

Case Study

建物バリューアップ事例

築24年の築古物件。近隣に競合物件が多く、入居率・賃料の低下で悩まれていたオーナー様に大規模修繕と同時に他物件との差別化を図る施策をご提案しました。



古さの目立つ外観は、近隣の物件との差別化が図れず、賃料は下がる一方だった。

提案内容

古くなり、見た目の悪さから入居率、賃料ともダウン。カラーコーディネートにより物件の環境・イメージに合った外観にすることで物件の差別化を図る

結果

改修後の賃料は1割アップで成約。個性的な色遣いで仲介会社への認知が進み、賃貸を探している人に紹介してもらいやすくなった。

工事金額

950万円(内カラーリング50万円)



After



物件Data

所在地:神奈川県川崎市
築年数:築24年
アクセス:JR南武線
久地駅から徒歩8分
敷地面積:367.64㎡
間取り:1R×17戸

大規模修繕の際に、外観をプラスαのリニューアル。塗り直した白の壁に、周辺の緑と調和したグリーンが映える。玄関ドアや階段もグリーンをアクセントにし、個性的に。



ちょっとしたひと手間で物件をバリューアップ 外観に カラーデザインを足して 賃料アップ

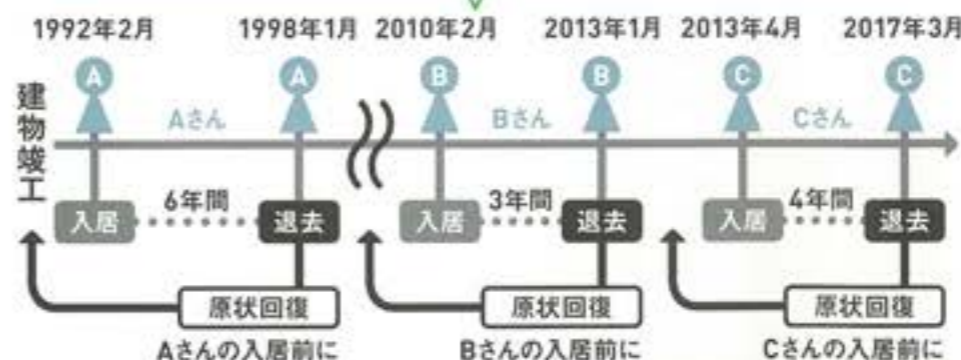
お金のかかる大規模修繕。ただ修繕するだけではもったいないと思いませんか？
大規模修繕と一緒にちょっと手間を加えることで、物件の価値は上がります。そのヒントをお伝えします。

修繕時のひと工夫で 物件の価値を上げ続ける

今や3割を超える空室率の賃貸市場。それでも新たに物件が増え続けている。そんな中で競争力を上げるには、次から次へと新築物件と同じような最新設備を取り入れていけばよいのでしょうか。それではきりがありません。私はデザインがその差別化に大きく役立つのではないかと考えています。古くなった物件には「修繕」がつきものですが、「修繕費は無駄な出費」と思っている人は多いのではないのでしょうか。それは「壊れたところを直す」、そんな修繕をしているからだと思います。「直す」「元の古い状態に戻す」。それでは時代遅れになり、市場の競争から置いてきぼりにされてしまいます。ですが、修繕の際にちょっとした手間を加えることで、時代に合った新しい価値を生み出すことができます。これは、原状回復も大規模修繕も同じです。

例えば大規模修繕。せっかく外壁塗装をしますので、元の色にする理由はありません。新たな色にすることで、物件をリニューアルする。修繕費を「無駄な出費」

きちんと原状回復するほど建築当時の古い内装に戻っている



ではなく、「新たな価値を生み出す経費」と考えてみてはいかがでしょうか。余談ですが、欧米では、古い物件ほど価値が上がります。それは、住まう人がメンテナンスし、物件の価値を上げていくからには、かなりません。

大規模修繕をお考えなら、ぜひ一度、物件の価値を上げるためのさまざまな方法を専門家に相談してみてください。

「外観の色を変える」だけの デザイン変更で賃料アップ

私たちが手掛けた、大規模修繕にひと手間を加え、賃料アップにつながった事例をご紹介します。

JR南武線「久地」駅徒歩8分の物件です。同物件は築24年で軽量鉄骨造3階建て、17戸のワンルーム。修繕前の家賃は4万円。周辺には同じような年代の、同じような見た目のアパートが多く、賃料は年々下がりが続っていました。

そんな折、オーナー様から大規模修繕のご相談をいただき、賃料の下落防止対策もあわせてご提案しました。とは言っても、高額な費用を掛けるわけにはいきません。

修繕にあたっては、現在の入居者プロフィールを参考にターゲットを考へ、20代の単身者に設定。

マイナスをゼロに修繕するだけでなく、足場がある間に、外壁の色を変える物件のリニューアルを実施しました。

色はデザイン会社と一緒に考え、周辺の自然と調和する、グリーンを取り入れました。トーンを変えた三色のグリーンを、各玄関ドアと階段の壁面に順番に使い、リズムカルで特徴のある物件となりました。実際に掛かったカラーリング費用は50万円でしたが、改修前に比べ、明るい雰囲気になり、家賃は改修前の1割アップで決まるようになりました。さらに、仲介会社からは「あのオシャレな物件」として認知され、退去後の内見数

が大幅に増え、成約までのスピードが上がりました。

賃料もアップし常に満室になり、オーナー様も満足されています。

解説
資産
コンサルティング部
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、売買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。

株式会社 市萬
東京都世田谷区用賀4-10-3
世田谷ビジネススクエアヒルズⅡ 6階
☎03-5491-5200

不動産に関する問題解決に特化したコンサルティング業務を行う。さまざまな資格を持ったスタッフが各分野のプロとして、トータルで不動産の問題解決にあたっている。

世界レベルのデザインに触れる
イタリアのインテリア見本市
「ミラノサローネ」

私たちはデザインで物件の価値を上げる方法を日々考えており、今回、世界最大級のインテリア見本市「ミラノサローネ」を視察しました。豊富な色遣いや個性的なデザインなど、その進化を目の当たりにし、たくさんのヒントを得てきました。

オレンジと黄色の玉を壁にした新
なブース。今年流行のスムー
キーなバステルカラーのソファア
とコーディネート。