



賃貸住宅 仲介・管理のスペシャリスト

GHG 学生ハウジンググループ

シティーハイツ西陣



No.08001



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

まえがき

シティーハイツ西陣

所在地 京都市上京区西五辻東町
交通 市バス 千本今出川 歩1分

【建物概要】

築年月:1982年2月
構造:鉄骨造
階数:5階建
室数:全8室

【共用設備】

コインランドリー(有料)

【各室改装前の設備】

■A号室(西向き)

間取り 洋室6.5帖 キッチン3帖 ユニットバス 押入 ベランダ
風呂・トイレ→3点ユニットバス
キッチン→ガスコンロ1口持込みの1,000サイズ置き型キッチン
洗濯機置場→なし(共同ランドリー使用)

■B号室(東向き)

間取り 洋室6.5帖 キッチン3帖 ユニットバス 押入 ベランダ
風呂・トイレ→3点ユニットバス
キッチン→ガスコンロ1口持込みの1,000サイズ置き型キッチン
洗濯機置場→あり(ベランダ)

《備考》

2008年3月末に、全8室中6室が卒業の為、退室することが確定。
また、今回退室するお部屋の賃貸条件は、入居当時(4年前)の周辺相場にあわせた条件だった為、現状より大幅な見直しが必要でした。

そこで、私たちは、オーナー様に『進築‘百人百色’』をご提案いたしました。





どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～現在のニーズを考える～

2007年夏、オーナー様と次期入居者確保の打ち合わせが始まりました。

建築後25年が過ぎ...

今までも幾度となく賃料改定や小規模改装を行い、満室稼動を維持していましたが、やはり近年の急激なニーズの変化もあり、『築20年以上で、ユニットバス ‘どこにでもある物件’』で全8室中6室がまとめて3月末に退室となると、多少の賃料改定や小規模改装では、満室になる確証がまったく持てない状況でした。



【現行家賃】

※おおよそ4年前の賃貸条件

室番号	設備	家賃	共益費	水道代	月次合計	礼金2年	敷金	更新料
2A	UB WSなし	40,500	4,500	込	45,000	50,000	121,500	2ヶ月分
3A	UB WSなし	41,500	4,500	込	46,000	50,000	124,500	2ヶ月分
4A	UB WSなし	41,500	4,500	込	46,000	50,000	124,500	2ヶ月分
5A	UB WSなし	41,500	4,500	込	46,000	50,000	124,500	2ヶ月分
2B	UB WSあり	44,500	4,500	込	49,000	100,000	133,500	2ヶ月分
3B	UB WSあり	45,500	4,500	込	50,000	100,000	100,000	1ヶ月分
4B	UB WSあり	45,500	4,500	込	50,000	100,000	136,500	2ヶ月分
5B	UB WSあり	45,500	4,500	込	50,000	100,000	136,500	2ヶ月分
月次合計		346,000	36,000	—	382,000			
年次合計		4,152,000	432,000		4,584,000			
		43,250			47,750			

【次年度提案家賃】

改装を行わず賃貸する場合

室番号	設備	家賃	共益費	水道代	月次合計	礼金2年	敷金	更新料
2A	UB WSなし	35,500	4,500	込	40,000	なし	100,000	なし
3A	UB WSなし	36,500	4,500	込	41,000	なし	100,000	なし
4A	UB WSなし	36,500	4,500	込	41,000	なし	100,000	なし
5A	UB WSなし	36,500	4,500	込	41,000	なし	100,000	なし
2B	UB WSあり	39,500	4,500	込	44,000	50,000	100,000	1ヶ月分
3B	UB WSあり	40,500	4,500	込	45,000	50,000	100,000	1ヶ月分
4B	UB WSあり	40,500	4,500	込	45,000	50,000	100,000	1ヶ月分
5B	UB WSあり	40,500	4,500	込	45,000	50,000	100,000	1ヶ月分
月次合計		306,000	36,000	—	342,000			
年次合計		3,672,000	432,000		4,104,000			



