

ASAHI TIME

アサヒタイム

空室対策として高い実績を誇る朝日の満室対策や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。

CASE10 リベルタ・サンヒルズ上田Ⅱ 107号室

繁盛期に向けて、今一度お部屋の点検！！

今回は高岡市にある2階建て鉄骨造の外壁改修工事の事例をご紹介します。まず外壁補修の目的には大きく分けて2つあり、1つ目は「建物の美観の向上」があります。お部屋探しをされているお客様

外観の重要性



事例 I

物件の定期メンテナンス

を現地にてご案内する際、第一印象は外観です。建物の顔と言つて間違いが無い外壁は思った以上にお客様に影響を与えます。外観のデザイン、色、劣化状態(サビや汚れ)など大半の方はじっくりと見られご案内中はドキドキしてしまいます。また既存の入居者様の長期維持にも関わってきます。綺麗な街は汚れないとも言いますが入居者様のマナーの向上も計れるかもしれません。大きな理由の2つ目として、当然に「建物の保護」があります。建物は完成した瞬間から常に太陽光や風雨など自然の力により劣化は進んでいきます。このまま何年もメンテナンスをせずに放っておくと思わぬ時に修繕費が掛かってくる可能性があります。

実例内容

さて今回事例に取り上げさせていただいた建物は2階建て鉄骨造で築19年でした。それまで塗装やメンテナンスは行っておらず空室も目立ってきてその対策の手段としてご相談をいただいた案件となります。家主様との打ち合わせにて必要な部分を修繕する計画とし、外壁4面のうち普段見えないベランダ部分を除く3面部分の外壁の上張り及び共用部の塗装を行いました。材料はガルバニウム鋼板というものを使用しました。この材料はアルミと亜鉛の合金で錆びにくく、安価で施工も容易、近年では屋根や外

物件データ Housing

物件名：リベルタ
所在地：高岡市中川栄町
構造：鉄骨造
築年数：1997年7月築
総戸数：12戸



▲今どきの、モダンな色調の外観に変更。はっきりとしたコントラストで建物の存在感がアップ。

壁に多く使われています。今回は予算も決まっているということでガルバリウム鋼板を採用いたしました。カラーバリエーションも多く悩みましたが今回は黒を選び、デザインはモダンを取り入れた白黒のシックな仕上がりのように計画しました。結果空室も全て埋まり現在(2016年12月)も満室経営です。外壁はそう簡単に取り替えることが出来ません。10年、15年と

今回の工事費用

総額	2,435,000円(税抜)
月々	10年間で割ると 20,291円(積立て)
一般的な劣化現象	<ul style="list-style-type: none"> ひび割れ シーリングの劣化 タイル目地の白華現象 チョーキング(白亜化) 雨だれ汚染 錆 藻、カビの付着
<p>規模や材質などによって異なってくると思いますが目安として月2~3万円は中長期の積み立てとして計画的に残しておくのがベストです。</p>	

何もメンテナンスをせずに放っておくと劣化が進み錆や汚れが目立ち、最悪雨漏りの原因となり負のスパイラルに陥ってしまいます。建物も人間同様メンテナンスが必要で、適切なメンテナンスを適切な時期に行うことで健全な運用ができます。また、掛けた費用は税金対策にもなります。

最後にこの記事を読んでいただいた皆様の良いきっかけになればと思います。修繕の計画についてご相談お待ちしております。



▲劣化を放置しておくと、新たな弊害が発生する場合があります。日頃から物件の定期メンテナンスを行い、物件の価値を保ちましょう。

物件データ Housing

物件名：サンヒルズ上田Ⅱ
所在地：富山市上袋
構造：鉄筋コンクリート造
築年数：1988年9月築
専有面積：65.7㎡

間取り図 Madori



事例Ⅱ

ターゲットを絞った リノベーション

原状回復から リノベーションへ

退去時はひどいヤニだったため、原状回復だけでも60万を超える見積りでした。せつかくの大幅改修なので、最近のお部屋探しのニーズに沿った間取りと、住む人の生活動線を意識したリノベーションをご提案させていただきました。

