



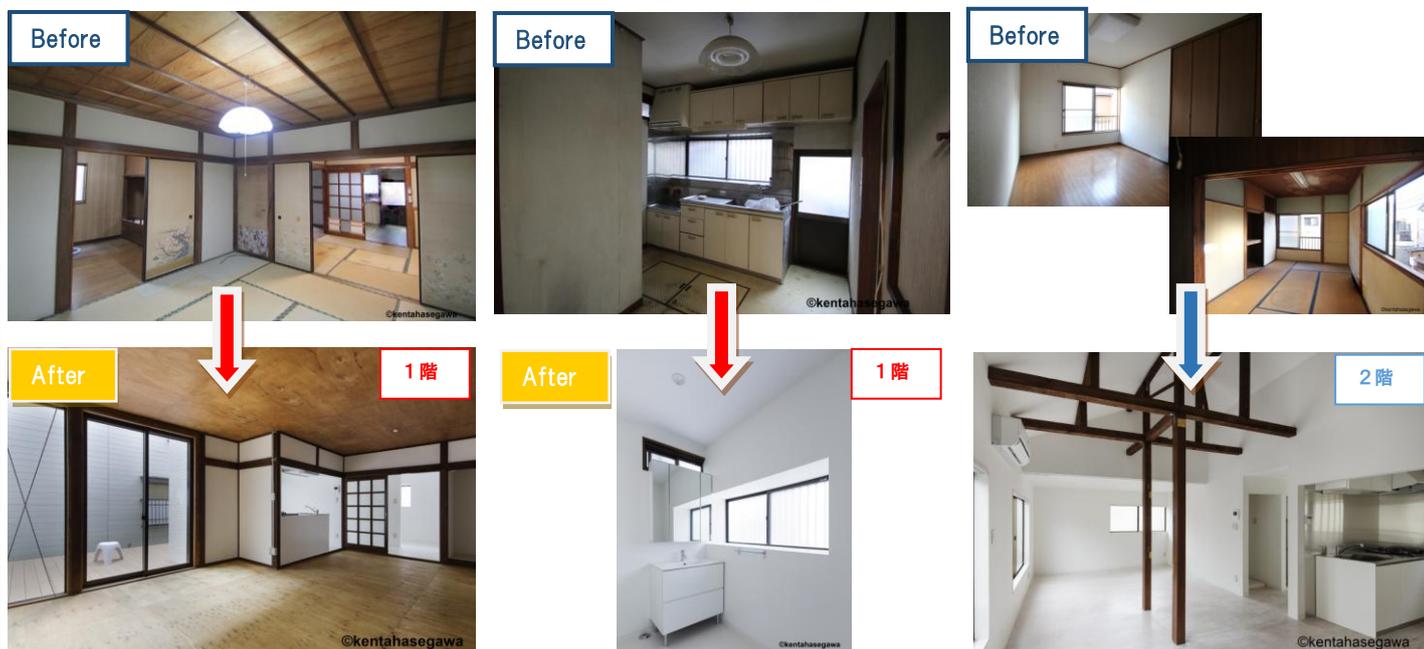
第一ハウジング株式会社

LIXIL



木造アパート再生プロジェクト始動！

現在川崎市では老朽化した木造アパート、戸建てが多くみられます。多くが個人の所有であるため、建て替えや大規模改修のための資金調達も困難とされています。木造アパートという騒音や寒いなどのデメリットに加え、見た目や築年数から人気がありません。そんな中、弊社は「モクチン企画」と共同で木造戸建改修プロジェクトとして1961年築2階建ての木造戸建て住宅をメゾネットとワンルームに分け計2戸の賃貸アパートに大幅リノベーションし生まれ変わりました。木造賃貸(以下:木賃)はリフォームや増減築など、後々の生活パターンに合わせて手直しやすく、**低予算で抑えられるのが特徴**です。また日本の風土に合っていて、木のぬくもりや香りを感じさせてくれます。



【1階ワンフロア+2階1部屋のメゾネットタイプ】

改修前にあった洋室を減築し、賃貸では希少なウッドデッキを新設。ウッドデッキに面する開口部を広く設け、ウッドテラスの高さをリビングに併せることで奥行きのある空間になりました。また、色調を合わせることで一体感がうまれより広さを感じさせます。水周りも大きくリノベーション。浴室横にあったキッチンの位置を変えたことで、広い脱衣所ができ独立洗面台・室内洗濯機置場を新設することができました。白を基調とした水周りは清潔感があり好印象になります。

【2階ワンルーム】

和室と洋室の間にそれぞれに面していた2間分の収納を無くし12帖の広いワンルームへリノベーション。天井を取り除くことで隠れていた味わいある柱をあえて露出、高さ4mの開放的な空間へ。柱の色がアクセントになるように柱以外は白を基調とし照明はスポットライトを使用。床材はフローリングではなく唐松の合板を使用することでコストダウンにもなり、メリハリのある仕上がりになりました。水周りは全て新規取付、清潔感のある仕上がり。収納はクローゼットではなく簡単な仕切りとパイプを付けた見せる収納を採用。本来古い、汚いと悪いイメージになってしまう柱を新しい設備とコラボレーションする事でアクセントになりプラスなイメージに変えることができました。室内のアレンジをしやすくなるようあえて仕切りは作らず、茶色と白のカラーは家具の色も問いません。

