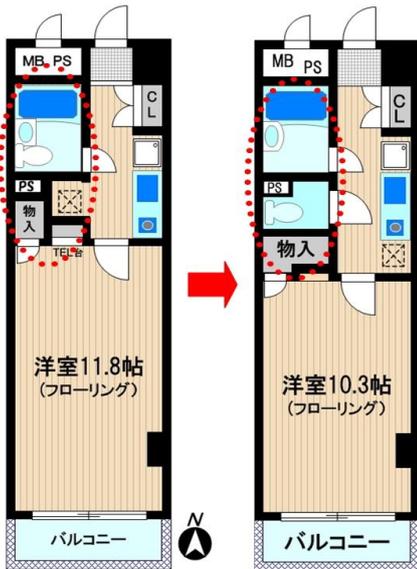




～ 空室対策における成功事例 ～



《バス・トイレ同室→バス・トイレ別へリノベーション》

長期空室になっていたバストイレ同室3点ユニットのお部屋をバスとトイレを分離するリニューアル工事を行いました。結果、工事中にも拘らず早速の反響、お申込みに至りました。※近日中に契約の予定

《バス・トイレ別が設備の希望条件 TOP》

ホームズの市況分析の川崎市幸区での入居条件、設備条件ではバストイレ別を希望するが **81.7%**と50項目以上ある条件の中、第1位となっています(左図参照)。アットホーム検索サイトによると2月末日現在、幸区の空室物件(1K・1R)は360件、そのうち**バス・トイレ別が250件と全体の70%**になります。

《リフォームまでの経緯》

お部屋は、JR川崎駅より徒歩7分、鉄骨鉄筋コンクリート造9階建の5階部分、商店街の中にあり、近所には、飲食店・スーパー・コンビニもあり単身者には好まれる立地。建物にはオートロック、エレベーター2基に宅配BOX等の設備に加え、管理人もおり、セキュリティ面も充実、室内についても11.3帖の広い居室...とこれだけ見ると、とても魅力的な物件。にも関わらず、反響も少なく結果長期空室になりつつありました。原因は“バス・トイレがっしょいの3点ユニット”があると考え、お客様のニーズに合ったお部屋を提供させていただく為に、バス・トイレを分離するリノベーション工事を提案させていただきました。

《工事の方法》

一概に3点ユニットの分離といっても大きく分けて下記の3パターンございます。

① 既存の3点ユニットバスの中に仕切りを入れる方法

◇ 価格相場: 30万円～50万円

[メリット] 費用が安い

[デメリット] バス・トイレ別室という感じにならず、カーテンと印象が変わらない

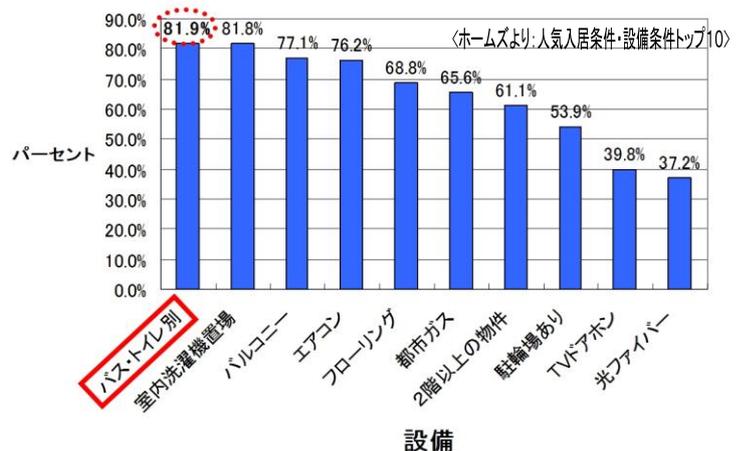
② 隣に物置などスペースがある場合は、現在のトイレを撤去して、新たにトイレを移設(新設)する方法