まずは、ターゲットを明確に決めます。現在の入居者の詳細確認・入居している周辺物件の情報収集の下、ターゲットを決定。ターゲットが決まったことにより部屋



▲ヤニがひどかったため大幅な改修が必要と判断



数よりも生活動線や収納力の向上が必要と判断し具体的なリノベーションの内容を検討させていただきました。

ターゲット選定

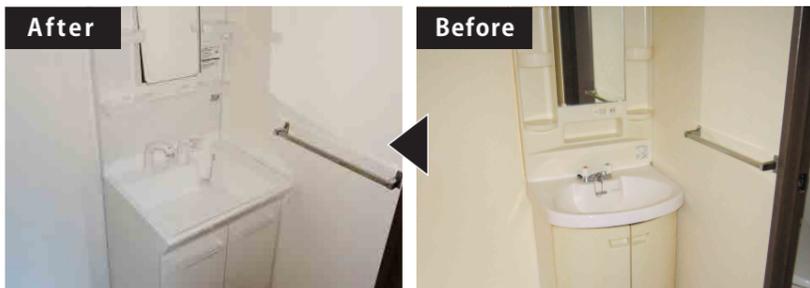
今回は、「新婚(2人入居)」、もしくは「転勤者(1人入居、長期休暇の際に家族が来る)」の方をターゲットにし、リノベーション提案をさせていただきました。

主な変更点として、①サンルーム

側の和室を洋室に変更。LDKと繋げることで広々とした間取りになりました。また、元和室にあった障子を撤去しカーテンレールを設置。障子の時より家具・家電の設置がしやすくなりました。②収納スペースを増設(LDK)。③独立洗面台の入替え。④玄関正面アクセントクロスの張り替えを



行いました。第一印象を向上させる為に、爽やかなグリーンを使用し玄関を明るく演出しています。結果的に、実際にご入居頂いたのは狙い通り「新婚(2人入居)」のお客様でした。ターゲットを明確にしてお部屋づくりをすることで、長期入居に結びつきます。



▲玄関正面にグリーンのアクセントクロスを貼り、明るく爽やかなイメージに。独立洗面台の入替えを行い、清潔感をプラス。

見直しのきっかけ

PSTでは管理物件の稼働率をあげるため、長期空室に関して「①募集状況の見直し(月額賃料・初期費用等)」、「②現状+αの設備追加」、「③間取りを変更するようなりノベーション」を行っています。申込みを繋げるためのキッカケづくりをさせていただき、不明な点がございましたら是非ご相談下さい。

今回の工事概要

総額	1,400,000円(税抜)
期間	工事着工より約3ヶ月で申込 ・工事承認 7/5 ・着工 7/23 ・完成 8/22 ・申込み 10/22

【参考資料】電気料金単価表(従量電灯)

北陸電力HPより一部抜粋

料金の区分	単位	料金単価(円)	
		H28年6月1日以降	
最低料金(最初の8kWhまで)	1契約	178.08	
電気量料金(最初の8kWhをこえる)	1kWh	17.52	
基本料金			
30アンペア	1契約	712.80	
40アンペア	〃	950.40	
50アンペア	〃	1188.00	
60アンペア	〃	1425.60	
電気量料金			
最初の120kWhまで	1kWh	17.52	
120kWh~300kWh	〃	21.33	
300kWhをこえる	〃	23.02	
最低月額料金	〃	178.08	

事例Ⅲ

通電による 反響の変化

内見のポイント

お客様はご内見の際、お部屋の電気が付くか・付かないかということは重要視されていません。そうは言っても、お部屋に案内されたとき、電気がつく場合とつかない場合では、どちらがより良い印象を与えるでしょうか。今回の事例のお部屋は、間取り1Kタイプ、白系

の床、そして大きい窓があり日当たり良好です。夕方16時という条件でもお部屋の雰囲気を感じてもらうことができます。しかし、床が茶系黒系・時間が17時以降という条件に変わるとどうでしょうか。また、2LDKタイプなど壁や柱による死角が多くなるお部屋だといかがでしょうか。重

現場の声と対策

ねて水回りには窓がないことが多い、写真③の状態になることも多くあります。

実際に弊社の営業スタッフに対して「来たる繁盛期に備えて今後どのような集客及び成約の対策が必要ですか?」というアンケートを取ったところ、「空室の通電の強化が必要」という声が多く上がりました。お客様はご案内前に紹介している資料のイメージと、実際にお部屋を見た印象をすり合わせた上で契



約するか否かを判断されています。内見前の段階では「賃料」や「立地」を重視するお客様が多いですが、いざお部屋をご案内してみると想像以上に「お部屋の雰囲気(明るさ)」を重要視なさいます。今後は退去が出た際に、各エリアの店長より再募集賃料相談と併せて通電のご相談をさせていただきます。ご協力をお願いいたします。

お問い合わせは満室戦略本部 PSTへ!
☎ 076-461-5880