

勝つ！改修レポート

〈 建 物 診 断 改 善 案 報 告 書 〉

リフォームの三幸株式会社



賃貸市場の乱世で勝ち残る **U**ノバージョン

勝つ！改修

win-renov**A**tion

目次

物件名：D's羽根木

1. 賃貸市場動向
2. 現在の状態
3. 改修計画の考え方
4. 成功事例紹介
5. 立地環境
6. 分析
7. リノベーション・コンセプト
8. ご提案



賃貸市場動向 ～選択肢の検証～

デフレ不況が長引く中、不動産業界も例外なく低迷の一途を辿っています。賃貸市場においても「新築賃貸物件の乱立」「格安の分譲マンション・戸建住宅の出現」「少子高齢化による主力入居者層の減少」など、供給過多の影響で大変厳しい経営状態となっています。しかし一方で、築年数に関係なく「不況知らずの満室アパート」や「順番待ちの人気物件」があるのも事実。常に空室で悩んでいる“負け組オーナー”にならないためには、どんな対策をすれば良いのでしょうか？

●対策の選択肢

- 家賃を下げる** 段階的に家賃を下げ続けて対応しても、収支バランスの限界に近づき経営が成り立たなくなる。
- 建て替える** 入居者の退去保証、解体費用などが発生。新しく建った物件の家賃設定にも限界がある。
- 売却する** 居抜きで売する場合、希望する金額での売却は難しい。また、更地で売の場合でも解体や立ち退きに膨大な費用が発生する。

経営リスクや費用対効果を考えると非現実的！

現実的な「空室対策」

- リノベーション** 既存の建物を生かして収支を改善する。「原状回復＋α」の投資で効果が見込める。

少なくなった入居者を増えた賃貸物件が奪い合うという“市場競争”は、今後さらに加速することが予想されます。全ての賃貸経営オーナー様にとって「**空室対策**」は避けられない重要なキーワードです。