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～賃貸不動産のあり方をご提案～

今回の改装に関して、当初は新築(建て直し)の話から始まりました。しかし、2007年9月より施行された京都市新景観条例の問題で、今現在の場所に再建築したとしても、現在の建物よりも大幅に規模が縮小され、収支計算をあわせるのが厳しい状況でした。

そこで、当社は新築に負けない魅力のあるマンションへと進化させましょくと、‘進築’の提案を行いました。

そして、ここ最近、急激に発達した、リフォーム技術を駆使し、新しいサービスを多く取り入れ、今後のニーズを見据えた物件へと進化しました。

そして、新入生のお部屋探しが活発になってきた頃、ようやく全体像が出来上がり、いざ募集にかかりました。

すると、募集開始日に1件が成約。その後、続々と募集後1週間で、6室の募集部屋が満室となりました。

賃貸条件は、家賃で見ると、改装を行わない場合の募集条件より、平均して、1万円程度の増加。また、今までとは違い、女性の入居率がぐんとあがりました。

室内工事の工期はわずか10日間。

あっという間に人気物件へと生まれ変わりました。

【改装後家賃】

室番号	設備	家賃	共益費	水道代	月次合計	礼金2年	敷金	更新料
2A	BT WSあり	48,500	10,000	込	58,500	100,000	100,000	なし
3A	BT WSあり	49,500	10,000	込	59,500	100,000	100,000	なし
4A	BT WSあり	49,500	10,000	込	59,500	100,000	100,000	なし
5A	BT WSあり	49,500	10,000	込	59,500	100,000	100,000	なし
2B	BT WSあり	49,500	10,000	込	59,500	100,000	100,000	なし
3B	BT WSあり	50,500	10,000	込	60,500	100,000	100,000	なし
4B	BT WSあり	50,500	10,000	込	60,500	100,000	100,000	なし
5B	BT WSあり	50,500	10,000	込	60,500	100,000	100,000	なし
月次合計		398,000	80,000	—	478,000			
年次合計		4,776,000	960,000		5,736,000			
		49,750			59,750			

※共益費の内訳に関して

水道費・維持管理費(共用部の電気代、清掃、オートロック、SECOMカメラなど)・インターネットサービス料金・民間ゴミ回収サービスの料金などが含まれております。



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～

エントランスの改装

□千本通りに面した、エントランス

- ①緑色のテントを撤去し、瓦葺の小さな屋根を作ることによって、京都らしさを演出。
- ②床面を長尺シートに変更。
- ③エントランスの壁面を大理石調に改装し、高級感を演出。
- ④銘板の取替え。



■エントランスの壁面は、ダイノックシートという素材を使用しました。この素材を使うことによって、本物の石を貼るより、大幅にコストが下がり、経年や不可抗力による、割れや剥離の心配がありません。

