

【第3種郵便物認可】

第1618号

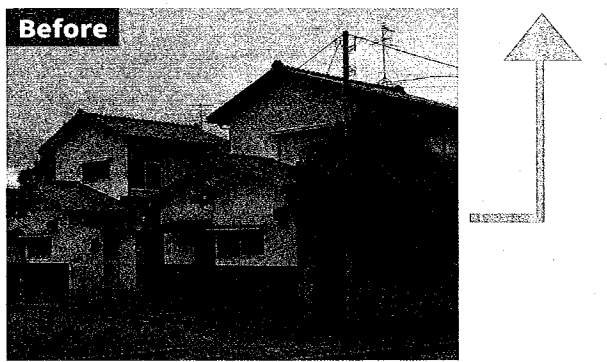
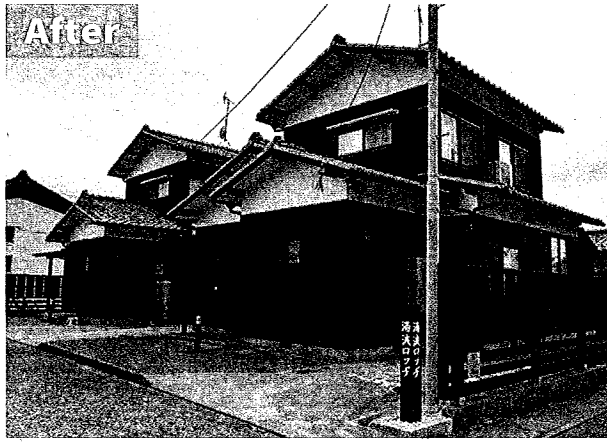
リノベ戸建て5棟満室



高山不動産 (石川県金沢市) 高山修一社長(46)

1300戸を管理する高山不動産(石川県金沢市)

市)がリノベーションを実施した戸建て賃貸5棟が、家賃を上げながら満室稼働している。このうち1棟は、2024年8月18日に解約を控えていたが、前の入居者が退去する前に新規入居の契約を完了した。リノベ後も高稼働を続けるのは、戸建て賃貸「涌波ロッヂ」だ。築51年の2棟、築45年の3棟からなり、同じ敷地内に



▲一般的な戸建て賃貸だった物件(下)を金沢町家風(上)に再生した

立つ5棟すべてを金沢市の町家風に改修した。居室内は水回りを新品に入れ替え、無料インターネットを導入。3LDKの間取りに対し、1室はあえて畳を残したが、残りの部屋はフロアタイルを敷いている。専有部の広さは75・45㎡と81・53㎡の2種類。リノベ以前の家賃は駐車場代込みで4万9000〜6万円台だった。リノベ後は7万〜7万8400円で募集し満室となった。その後、入居者の入れ替えが1〜3回あり、8月現在の家賃は7万5600〜8万4600円に上がったものの、満室稼働を維持している。

高山修一社長は「町家風というコンセプトで差別化を図れている。家賃帯も、商圏内では新築を建てるより安く、新婚カップルやファミリーで転勤してくる層のニーズを獲得している」と語る。ポータルサイト上での

反響も高く、内見をせずに入約に至るケースもあるという。涌波ロッヂは、もともと高山不動産が管理を受託していた。築年数がたち修繕を検討していたタイミングで、5棟が同時に空室になったことから17年に一斉にリノベを施した。

同物件のオーナーは地主だ。三相続対策は不要。新築するほどの大きなリスクは負いたくない。「一族の本家の建物であるため売却の選択肢はない」というオーナーからの三つの条件の下、コンセプトを持たせたリノベに至った。「リスクを負いたくない」というオーナーの意思を尊重し、改修から10年後に売却した場合、残債分を回収できる収支のシミュレーションを提案した。根拠のある数値を提示できたことが、本リノベ受託におけるポイントの一つ」と高山社長は振り返る。

管理戸数約3200戸の住研川越(埼玉県川越市)は、築52年の軽量鉄骨アパートに、同社初の棟丸ごとのフルリノベーションを実施。賃料は共益費を含めリノベ前の4万6000円から最大で6万9000円にアップしたが、施工中に満室となった。

初の棟まるごと改修

住研川越 施工中に全6戸に申し込み

が空室で入居者の高齢化も進んでいた。入居者ターゲットはDINKSに設定。4月から工事を開始した。既存の入居者の立ち退き後、外観は大規模修繕工事を行った。外観は白と黒のモノトーン調にし、新築のよ



▲フルリノベした物件外観

うになった。住戸部分は全室を和室ありの2DKから、洋室の1LDKに間取り変更した。さらに設備も一新。キッチンには後付けコンロタイプからシステムキッチンを導入した。サイズの幅も約1500mmから1800mmと大きくしている。独立洗面台を設置したほか、無料インターネットも提供。防犯カメラやシャッターなどを取り入れてセキュリティも高めた。

結果として、施工中に若カプルの入居者を中心に全戸満室となり、7月18日より入居を開始している。資産運用部の小川一紀部長は「オーナーは身内や知り合いに向けて内覧会を開くほど喜んでくれた。今回の棟丸ごとフルリノベのような案件はあまり多くないが、今後もオーナーが持つ土地、物件と要望を兼ね合わせた最適な提案をしていきたい」と語る。

ハード面では、獣医師が監修した自社で製作や企画をした設備を中心に導入。ペットの排泄物を防ぐこととはできない」と語る。

ソフト面では、入居者の選定方法から入居後のトラブル防止のための規約までを提案。入居申込時、ペットを飼育するために必要な飼い主の知識量を把握できる診断ツールを提供する。不足している場合、知識を補うためのマナーブックを事前に読んでもらい、入居後のトラブルを防止する。同社は1994年からペット共生型賃貸のコンサル事業を開始。これまでに分譲マンションを含む累計4000〜5000戸のコンサルを手がけてきた。このうち約2000戸は、現在も運営サポートを請け負っている。8月14日時点でコンサルを行う事業者は10社。

ペット共生型マンションのコンサルティング事業を行うペイク(東京都渋谷区)野中英樹社長(60)



ペイク(東京都渋谷区)野中英樹社長(60)は、ハウスメーカーやゼネコン、デベロッパー向けにペット共生型住宅の企画支援を行っている。同社がコンサルした物件は、エリア相場より3割程度高く家賃を設定することができている。

野中英樹社長は「既存の設備を入れてペット仕様にしただけの物件もあるが、それだけではペットに起因するトラブルを防ぐことはできない」と語る。

ソフト面では、入居者の選定方法から入居後のトラブル防止のための規約までを提案。入居申込時、ペットを飼育するために必要な飼い主の知識量を把握できる診断ツールを提供する。不足している場合、知識を補うためのマナーブックを事前に読んでもらい、入居後のトラブルを防止する。

ほんとうのDXってなんだろう

ITツールを導入すればDXは始まるのでしょうか。たとえば部門間の連携不足や属人化、人手不足..... 変わりゆく不動産業界のビジネスこそ「業務の仕組み化」をベースにしたアップデートを。企業の規模や事業スタイルに合わせて共に考え、リアルタイムでサポートします。

株式会社ワークデザイン/ウチダレック 〒583-0801 鳥取県米子市新聞6-3-9

KAKUSHIN 最適化パッケージ

入稿 追客 修繕

カクシンクラウド導入4年目で実現・見えてきた

リアルなDX化の道筋

2024.9月10日(火) 16:00-16:40 オンラインZoom

※カクシンクラウド：特許「第6626937号」取得済