

『改修・リフォーム計画の考え方Ⅱ』

昔ならすぐに詰まっていた部屋なのにこの頃はなかなかつまらない、空室が出ると次がなかなか決まらない、などと御悩みの家主の方も多いのではないのでしょうか。

前回にはコンセプトを持った改修計画を立てることの重要性について書かせて頂きましたが今回はもう少し具体的に考えて見ましょう。ご参考になれば幸いです。

貴方のお持ちのマンションはどういう魅力があるのでしょうか、立地条件ですか、築年数が浅い事でしょうか、管理が行き届き気持ちよく住めることですが、近くに公園や文化施設があることでしょうか、まずは自分のマンションの魅力を見極めた上でそれが活かされている事、又そこに新しい魅力を付加する事でより魅力的な建物にする事、それが改修計画の目的です。ここで最近筆者が改修計画で経験した事例から一件ご紹介したいと思います。

その建物は堀川通りより西で丸太町に近い物件、築25年程度の18平米程度のワンルームで新築以来出入りの度に改修はしているが家主の方が考える程度で済ましてきているようでした。それなりに運用されてきたのですがここに来て家賃を下げてもなかなかつまらない状況になってきており又家賃を下げると入居者の質も落ち良質な入居者が退去するという悪循環に陥っているようでした。ローンの返済も済んだこともあり設計の専門家も入れ入居者の気に入るものに大改修となりました。もともと日赤や他の病院などもあり又予備校も近くにありましたので住居に重きを置く社会人及びアップクラスの学生をターゲットにセキュリティの充実した、住んでいる事にプライドもてる集合住宅をコンセプトとし設計を進めることになりました。まず貸室の18平米は効率優先、狭すぎですので二部屋を一部屋になるよう提案し、洗面、便所、浴室を完全セパレートとし寝室からも洗面室に入れるサンタリースルー形の1LDKとしました（この形は欧米でよくある寝室にサンタリー部門が付属する亜流）、又間仕切りは天井吊金物によるフル開放とし敷居のルールもなしとできましたので大きなワンルームとしても使えます。住戸以外の共用部も大幅に改良し玄関ロビーのオートロック周りも監視カメラでガードされていますが入居者にとっては逆にプライドも感じるようです。

今回のケースでは外壁も完全にやり変えていますので知らない方が見れば新築としか思わないでしょう。改修費は又ローンかもしれませんが掛かった費用は解体、新築費の何分の一かでしょう。もともと地域性から日赤の医者や看護師の方の入居が多かったのですが改修後はそういった客層が戻ってき今回の一部屋の家賃が前の二部屋以上になったと聞いています。家主の方もこの成功で自信を取り戻され積極的にマンション経営のことも考えるようになられたようです。マンションはただほっといてなるべくお金をかけずに家賃を取るという発想から、それぞれの建築の魅力をよく理解し、そして維持し又伸ばすこと、しいては良質な管理を行い入居者の方に喜んで住んでもらう事それらがこれからのマンション経営にとって重要な事でしょう。近年若い方の住居に対する考え方、あるいは住まい方が大きく変わってきています。前回にも書かせて頂きましたがちょっとした改修をするにも将来への考え方を検討しておく事が重要です。小さな事柄でも専門家に相談され愛着を持って改修を考えてください。