総務省統計局 平成20年住宅・土地統計調査

賃貸住宅の空室率	
全国平均	18.90%
東京都	14.60%



現在の状態

エントランス前



名称看板



共用階段



共用ポスト



共用廊下



目隠しパネル



玄関廻り



バルコニー



ベランダパネル



ベランダ

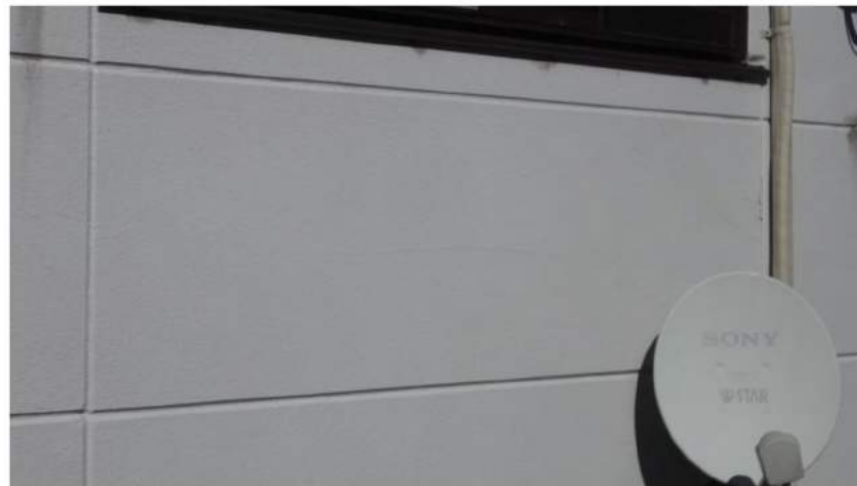


照明



現在の状態 〈詳細〉

サイディングパネル



経年の躯体の動きによりサイディングパネルにひび割れが生じています。

現在の状態 〈詳細〉

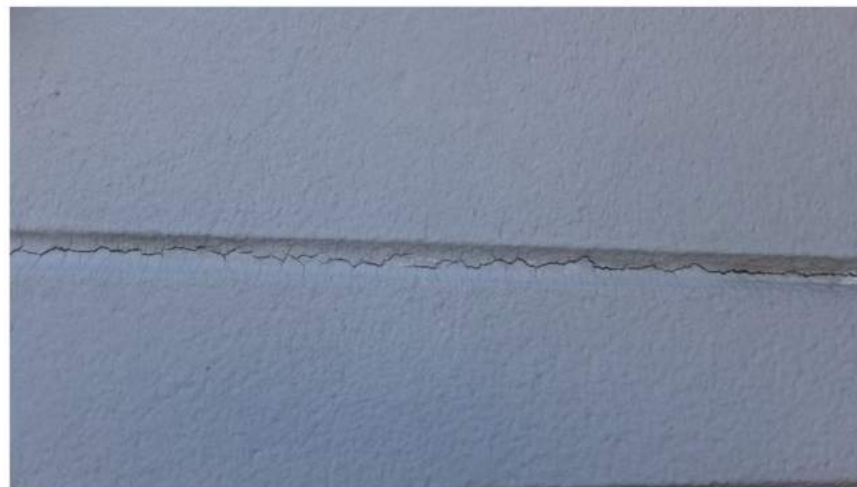
躯体



樋の取り付け部よりひび割れが生じています。雨水の侵入により脆弱化し、剥離・落下の可能性があります。

現在の状態 〈詳細〉

サイディング目地



経年による劣化によりひび割れが見受けられます。雨水が浸入し漏水に繋がしやすい箇所でもある為、補修が必要です。

現在の状態 〈詳細〉

鉄部



鉄部の腐食、爆裂が見受けられます。強度、美観の低下に繋がっています。

現在の状態 〈詳細〉

ベランダ



既存モルタル層にひび割れが生じ、雨水が直接内部に侵入しています。
防水処理が必要です。

現在の状態 〈詳細〉

玄関廻り



玄関ドア表層の汚染、室名札の破損、インターホンの経年劣化が確認できました。美観の低下に繋がり内見時の印象を左右する為、設備の見直しが必要です。

現在の状態 〈詳細〉

照明



カバーが日焼けし、適切な照度が保てていない状態です。
暗い印象を与えるだけでなく、夜間の帰宅時に不安を感じてしまう為交換が必要です。

現在の状態 〈詳細〉

共用ポスト



ポストの破損が見受けられます。各入居様様が錠を付けている事からも、防犯面に不安を感じていると考えられます。

改修計画の考え方

過剰投資

費用をかければ物件の魅力は上がり満室にはなるが、家賃は大幅に上げられないため費用を回収できず、経営的に本末転倒になる。

投資の着地点

空室対策に効果がある部分を改善し
入居者目線に訴える「リノベーション」

過少投資

一時的な費用が安く済んでも、入居率が改善されなければ近い将来、経営困難に陥る。

リフォームとは違う
“リノベーション”とは？

「リフォーム」は修繕・原状回復・現状維持の意味合いが強いのに対して、「リノベーション」は付加価値が高い改修工事によって建物を再生していくことです。特に賃貸物件のリノベーションは費用対効果を考えた改修がポイントになります。

賃貸リノベーション3原則

・ターゲットの絞り込み

万人受けは狙わず、入居者層を絞り込む。

・入居ニーズの取り込み

入居希望者の求めるニーズを捉え、反映させる。

・改修コンセプトの明確化

具体的なイメージを作り、オンリーワンの物件を目指す。

成功実例紹介

世帯数 12戸	築18年	ハイツ	所在地 神奈川県秦野市	稼働率 83%→100%	家賃変更なし
---------	------	-----	-------------	--------------	--------

施工前



カラープラン



施工後



リノベーション・コンセプト

単身者、特に女性でも安心できる
明るいイメージと高級感がコンセプト

建物の外観イメージの向上に加え、防犯砂利、ゴミストッカーの設置等、安全性と清潔感を向上する事で、入居率の安定を実現しました。

立地環境

立地

所在地：東京都世田谷区羽根木2-5-20



カーシェアマップ

代田橋駅より徒歩5分圏内にある当お建物の立地環境は、駅を中心に商店が広がり環状七号線沿いにはドンキホーテがあるので、若干距離はありますが一人暮らしには魅力ある立地と考えられます。

また、物件近くにコンビニエンスストアがあるのは嬉しいですね。銀行ATM、郵便局も駅そばにあるので、お出かけ時に寄る事ができ利便性のある立地環境と言えます。

周辺情報

周辺アクセス



代田橋駅(徒歩4分)



コンビニ(徒歩2分)



商店街(徒歩1分)



スーパー(徒歩5分)

