

## 効果的なリフォームのご提案

過去、本誌面でも数回にわたりリフォームのご提案をさせていただきましたが、この機会に再度ご一考いただければ幸いです。

賃貸経営で壁にぶつかる要因に、建物が古くなり、それとダブるように空室が発生、いつまでたっても埋まるどころか空室率は上昇、早く満たすために「家賃を下げる」が、なかなか入居者が決定しないという悪循環があります。

入居者が物件を決める際には、環境、建物の鮮度（新しさ）、間取りなどいくつかの決定要素がありますが、鮮度（新しさ）に関しては、築10年を過ぎると、いくらメンテが良くても全体に古びてきます。まして入退去の激しい物件は、それだけ老化するスピードも速くなります。かつては限られた狭い敷地に、効率よくたくさんの戸数を取れるプランが大部分でしたが、今日では入居者ニーズに合致しづらくなってきているのが現状です。

それでは、そのような物件をどうすれば人気物件に変えることができるか。それはリフォームしかありません。資金に余裕があれば一気に建て替えという方法がありますが、まずは費用負担が少なく済むリフォームでイメージ一新を図ることを考えてはいかがでしょうか。

### 消費者ニーズを汲み取ることが大切です。

では具体的にどうリフォームすればいいかをご説明させていただきます。リフォームの目的は、いかに入居者の関心を集められ、人気を得られるかということ。つまり、現在の消費者ニーズをきっちり汲み取ることがポイントになります。今回は2～3の例をとりましてご紹介させていただきます。

#### 間取り

一戸当たりの居住空間の面積を広げることは、ほぼ無理な訳ですから、限られたスペースをいかに有効的に使うか。例えば10～15年前には人気のあった6畳の和室+4.5畳のDKも、今ではやや時代遅れの感があるので、人気の高いフローリング、クッションフロアをベースにした居室部分をできるだけ広めにとる1K～1DKが基本的な構成だと思われる。この時に気をつけたいのが、できるだけ収納スペースを確保することです。

#### キッチン

新品のシステムキッチンも10年経てば相当に老朽してきます。それでも新たにシステムキッチンを入れると、格段に部屋が引き立ちます。その際はガスコンロの使用できるものが望ましいでしょう。床、壁面、シンク回りもリニューアルすることでイメージは一新されます。

#### その他

カメラ付きインターホン、オートロック、ピッキングに強い錠前、BS設備、CATV設備、宅配ボックス、防犯カメラなども検討に値します。俗にいう“商品の差別化”で、他にない設備が売りになるはずですよ。

弊社ではすでに多くのオーナー様よりご相談をお受けし、入居者のニーズや建物それぞれに合わせたリフォームの提案・施工を行っております。

まずは簡単な現地確認からでも承りますので、最寄りの担当店までお気軽にご相談下さい。