

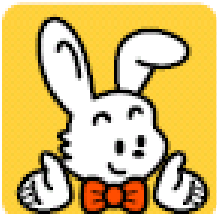


どうしても住みたい! 私だけのお部屋

創作空間 百人百色

No.09001

PARK HIGHTS YUASA



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



まえがき

パークハイツゆあさ

(京都市右京区花園)

【設備】

築年月: 1983年4月

室数: 21室



各室設備

A: 洋室7帖 押入 キッチン ユニットバス (共同コインランドリー)

B: 洋室6帖 押入 キッチン ユニットバス ベランダ (共同コインランドリー)

※2006年より退室毎に、各室洗濯機置場を新設

※2007年に303号室・308号室のみ3点セパレートへ改装

※2007年より退室毎に、床材を変更と、室内物干しを新設

2008年度の募集でかなり苦戦し、4月の上旬になんとか最後の申込みが入り、なんとか満室となったものの、現状賃料、設備のままでは2009年度の募集も苦戦することが十分に予想でき、満室確保は大変厳しい状態でした。

賃貸条件の見直しが必要で、
周辺相場を考えると、現状家賃から大幅ダウンを余儀なくされる状態でした。
(P2表参照)

その上、家賃を下げたからといって「すぐに」申込みが入るか言えば、
築20年以上、ユニットバス どこにでもある物件であったため、
「YES」とは言えない状況でした。

そこで、家賃を維持もしくはアップさせ、満室稼働を維持させるには、改装という手がベストであったため、下記コンセプトで改装プランをご提案しました。

□現在のお部屋探しニーズに合わせる

□他にはないお部屋～「白」を基調とした室内～



賃貸条件比較

【賃貸条件:現状】

◆全室 (※02号室・303.308号室以外)

洋室7帖、押入、キッチン、

ユニットバス、洗濯機置場、
室内物干し、ウッドタイル

◆02号室

洋室6帖、押入、キッチン、

ユニットバス、洗濯機置場、

ベランダ、室内物干し、ウッ
ドタイル

◆303.308号室

洋室7帖、キッチン、トイレ
ミニ浴室、独立洗面台、
オープンクローゼット、洗濯機
置場、白基調

室番	家賃	共益費	月次合計	礼金(2年)	敷金	更新(2年)
102	41,000	4,500	45,500	70,000	100,000	82,000
103	44,000	4,500	48,500	100,000	100,000	88,000
105	44,000	4,500	48,500	100,000	100,000	88,000
106	44,000	4,500	48,500	100,000	100,000	88,000
107	44,000	4,500	48,500	100,000	100,000	88,000
108	45,000	4,500	49,500	100,000	100,000	90,000
201	43,000	4,500	47,500	100,000	100,000	86,000
202	41,000	4,500	45,500	70,000	100,000	82,000
203	45,000	4,500	49,500	100,000	100,000	90,000
205	45,000	4,500	49,500	100,000	100,000	90,000
206	45,000	4,500	49,500	100,000	100,000	90,000
207	45,000	4,500	49,500	100,000	100,000	90,000
208	46,000	4,500	50,500	100,000	100,000	92,000
301	45,000	4,500	49,500	100,000	100,000	90,000
302	44,000	4,500	48,500	70,000	100,000	88,000
303(BT)	47,000	4,500	51,500	100,000	100,000	94,000
305	45,500	4,500	50,000	100,000	100,000	91,000
306	45,500	4,500	50,000	100,000	100,000	91,000
307	45,500	4,500	50,000	100,000	100,000	91,000
308(BT)	48,000	4,500	52,500	100,000	100,000	96,000



室番	家賃	共益費	月次合計	礼金(2年)	敷金	更新(2年)
102	36,000	4,500	40,500	0	100,000	0
103	39,000	4,500	43,500	50,000	100,000	39,000
105	39,000	4,500	43,500	50,000	100,000	39,000
106	39,000	4,500	43,500	50,000	100,000	39,000
107	39,000	4,500	43,500	50,000	100,000	39,000
108	40,000	4,500	44,500	50,000	100,000	40,000
201	38,000	4,500	42,500	50,000	100,000	38,000
202	36,000	4,500	40,500	0	100,000	0
203	40,000	4,500	44,500	50,000	100,000	40,000
205	40,000	4,500	44,500	50,000	100,000	40,000
206	40,000	4,500	44,500	50,000	100,000	40,000
207	40,000	4,500	44,500	50,000	100,000	40,000
208	41,000	4,500	45,500	50,000	100,000	41,000
301	40,000	4,500	44,500	50,000	100,000	40,000
302	44,000	4,500	48,500	0	100,000	0
303(BT)	47,000	4,500	51,500	50,000	100,000	47,000
305	40,500	4,500	45,000	50,000	100,000	40,500
306	40,500	4,500	45,000	50,000	100,000	40,500
307	40,500	4,500	45,000	50,000	100,000	40,500
308(BT)	48,000	4,500	52,500	50,000	100,000	48,000

