

修繕するだけではもったいない！
物件を活かした改善で魅力UP

古さを魅力に変える、イタリアの街づくりにヒントあり！
選ばれる物件になるための空間デザイン

不動産経営セミナーのご案内



Photo

～今月の写真～

世界遺産の一つ「水の都ヴェネツィア」。運河沿いにはロマネスク、ゴシック、ルネッサンス、バロックといった様々な様式の建物が立ち並びます。古くから残るこの街並みこそが、小さな街ヴェネツィアに 2000 万人を超える観光客を惹きつける理由なのだと実感しました。
撮影：2017年4月 西島 昭

修繕するだけではもったいない！ 物件を活かした改善で魅力UP

築古物件のリデザインを手がける石川さん。予算や建物に制限はありますが、結果が明確で、やりがいがあると言います。

「少ない予算でもできることはあります。大切なのはいかに物件の特徴を把握するかということですね。」建物や周辺環境、入居者の特徴を地道にピックアップし、何が一番良い改善方法なのかを導き出す。きちんと物件を見て、考えて出した結論は、賃料アップや入居率の改善になり、他物件との差別化にも繋がると言います。

例えば、大規模修繕時、元通りに直すのではなく外壁やドアの色を変える

という「改善」をするだけでも効果はあります。狭いエントランスの前に門を兼ねた塀を作ることでも、物件の格を上げることが可能です。方法さえ間違えなければ、結果は出ます。

古いものには新築にはない魅力があると石川さんは言います。そのポテンシャルを活かして改善することが、成功への鍵なのです。そのためにはオーナー様はもちろん、管理会社や設計・施工会社など、一緒になって真剣に考えてくれるブレーンを見つけることが近道と言えるのではないのでしょうか。



ARIWORKS がリノベーションした飛騨高山のカフェ。立地を活かし、川側に大きく開放させた



ARIWORKS アリワークス
代表 石川 雄一さん

左から三宅さん、石川さん、山田さん

古さを魅力に変える、イタリアの街づくりにヒントあり！ 選ばれる物件になるための空間デザイン

世界遺産ともなる古い街並みを残すイタリア。建物は築100年が当たり前という古さなのに、ため息が出るほど素敵なのはなぜでしょう。それは住まう人々が上手に手入れをして街全体の雰囲気づくりに貢献しているからだと思えます。建物を長く持たせることを前提に手直しをしたり、花や緑で飾ったりしています。

しかし、建物を裏側から見てみると、塗装が剥げてコンクリートの下地が丸見えで、と意外と見えない部分の手入れは後回しにされている様子も見られます。見た目の美しさとは反対に配管関係のトラブルにはいつも頭を悩ませているとか。

そんなお悩みには、俄然親近感が湧きませんか。大切なのは古くてもその良さを生かす工夫を凝らすことです。日本の古い物件も探せば多くの魅力があります。発想を変えてみると、例えば、古い物件には敷地を贅沢に使っているという特徴も見えてきます。築古団地の再生などでは、まさにこの広い敷地を活かして、ウッドデッキやテラスを設けて入居者のコミュニティスペースづくりに取り組み、物件の価値向上につなげていきます。「古いから」と諦めず、「古いところを見つけて生かしていきませんか。」



上【イタリアの街並み】古い石造りの建物が連なって素敵な街並みがつくられている 右【「中庭というセミプライベートゾーン」@ミラノ】通りに面したエントランスアーチをくぐると中庭のような空気があり、ゆったりとした空気が流れている



イタリア視察の話は11月22日(水)の報告会で詳しくお話いたします。ご興味のある方は是非お越しください。

有益な資産活用のお手伝いをいたします



株式会社市萬 **栗原 千尋**
宅地建物取引士、相続診断士、
カラーコーディネーター3級

平成26年4月新卒入社。不動産売買調査・査定、不動産コンサルティング業務を経て、不動産資産家向けの資産活用及び相続対策コンサルティング業務に携わる。女性ならではの視点で、きめ細やかに問題解決を行う。



不動産経営セミナーのご案内

11/22
(水)

不動産コンサルタント「栗原千尋」が行く！ 「魅惑のイタリア視察報告会」開催

今年4月、イタリアで開催された世界最大級のインテリア見本市「ミラノサローネ」で見た最新のインテリアと、イタリアの街を歩き見て感じたデザインでつくる家・街の魅力をお伝えします。



街の中心部が世界遺産のフィレンツェ。歴史的な建物を守りつつ、内装を改修しながら暮らしているという

- 日時** 11月22日(水)
- 場所** 世田谷ビジネススクエアヒルズII 6階 (株)市萬
- 参加費** 無料
- 定員** 6名
- 講師** 栗原 千尋 (市萬コンサルタント)

お申込み方法

【お電話】株式会社市萬不動産経営アカデミー事務局
【インターネット】<http://realestate-academy.jp>

TEL 03-5491-5213

不動産経営アカデミー 検索

ICHIMAN TOPICS

■7月に入社しました



高橋 左千子

賃貸事業部に配属になりました。安心して不動産の管理をお任せ頂けるよう、丁寧な対応を心がけたいです。



野田 摩奈美

資産コンサルティング部に配属となりました。不動産業界は初めてですが、一生懸命頑張ります。

■おかげさまで18周年

おかげさまで9月28日に18周年を迎えました。ご支援いただいた方々に心より御礼申し上げます。

■12月9日(土)、特別講演会開催決定!

～建物を「作る」時代から「活かす」時代へ～
講師：東京大学大学院教授 松村秀一氏
※詳しくは別紙のご案内をご覧ください。