



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

ホームメイト広島安芸店 (株)中野土地建物の よもやま情報

12月-1月号

発行日
2022年12月



＼ 家賃大幅UPな上に物件の治安が良くなり無駄な修繕費も抑えられます /

流行りのフルリノベーション

空室対策としてできることはいくつかありますが、その一つに「入居者が住みたくなる部屋をつくる」ということがあります。そのための手法として今もっとも注目されているのが、フルリノベーションです。普通のリノベーションとは異なり、フルリノベーションすることで大幅に入居率がアップして無駄な修繕費も抑えられます。では、なぜフルリノベーションをすると入居率と稼働率がアップし修繕費が抑えられるのでしょうか。その背景とフルリノベーションを行うメリット、デメリットについて解説します。

年間入居率95%以上のオンリーワンのお部屋



「リフォーム」とは古くなった内装を新しくしたり、劣化した設備を入れ替えることをいいます。具体的には壁紙や床材の張替え・キッチンの交換・浴室の入れ替えなど、比較的小規模な改修を指します。「リノベーション」も内装を新しくするという意味ではリフォームと同様です。ただしリノベーションは、単に室内をきれいにするだけでなく、個々のライフスタイルや好みのテイストに合わせて生まれ変わらせて、住みやすさの向上と新たに付加価値をつけることが目的となります。



フルリノベーションは、建物の内装をすべて解体して間取りの変更をともなう大規模な工事になります。フルリノベーションは、間取り変更以外にも排水管などにも手を加えることができるので、水回りやインフラ設備も変更が可能になるのが特徴です。

フルリノベーションを行うメリット



《 収益改善につながる 》

リノベーションによって物件の価値を高めて魅力的な物件にすることができれば、入居したい人が増えます。入居者が増加することで空室も埋まり、収益改善につながります。

《 家賃アップが見込める 》

物件は築年数により、家賃が下落していくことは一般的な考えです。しかし、リノベーションによって、物件に住み心地や機能性といった価値を付加することができれば、今までの家賃より高い家賃に設定することもできます。とある物件では、中々決まらなかった60,000円の賃料のお部屋をフルリノベーションをすることによって、80,000円ですぐ決まっております。家賃大幅の2万円UPでも、お客様の心はつかむことができます。



《 入居者ターゲットを広げられる 》

リノベーションは、間取りや設備などの大きな変更が可能です。仕切り壁を取り除いて広々とした空間を作ったり、キッチンを対面式にしたりするなど、リノベーションによってさまざまなターゲットにアピールすることも可能です。

また3DKから広めの1LDKに改装することで、ターゲットをファミリー層から余裕のある一人暮らし層に変えることで修繕依頼も少なくなります。ファミリー層だと、どうしても子供が何かを壊してしまったり、走り回る音で騒音トラブルに繋がったり、家にいる時間が長いと、お部屋の設備などで気になる部分が目について修繕依頼をしたりなど様々なことがあります。ただ少し広めで家賃の高い1LDKにすることで、生活費用に余裕のある方が住みますが、そういう方は仕事が忙しく家にいる時間が少なく小さいことが気にならなかったり、金銭面に余裕がある方は細かいことが気にならない方が多いので、生活できないレベルまでいかない限りは滅多に修繕や騒音のことで連絡をしない方がほとんどなので、無駄な修繕費がかからなかったり騒音トラブルがなかったり、滞納督促などの心配が少なくなります。



フルリノベーションを行うデメリット



《 工事費用がかかる 》

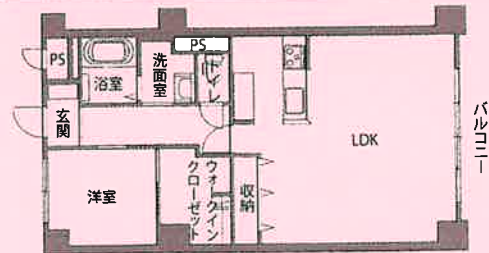
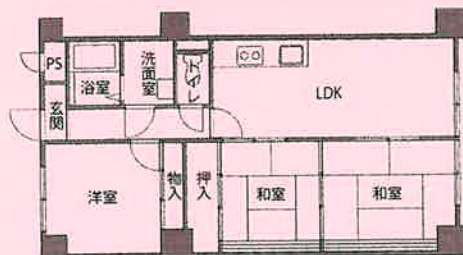
建て替えより費用を抑えられるとはいえ、部分的なリフォームやリノベーションと比べると、フルリノベーションの費用は高額になります。リフォームやリノベーションでも魅力ある住まいにできるのであれば、そちらと併せて比較されるのがおすすめです。