【賃貸条件:改装なし】

◆築年数

(1980~1985年築)

◆同地域

(円町駅徒歩10分圏内)

◆設備

ユニットバスタイプ
オートロックなし

以上の条件で、
周辺相場と比較し算出。



□現在のお部屋探しニーズに合わせる。(外観・共用部)

外観⇒①アプローチのイメージチェンジ
⇒②駐輪スペースの移設

共用部⇒③モニター付オートロックシステムの新設
⇒④郵便ポストの入替え

サービス⇒⑤B-CUBIC(即日利用可能インターネットシステム)の導入
⇒⑥SECOM防犯カメラ新設

- ①外観は、マンションの**第一印象**に繋がります。
今回の場合、建物そのものに工夫を施すよりも、アプローチを改善したほうが、より印象が向上するとの判断で実施しました。
- ②サイクルスタンドを設置し、屋根付の駐輪スペースを確保しました。
駐輪スペースが荒れていると、マンションの**イメージダウン**に繋がります。
また放置自転車が増え、処分に困る場合もございます。
- ③新築マンションでは、当たり前**の設備**となってきました。
全国的に相次ぐ凶悪犯罪の影響もあり**対面せず**に来訪者と話せる、セキュリティシステムの**需要は更に高ま**っています。
特に女性は、これがあることを**絶対条件**として部屋探しをする方が増えてます。
- ④**個人情報保護**の観点上、A4サイズの郵便物がすっぽり納まり、施錠が可能なタイプが望ましいとされてます。
- ⑤**単身者向け**物件では、ブロードバンドはもはや標準装備の域に達し「**不動の人氣設備**」といえます。また、面倒な手続きが不要で、入居即日より利用可能なインターネットサービスが人気です。
- ⑥ここ最近マンション内での**卑劣な犯罪**が多く発生しており、防犯カメラがあることで、「**安心感が増す**」という意見を耳にすることが多くなりました。
防犯カメラを設置することで、犯行をあきらめさせ、未然に防止します。

改修前



外観

建物自体ではなく、
アプローチに工夫を施
しました。



改修後



夜の雰囲気もこんなに明るくなりました。



改修前

エントランス



改修後



オートロック・郵便ポスト・防犯カメラを新設。

改修前



長尺シートの劣化が
非常に目立っていました。



共用部



改修後



空間の明るさと、清潔感が向上しました。



↑ 玄関扉にも加工を施しました。

防犯カメラも設置しました。↓





□現在のお部屋探しニーズに合わせる。(各室内)

ユニットバス⇒①セパレート化
⇒②洗浄機能付便座設置

共同洗濯機⇒③各室内洗濯機置場の設置

キッチン⇒④システムキッチン化

洗濯物⇒⑤ルームハンガーを設置

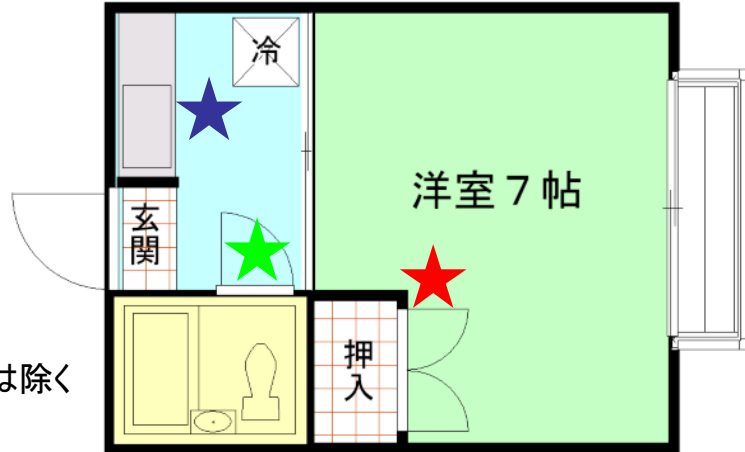
- ①ユニットバスは、床が濡れる などの理由で人気がないです。
使ったことがない
風呂とトイレともに使いにくい