◇ 価格相場: 70万円～100万円

[メリット] 風呂はそのまま既存のものを活かして分離できる

[デメリット] 室内スペースの一部や物置のスペースをつぶす必要があるので相応の広さが必要

入居条件・設備条件の状況



③ 風呂もトイレも撤去した後、現在のユニットを分割して小型バスタブとトイレを新設する方法

◇ 価格相場: 120 万円～

[メリット] 室内スペースを侵食せずにバスタイレが別室になる。

[デメリット] 費用が高い、バスタブがかなり小さくなる。



Before

After

今回は、居室部分が広がった為、②の方法によりバスタイレを分離しました。リノベーション費用は掛かりましたが、空室による損失を最小限に抑えることができたこと、固定資産税の評価額を上げることなく資産価値を上げたこと、また、減価償却費として、経費計上できることなど、プラスの面が多々あったかと思えます。

上記成功事例は、あくまで一例です。バス・トイレ分離が不可能なお部屋であっても入居者ニーズを踏まえた設備のリニューアル等を行いお部屋の印象、使い勝手を良くする事によって早期に成約に至った事例もたくさんございます。是非、当社のリフォーム・リノベーションの提案に耳を傾けていただくと幸いです。

住宅設備は 10 年がリフォームの目安です。減価償却も終了しています。賃貸はビジネスです。

再投資のタイミングは大切ではないでしょうか。

営業 畠山 黒河内

この時期の建物の維持管理について

入居者が入れ替わるこの時期。冬を越したこの時期には【凍害】が発生している恐れがあります。凍害とは一般に材料内や表面の水分が凍結と融解を繰り返すことによって発生する不具合です。寒冷地では起きやすいのですが、その他の地域でも雨が降った後、著しく気温が下がることでも発生します。日中に降った雨がモルタルの外壁や隙間に残り、夜の気温低下によって凍結するような場合です。

凍結することによって、水は体積が増える状態になるため、結果的にひび割れの幅や深さを広げてしまいます。サイディングの場合はひび割れや釘の周囲、シーリングの隙間から雨が入り、同様の事が起こります。これを繰り返すことで雨漏りの原因になることがあります。木造では、この雨漏りが深刻な事態に繋がる場合もあり、隙間に入った雨が原因で柱や土台などの構造体の腐食腐朽により耐震性の低下まで起こり得るため、軽視できません。

このチェックは日常的な点検と違い、対処のために原因確認等を含めた診断が必要となります。当社では、ハウズドクターなど有資格者による点検・診断や、建物管理を自社で行える体制を整えています。入居者が入れ替わる今の時期、お気軽にご相談下さい。又、トラブルはいつ発生するかわかりません。当社では専任管理のお部屋は 24 時間対応できる仕組みを提供しております。(引用:全国賃貸住宅新聞) 新川崎鹿島田店 佐藤

【チェック項目】			
部位	事象 ()内は凍害に影響しやすい部分	チェック方法と およその判断基準、 おすすめの対処方法	
外回り	外壁(モルタル)	(ひび割れ) 染み、蟻道	目視 外壁のひび割れや隙間 は0.5mm以上の幅があるかどうか。シーリングはひび割れや隙間が確認できたら要注意。上記の状態であればプロの意見を聞くことを推奨。
	外壁(サイディング)	(ひび割れ)(釘の周囲の隙間やひび割れ) (シーリングのひび割れ)	目視 ひび割れや染みがあったら写真を撮って位置や大きさを記録しておく。
	基礎立ち上がり 窓まわり	(ひび割れ) 染み、蟻道 (ひび割れ)(隙間)	目視 隙間は無い方がよいので補修を推奨。
	庇の裏(見上げた部分)	ひび割れ、染み	目視 ひび割れがあったら写真を撮って位置や大きさを記録しておく。
	バルコニー手すり付近	(各所隙間)、染み	目視、歩行 靴みや染みがあったら写真を撮って位置や大きさを記録しておく。
	バルコニー下(見上げた部分)	ひび割れ、染み	
	バルコニー上(防水面)	歩行時の靴むき音、 浮き沈み	



営業
畠山 恵子

出身地: 幸区
趣味: ドライブ、旅行
特技: 人の髪をカットする
ひと言: 川崎住んで後悔なし



営業
黒河内 貴光

出身地: 横浜市
オーナー様に有益な情報を提供できるよう心がけます。



営業支援
佐藤 愛

出身地: 山形県鶴岡市
趣味: 花火大会めぐり・釣り
入社 2 年目を迎えました！
学び続けることを忘れずに頑張ります。