《 工期がかかるのでその間は収益がない 》

賃貸物件をリノベーションする際、工事期間中は入居者の募集が難しくなります。2～4月など、入居申し込みが増えやすい時期を避けることはもちろん、工事で発生した空室期間中に、家賃収入が入らなくても困らないような収支計画を立てておきましょう。



実際のフルリノベーション事例



築38年の所有物件をフルリノベーション。

ハイクラス単身者向けの間取りと設備に



賃貸物件 売却物件

あなたの大切な不動産を、
本当に必要な人のために。
お気軽にご相談ください。

募集中!!



マンション

一戸建

土地

- ・新聞折り込み
 - ・スーモ
 - ・アットホーム
 - ・ホームメイト
 - ・他不動産を探す全般のサイト
 - ・不動産業者用ポータルサイト
 - ・不動産情報誌
- などに無料で掲載します。

また自社内で管理物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯をとり入居率をアップさせていきます。

ご紹介いただいた方にギフト券プレゼント

お知り合いの方ををご紹介いただき、当店にて無事ご契約となりましたら御礼に5,000円のギフト券プレゼントいたします。ご紹介可能地域は<広島市・安芸郡・東広島>になります。
※月極駐車場は対象外となっております。

あなたへのプレゼント ♡

QUOカードorアマギフ
5,000円分!

お知り合いへのプレゼント

初期費用の総額料金より
10,000円割引!
※家賃7万円以下は5千円割引

社長の

独り言



スカイレールタウン「みどり坂」のシンボルであるスカイレールが2023年末にて運行を終える方針となり、運営会社であるスカイレールサービスが住民説明会を開くこととなりました。住民である私ももちろん参加。とつやう電気自動車の路線バスになるようです。現在のスカイレールは真ん中の駅と、上の駅の2つでしたが、バスになると団地内をまわり、バス停も10ヶ所以上でできるようです。けっけつ便利になりそうだな！などと聞いていると、質疑応答の時間となり、出るわ、出るわ、貴重な？ご意見？。個人的には的外れなような意見も多々ありましたが、人それぞれいろんな意見があるものだと思いつつ聞いていました。しかし、クレームのような意見など、どんなものに対しても穏やかに、「ありがとうございます」を繰り返す担当者の姿勢には頭が下がります。次回、電気バスに変わっても、よりのサービスになりそうな気がしました。というわけで、今のうちに乗っておこうと思ひ、先日、夕々にスカイレールに乗車！高所恐怖症の私にとっては、相変わらずかなりの迫力です。改めて乗ってみるとバスや車と違い、渋滞や、道の状況など関係なく、空の上を走りあつというまに次の駅に到着するスカイレールは、かなり便利な乗り物のように感じました。ただ、団地も高齢化が進んでくるとスピードよりもすぐ目の前のバス停のほうが便利になってくるでしょう。私の息子が高校生のころは、家の玄関からスカイレールを見つけて、走っているスカイレールと競争して、飛び乗っていました。とつやうかの外国にありそうな風景です。みどり坂も時代にあわせて、みんなが住みやすい街になっていくことを願います。

今月の一冊



第157回 直木賞受賞作品。
誰しもが一度は考えたことがある
「人の生まれ変わと」をテーマにした
作品。映画化もされている今話題の作品です。

出版社／岩波書店 価格／1,760円
 著者／佐藤愛子

「自分が命を落とすようなことがあったら、もういちど生まれ変わる。月のように、いちど欠けた月がもういちど満ちるように――そして、あなたの前に現れる」

読むとどこか不思議な気持ちになる作品です。また現在映画公開もされており、公開前から佐藤正午の最高傑作と名高い小説をついに実写映画化と注目を浴びている人気小説です。



会社名
 提供できるもの
 モットー

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
 「お客様に常にいい気分できていただくこと」

会社の場所

〒739-0321
 広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
 TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
 E-mail homemate@nakano-ht.co.jp
 URL https://www.nakano-ht.co.jp

弊社の年末年始は12月28日～1月5日までです。今年もお付き合いいただきありがとうございます。ございました。

