

# ASAHI TIME

## アサヒタイム

空室対策として高い実績を誇るリノッタのリノベーションや朝日オリジナルリノベーションの成功事例をお伝えいたします。

### CASE8 プレッシュス小杉A棟 101号室 [射水市戸破]

## オーナー様との共作リノベーション



6年以上であれば、国交省のガイ

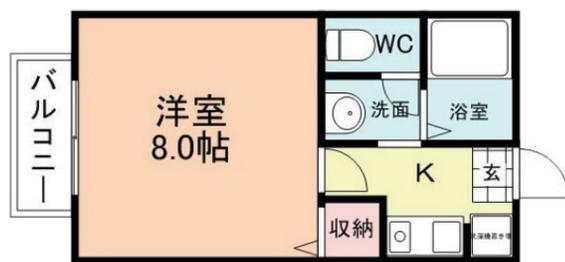
#### 長期入居の経年劣化

射水市戸破にある当物件。県立大学の学生の入居も見込める立地のため、4年での入退去が常となりそうな状況において、なんと10年以上もご入居いただくことができました。長期入居していただいたお客様の退去があると、オーナー様としては長年の感謝の気持ちと共に、再募集に向けて肝を冷やさなければならぬところでしょう。なぜなら、長期入居後のお部屋は、少しずつ少しずつ積み重ねられた経年劣化が大きく、修繕しないととても次の募集が掛けられないことが多いからです。また、タバコのヤニなど、本来入居者様のご負担項目となる汚れがあっても、入居期間が6年以上であれば、国交省のガイ

#### 物件データ Housing

物件名：プレッシュス小杉A棟 101号室  
所在地：射水市戸破  
構造：軽量鉄骨造 2階建て(1階部分)  
築年数：1993年6月  
専有面積：23.40㎡  
募集店舗：アパマンショップ射水小杉店  
お問合せ：PST ☎076-426-5880

#### 間取り図 Madori



Before

月額賃料：32,000円

After

月額賃料：36,000円

### 低コストで高品質なお部屋作り

お金がかけず、でもクオリティは保ちたい。誰もが持つそんな願いを、オーナー様と朝日不動産が手を取り合うことで実現しました。



ドラインにより、修繕費用を頂くことがほとんど難しいこともオーナー様のご苦悩の一因です。もちろんその分長期に渡ってお家賃を頂いてはいるわけですが、どうしても心情としては、家賃も減少する状況で高額な修繕費を注ぎ込むことに不安があるでしょう。当物件も例外ではなく、祈りながらドアを開けた私の視界には黒ずんだクロスや床が飛び込んできました。洗面台や浴室も長年の汚れが蓄積し、クリーニングでも落とすきれいな状況……。こういう時は見積を作る私

### 今後が増え行くDIY。

#### 注意点も……

「昔前は、不動産投資は「手間を掛けないでお金を儲ける」イメージもあり、自分で手を掛けたがらないオーナー様も多かったですが、アパート需要のある人口の減少、供給過多により賃貸経営も一筋縄ではいかななくなってきました。その中で、「経費削減のため」お部屋

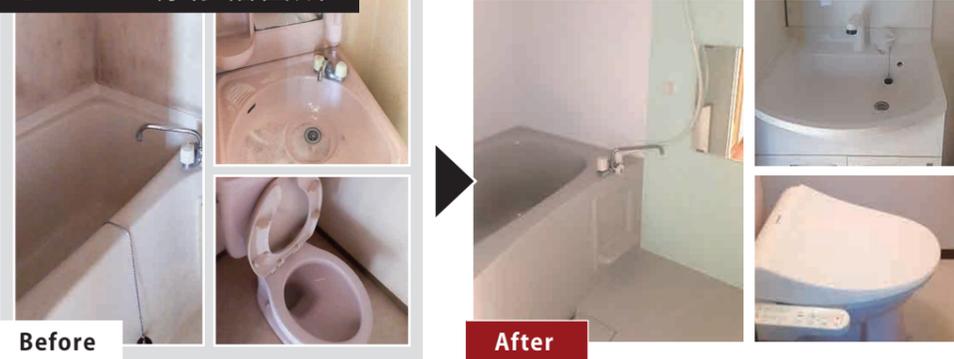
#### 朝日不動産修繕箇所



Before

After

#### オーナー様修繕箇所



Before

After

#### ノウハウをお持ちのオーナー様

修繕項目を絞りながらも、やはり一番気を使うのは水回り。こちらをどうするか頭を悩ませながら、オーナー様と打合せを開始したのですが、ここでもなんと洗面台や浴室をオーナー様にて交換するご提案をいただきました。お話によるとこちらのオーナー様はそれらの設備機器に関し、ノウハウとツテをお持ちとのこと。思いがけなくも、大変ありがたいお申し出でした。

結果、クロスと床、照明やTVドアホンなどの電気設備は弊社で、洗面台、浴室については家主様で行うという分担が決まり、共作のリノベーションが実現しました。費用を絞りながらも、上質なお部屋を作ることができ、長期入居時からガクンと下落するはずだった賃料も、逆に他のお部屋より少し上のランクを維持することができました。

して、「オーナー様によるお掃除」があります。オーナー様から「クリーニングはこちらでやります」と言われたものの、不安になり現地を見に行くとオーナーご夫妻がほうきと雑巾でお掃除していた……。こんなことを私も何度も経験しました。プロの「クリーニング」と、素人の「掃除は全く仕上がりが違います。客付の大きな障害にもなりますので、ハウスクリーニングは専門知識がない方は業者に依頼されるべきでしょう。また、「電気配線工事」や「水回り工事」についても失敗するとクレームに繋がりますし、電気配線は資格も必要で危険も伴うので、今回のように熟知した方以外は、業者さんへ依頼されることをオススメいたします。とはいえDIYは、自分の想いをダイレクトにお部屋に反映できる手段の一つでもあります。管理会社と相談しながら、上手に取り組んでいきましょう。