



No. 313 女性に喜ばれる物件作りの極意(魅力的なキッチン)

全国賃貸住宅新聞 06.08.07 より抜粋

(土地活用コンサルタント 尾浦氏より)

□あなたの所有物件の強みとは何か

「あなたの持つ賃貸マンションは、ほかの賃貸マンションとどう違いますか。」と、言う問いに、即答できるマンションオーナーは、非常に少ないです。

土地活用コンサルタントとして、賃貸マンションの部屋作り、賃貸マンションの建築費とのバランス(収益)を考える時、いつも、最初に、ほかのマンションとの差別化・特徴・付加価値を考えるからです。まず、この質問に答えられるマンションオーナーさんは収益率も豊かな賃貸マンション業を営まれている方です。しかし、現実には専門家が取り組んで作ったはずなのに、賃貸マンションは、あまり利益が上がらないと嘆いておられる方が非常に多く、ご相談も多いです。賃貸マンションも、分譲マンションも毎年何万戸という新築ができる中で、自分の持つ賃貸マンションの利点とは何か、特徴は、という事をぜひ理解しておいてほしいです。このコンセプトが、市場ニーズに合ったものなら、入居率の高いマンションになります。賃貸マンションを建築する前に、しっかり専門家と検討して建てていただきたいです。では、今既にあるマンションの入居率を上げるためにどうするか。女性入居者にアピールできる物件にしていくには、どうしたら良いか。あなたのマンションに住んでほしい女性をイメージしてください。

1. 部屋がきちんと整理されていて、笑顔でいつもあいさつできる
2. 家賃を毎月遅れずに払ってくれる
3. お友達にも入居を勧めてくれる

そんなお嬢さんが住んでくれたら、うれしいですね。では、そんな女性はどうな部屋に住みたいでしょうか。

1. エントランスがピカピカに磨き上げている
2. 自転車置き場は整頓されている
3. 共用部の電気がいつもついている
4. 廊下に空き缶やチラシが散乱していない

どうでしょうか。

特に新築でなくても築年数の経っているもので、十分対応できる内容ですよ。

美しい外観が、第一印象を決めてしまう。人と会う時、誰もが7割が外見で判断されるのと同じで、女性は特にマンションに入った瞬間に決まってしまう。ワンルームのキッチン、システムキッチンが理想ですが、一番多いワンルームでそれは不可能です。では、写真のようにキッチンをキレイにしてみましょう。キッチンは一人暮らしで、何もしない方でも、1. お鍋・フライパン 2. コップ・お茶碗・お皿 3. 洗剤・タオル 4. コーヒー・お茶は、置くのです。それを入れられる棚は、最低限必要ですから、棚をできるだけつけて、排水の下扉の中に、棚を置いてみてください。そして、入居者になってほしい女性のイメージで、白のキッチン回りに、壁紙などパステルの色を使った、キッチンコーナーにします。もちろんこのとき、部屋全体のイメージの中のキッチンという事を忘れずに色を選びます。建築するときに、部屋を改装するときに、必ず、コンセプト(入居者想定)・イメージ・カラーを決めてから、改装工事してください。キッチン・トイレ・お風呂は、女性のこだわりの高いコーナーですから。賃貸マンションですから、費用をできるだけ抑えておしゃれに仕上げましょう。

BEFORE



AFTER