エントランスは“マンションの顔”です。

これらの細工により、非常に高級感が生まれました。



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～

オートロック新設



Before



After

□TVモニター付オートロックシステムを新設しました。これにより入居者以外の入館を規制することができ、セキュリティ面を重視の方(特に女性)に大変喜ばれます。

□今回設置したモニター付の他にも、指紋認証機能付のオートロックなどもございます。

駐輪場の拡大



Before



After

□室数に対し、駐輪場が狭かったため、駐輪場の区画を拡大しました。

□サイクルスタンドを設置し各室専用区画を決定しました。このことより放置自転車や駐輪場の乱れを防げます。

□人を感知すると、照明が自動的に点灯するようにしました。このことにより、電気代削減や、セキュリティの向上に繋がります。



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～

共用廊下・階段



Before



After

□共用廊下の床が劣化していたため、長尺シートに貼りなおしました。

□長尺シートを貼ることによって、以前より高級感があり、足音も響きにくく、床面がすべりにくなりました。

共用部の照明



Before



After

□共用廊下の踊り場部分には窓がなく、少し圧迫感があったので、ダウンライトを設置しました。

照明を設置したことにより、夜間の明るさも増し、圧迫感も和らぎました。



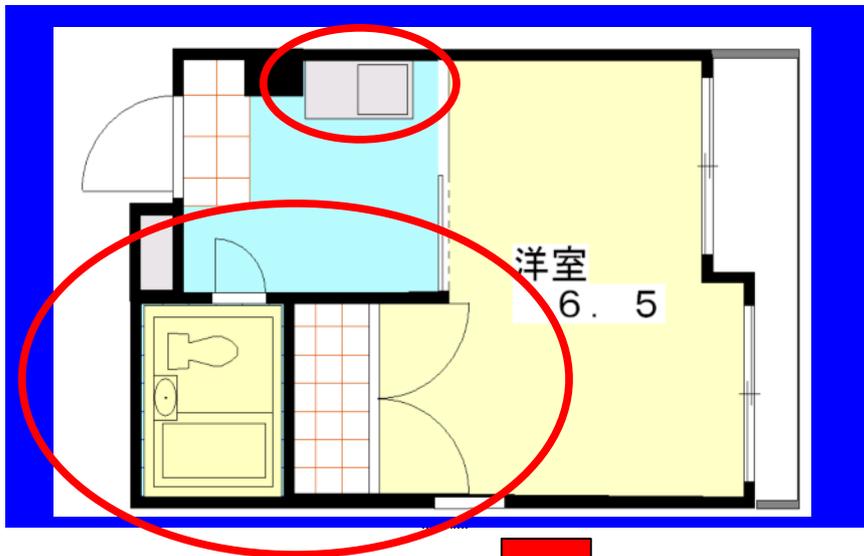
どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～

“間取りの進化”

Before



After





どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～

3点ユニットバスから3点セパレートへ

□今現在のお部屋探し者の約9割の方がバス・トイレ別タイプを希望されます。また、近年では独立洗面化粧台や、脱衣所を必須条件として部屋探しをする方も増えてきています。



□立地や間取りにもよりますが、バス・トイレ別タイプにすることにより、集客率アップが十分に期待できます。また、集客率が大きく高まるということは、家賃の引き上げも期待できる場合が多くあります。

□改装工事の費用に関しても、新しい工法や商品が多く開発されており、一昔前よりもかなりリーズナブルに改装を行うことが可能になりました。



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～

キッチンのグレードアップ



□キッチンを1000サイズ(ガス1口)から1200サイズ(ガス2口)へグレードアップしました。
また、近年、自炊率が高まっており、キッチンへのこだわり度も高まっておる為、レンジフードやカラーバリエーションをつけることにより、更に注目度を高めます。

床材の変更



□床材を木目調クッションフロアから、台所は大理石調のフロアタイル、居室は明るめのウッドタイルへ張り替えました。
これにより、全体的に明るさが向上しました。また、同時に高級感や清潔感も生まれました。



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～

居室収納



□居室収納を押し入れタイプからクローゼットタイプへ改装。
押し入れタイプはどうしても古いイメージをもたれがちです。今回は開き戸を白色にしたことにより更にインパクトが高まりました。

ルームハンガー



□ルームハンガーを設置。
可動式の為、使わないときも邪魔にならず、外出中の雨や花粉・排気ガスの対策として非常に喜ばれてます。
また、女性の方より、プライバシーの対策として更に喜ばれます。



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～

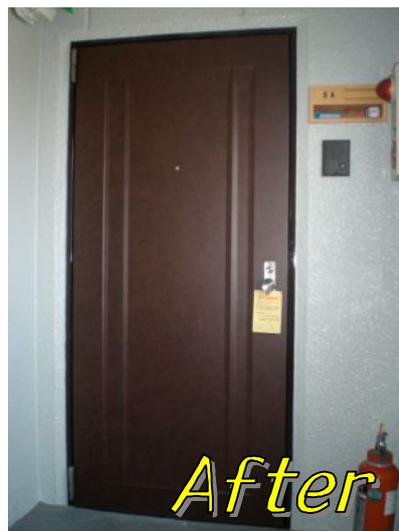


室内洗濯機置場

□室内に専用の洗濯機を置けるスペースを確保しました。

現在、洗濯機自体が、4年間のランドリ一利用料よりも安い物が多く販売されており、順番待ちや、衛生上の問題より持ち込みを必須条件とされる方が大半です。今現在、賃料の設定にも大きく関係する設備の1つと言えます。