分析 ～ターゲットの絞り込み～

物件概要



物件名：D's羽根木
竣工年：平成3年（築25年）
規模：木造3階建て
部屋タイプ：1K×10部屋
稼働率：80%（全10世帯中、空き2室）

エリア特性

・京王線を利用する社会人・学生が非常に多く、代田橋駅から新宿駅まで9分・明大前駅まで2分で移動できるエリアは注目度が高いため、駅周辺では単身者層を狙った賃貸物件が多数ひしめき合っています。駅前には京王線ストア、甲州街道を渡った先に沖縄タウンがあり、風情溢れる光景は、都会にいながらどこか懐かしい生活を楽しめるので落ち着いた住環境を好む人にとっても大変魅力的な場所と言えるでしょう。

近隣競合物件



所在地：羽根木2丁目

稼働率：75%
（全4世帯、空室1部屋）

〈ポイント〉

- ① 木造 築27年。
- ② 外観は白で統一されているが、外壁の汚染等が目立ち築年数を感じてしまう。
- ③ 共用部が暗い為、内見時に冷たい印象が残る。他物件と比較されやすい。

所在地：羽根木2丁目

稼働率：100%
（全9世帯、満室）

〈ポイント〉

- ① 木造 築7年。
- ② 外観がタイル調で温かい印象を受ける。写真掲載時も他物件と比較しやすく目に止まりやすい。
- ③ カメラ付きインターホン、ダイヤル式ポストがあり、昨今の入居者の動向を考えた設備が備わっている。



リノベーション・コンセプト

ネット掲載時の注目度NO1！
内見後もイメージ膨らむデザインで勝負！

■単身者



■ポイントを絞って外観デザインを一新！



■現状



■共用部は実用性も兼ね備えて★



■入居者目線の設備環境は必須！



アピールポイント

立地環境から入居者ターゲットは単身者である事は明白です。昨今の物件選びは8割がインターネット掲載時の写真・情報で決める中、内見したい！と思われる物件作りがこれからの課題となります。

一番インパクトがあり印象に残るのは外観。タイル調のお建物が乱立する中、ポイントを絞った意匠変更で近隣物件との差別化を図りましょう♪

外見は綺麗だけで内見してがっかり…なんて物件は山の様にあります。やはり入居者が必要とする設備を準備し、入居後のイメージができる物件へ変貌しましょう！

ご提案 〈詳細〉

外壁

現 況



リノストーン

Before



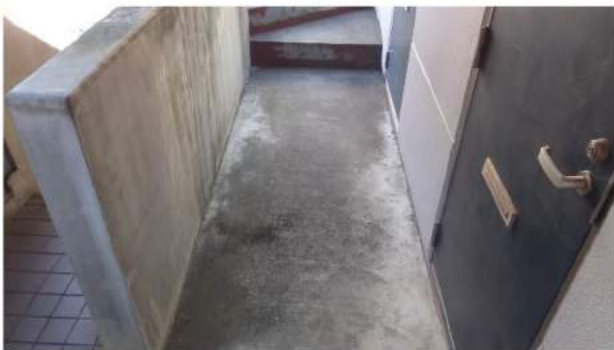
After



外壁のタイル面に直接貼る事で、石彫の趣を演出できます。
軽量かつ耐候性に優れ、躯体への負担も少なく外観を一新します。

ご提案 〈詳細〉

現 況



廊下・階段

長尺シート



防滑・吸音効果のある長尺シート。清潔感のある階段、廊下を演出してくれます。

ご提案 〈詳細〉

エクステリア

現 況



共用ポスト



個人情報の流出が懸念される昨今ではダイヤル式ポストは必須です。

ご提案 〈詳細〉

現 況

エクステリア



LED照明



省エネ効果だけでなく、LEDの光は害虫を寄せ付けにくい効果もあります。

ダイノックシート



玄関ドアの交換や塗装となると経費がかかります。そこで耐候性のある専用シートを貼る事で、同じドアでもイメージが一新します☆

ルームナンバー



現在ではほとんど使われる事のない室名札は撤去し、代わりにおしゃれなルームナンバーで印象アップを図りましょう。

カメラ付インターホン



入居者ランキング上位に上がるカメラ付きインターホンはもはや必須アイテムです。

ご提案 〈詳細〉

エクステリア

現 況



消火器BOX



破損している消火器BOXはステンレス製のBOXに交換しましょう。