その他、傷んでいた屋根は軽量鉄板に改修。入居者に安心して住んで頂けるよう金物追加等による耐震強化も実施。リノベーション後は、募集1ヶ月で申込になりました。お客様からは水回りは清潔感があり、天井高で開放的、白と茶のコントラストが良い、梁や柱の木の風味を生かしつつも古さを感じないといったお声を頂きました。

年月の積み重ねによる風合いを備えた木賃は、新築や大規模改修では再現できない独自の魅力があります。シンプルで可変性の高い木賃なら、低予算でも物件の魅力や資産価値を十分に引き上げられると考えます。木賃のリノベーションは物件の価値を本質的に高める効果を期待できそうです。

営業支援 佐藤

賃貸住宅フェア2014～不動産オーナーと不動産業界の祭典～

開催日時:6月24日(火)・25日(水) 10:00～17:00

入場料 :無料(会場受付での登録が必要です)

会場 :東京ビッグサイト

賃貸住宅フェアは1993年の東京会場からスタートし、今年は記念すべき第20回目となります。東京会場は、全国から賃貸管理会社やオーナー様が集結し賃貸業界の最新情報を収集する場です。今年は20回を記念しさまざまな企画を用意しています。

特別講演「これからの賃貸業界について」

20回目を記念して今年は特別講演枠が用意されています。この節目の年に「これからの賃貸業界について」と題して、今後賃貸業界がどのように変化していくかを、さまざまな視点から語って頂く企画です。管理、仲介のビジネスモデルはどう変わるのか、入居者ニーズや属性は？将来、部屋探しの方法はどんな風に進化していく？そういった内容をそれぞれの分野のオピニオンリーダー達に話して頂きます。会場は特別講演会場（西2ホール）で行いますのでご参加下さいませ。

【 6月24日(火) 11:00～11:50・14:50～15:40 / 6月25日(水) 13:00～13:40・16:00～16:50 】

実務からマネジメント、経営まで、日々の仕事に役立つセミナー100講座

- オーナーによる賃貸経営
- リノベーション
- 建築・コンセプト
- 不動産投資
- 税務・相続対策
- 法律
- IT活用・空室対策
- 不動産会社向け

上記セミナーの中で「オーナーによる賃貸経営」では、～成功の秘訣はオーナーに聞け～と題し、現役オーナー様達の実体験を披露。

また、「法律」では、滞納、孤独死、敷金精算など、あらゆるトラブルの解決方法を伝えて頂きます。

賃貸経営されていらっしゃるオーナー様にとって、参考となるセミナーが満載です!!



業務管理課:塩野入

今月は弊社管理物件のオーナー様が営んでいる川崎で創業45年の老舗『有限会社朝田家具店』を訪問させて頂きました。今回は築12年の4階建のマンションについてインタビューさせて頂きました。元々その土地は月極駐車場として運用されていましたが息子が結婚し、将来的な事を考え両親の近くに住みたいとの思いから自宅兼賃貸住居の建築を決意、建築プランは『自分自身が住むとしたら』を基本に考え、当時のニーズにあった間取り・設備等、弊社に相談頂きながら進められました。

全国的にも退去後長期空室になることが多い中(全国平均空室率約20%)、Aオーナーの建物は入退去があり再募集となった際も比較的短期間でご契約頂け長く住まわれております。賃貸経営において空室期間の最小化、収益の最大化は重要な事です。それを実現された大きな要因は『賃貸マンション経営、お客様と考え少しでも満足度を上げ長く住んで頂ける環境を整えられるか』という強い思いからだと思えます。その強い思い追及された事が基本となり特にエントランス、エレベータ等の共用部分については普段からオーナー自身で清掃され尚且つ定期的に清掃業者へ依頼し全体の清掃も行っています。

賃貸経営管理運営手法に『テナントリテンション(入居者保持:賃貸住宅の稼働率を高め、優良入居者を確保)』という言葉があります。Aオーナーの考え方、行動そのものが『テナントリテンション』の考えに通じるものがあると感じました。

【朝田家具店 お店情報】↓

住所:川崎市幸区南幸町1-7

TEL:044-511-4054

営業時間:9時～19時30分

定休日:毎週火曜日



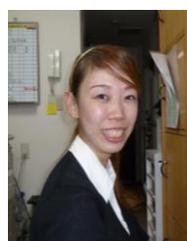
本店営業部:江川

お届けしたのは・・・



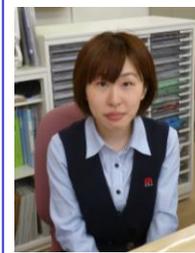
本店営業部
江川直樹

出身:大田区
趣味:ダンス・人間観察



業務管理課
塩野入 悠子

某CMで「女性は7の倍数の年齢に体の変化が訪れる」とありますが、まさにその年になります。体調管理に気を付けたいと思いません!!



営業支援
佐藤 愛

出身地:山形県鶴岡市
趣味:山登り、温泉めぐり。入社2年目になりました!学び続けることを忘れずに頑張ります。