玄関ドア



□玄関ドアの表面に革調のダイノックシートを貼り、高級感が出るように仕上げました。
□塗装の玄関ドアは、見た目より古さを感じさせ、綺麗に塗装をしていたとしても、マイナスイメージにとらえられがちです。このことより、今回は表面に革調のダイノックシートを貼りました。

ドアを取り替えるよりも大幅にコストが抑えられ、高級感と清潔感を演出することができます。



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～



天井 珪藻土仕上げ (けいそうど)

□天井を珪藻土で仕上げました。

珪藻土は吸放湿性能が高く、結露の解消や、湿気によるカビの発生も抑える効果があります。(シックハウス対策に有効)

ベランダ



□ベランダの床面に長尺シートを貼り、手すりにはアクリル板を貼り付けました。

□床面に長尺シートを貼ることにより、見た目も向上し、手すりにアクリル板を貼ることで、見た目の向上だけでなく、物の落下防止にも繋がります。



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～

インターネット環境
B-CUBIC

インターネット接続対応 現代の最適サービス

いま人気の住宅設備 (全国賃貸住宅新聞 2007年12月10日)
*単身者向物件

1位 **ブロードバンド対応**

 普及率は65%。テレビよりネットの消費時間が多い若者にとって必須の設備

2位 **オートロック**

3位 **TVモニターフォン付インターフォン**

4位 **洗浄機能付便座**

5位 **シャンプードレッサー**

□即日利用可能インターネットシステム(=B-CUBIC)を導入しました。

□お部屋探し時にインターネット接続環境は必要不可欠の条件となります。
また、携帯電話の普及で固定電話を持たない入居者が急増する中、回線利用料も、プロバイダ料も不要(もしくは低コスト)でしかも入居の即日から利用可能なインターネットサービスが人気になってきております。



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

～進築‘百人百色’～

防犯カメラ (SECOM)



□エントランスと駐輪場の2カ所にSECOMの防犯カメラを設置しました。エントランスに設置することで、不審者の出入りの抑制や、駐輪場に設置することで、自転車やバイクの盗難やイタズラ、入居者以外の不法駐輪を防ぐ効果もあります。

民間ゴミ回収



□民間のゴミ回収サービスを導入しました。

民間ゴミ回収サービスを導入することにより、京都市指定のゴミ袋を使用することなく24時間いつでもゴミを出すことができ、入居者の満足度アップに繋がり、募集にも有利になります。

また、ゴミを毎日回収する為、ゴミ出しマナーについて近隣からのクレームを防止することができます。



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

創作空間「百人百色」(ひやくにんひやくいろ)

ニーズは一人一人違います。

今必要なものはそこにしかないもの。

新鮮! 感動! 驚き! どうしても住みたい! 私だけのお部屋。

百人いれば百通りの満足。 創作空間「百人百色」

●新たな価値の創造

お部屋探しにおいては、これまでの業者主導のお部屋探しの常識を改革しホームページで皆様に公開できるすべての情報を提供しますので、お客様主導のお部屋探しを実現していただけます。また、これまでに大量生産的に建築された同一型のお部屋では、今後の多種多様化する皆様のニーズにお応えすることが難しいと考えております。そこで当社では、今までに見たことも聞いたこともないようなお部屋を創造していくためのリノベーション(再生・進築)事業と新築事業を軸とした「百人百色」プロジェクトを展開し、これからもますます発展させていきます。

株式会社学生ハウジングは常に入居者様とオーナー様の両視点に立ちます。入居者の皆様が、「安心・安全・快適」に暮らしていただくための設備導入を推進し、オーナー様の資産活用や賃貸マンション経営のサポートを行っていき、これからの「賃貸不動産のあり方を提案」してまいります。

オーナー様と共に進化するご縁を築くために。

オーナー様と共に満足を分かち合う未来を語るために。

どうぞよろしくお願いいたします。

