではなく、一度に全部を改修するのではなく、少しずつできるところから手を付けることにしました。

まずは「マンションの顔だから」とポストや掲示板、外観をきれいに塗り直しました。また、室

内も空いた部屋から一つずつリフォームしていきましました。床は木のぬくもりを感じる無垢のフローリングにし、流行を追うのではなく、いつまでも飽きのこない内装に。結果、下がり続けていた家賃は回復し、収入も安定しました。今では退去者が出て、部屋の改修中に入居者が決まるくらい人気物件になっていきます。借り手のニーズと物件のポテンシャルが合致した、よいご提案ができたと思っております。



当社オリジナルの「オンラインワンシート」。立地や広さ、相場などから物件の魅力を分析し、対策を考えます

賃料	約2割UP
入居率	100%
工事金額	共用部 4,000万円 (大規模修繕工事 3,000万円 バリューアップ工事 1,000万円) 専有部 500万円(一部屋あたり)



洗面室や浴室も白×木で統一



白い壁と無垢のフローリングでシンプルに



管理開始から物件を担当して4年の久保(市萬)とオーナーの金子様



元の外観を活かしつつ、入口にはコンクリート平板を敷き、外壁を塗装。高級感漂う明るいエントランスに改修

『「築20年超え」のアパート・マンションを満室にする秘訣』発刊!

大好評だった2014年に発刊の『「新版 築20年超え」のアパート・マンションを満室にする秘訣』ではお伝えしきれなかったことをプラスして、さらに充実した内容にしてお届けします。空室やキャッシュフローに悩む賃貸不動産オーナー様にぜひ読んでいただきたい1冊です。

★最新版★

- 「空無い(高い)大辞典」の事例を追加 合計38事例を掲載!
- 有効活用など成功事例を追加
- 空室率増、家賃下落など最新の市況を反映した最新の空室対策を加筆

- 著者 西島 昭 (株式会社市萬 代表取締役)
- 出版社 ごま書房新社
- 価格 1550円+税



◆相談会

特別相談会に無料でご招待! (毎月5名)

「空室対策」「不動産活用」「相続対策」などのご相談に、著者、西島昭、ほか不動産に関わる各分野の専門家が対応させていただきます。

◆問い合わせ

お問合せ・お申込みは
不動産経営アカデミー事務局
TEL 03-5491-5213
<http://realestate-academy.jp>