お部屋探しに来店される方の約8～9割はセパレートタイプを希望されます。
現状設備では、その段階で候補から外れてしまいます。

- ②新築マンションでは、当たり前の設備となってきました。
これがあることを絶対条件として部屋探しをする方も増えてます。
- ③こちらも当たり前の設備です。コインランドリーの人気が無い理由は
人が使っていたら自分が使えない。他の入居者が使っている洗濯機は
使いたくないということで、お部屋探しの方からよくお聞きします。
- ④新築のマンションには必ずといって良いほど、システムキッチンが備えつけられて
いますが、築年数の経過したマンションではあまり見かけません。
多少古い物件でも、魅力あるキッチンを設置することで、差別化することができます。
- ⑤ルームハンガーを設置することで、「花粉・黄砂」「雨の日」「下着泥棒」
「車の排気ガス」などの、様々な問題も解決し、特に女性に喜ばれる設備と
なってます。

改修前間取

※左右反転タイプあり
 ※02室、303号室、308号室は除く

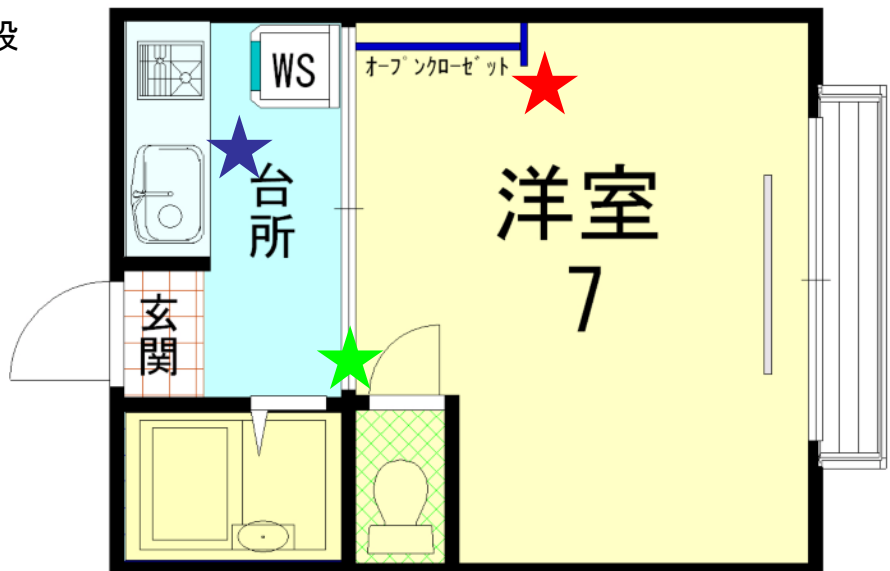


改修後間取

★押入れ部分を解体し
 その部分にトイレを、新設
 しました。

★ブロック型キッチンより
 ガス2口備付きでレンジ
 フード付のシステムキッチ
 ンに取替えました。

★収納は、トイレのスペ
 ースとなり、無くなったの
 で、オープンクローゼット
 を新設しました。



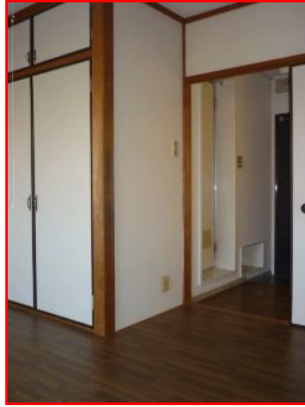


改修前

バス・トイレ



新築時より設置
されていたものなので、経年で
かなり劣化がすすんでおり、見
た目もよくありませんでした。



改修後



洗浄機能付の便座です。





改修前

キッチン



改修後



システムキッチンに入替えました。
※給湯器は廊下側へ移設
※ガスコンロ2口備付
※レンジフード付





改修後

ルームハンガー



建物の東側が児童公園になっており、特に女性の方が洗濯物を外に干すには抵抗がある状況でした。



洗濯物のいろんな悩みもルームハンガーで解決!



雨の日の洗濯



排気ガス



花粉



不安定な天気



下着泥棒



改修前



収納

クローゼット(扉付)を新たに設置するのは、コストもかかり、居室面積も狭めさせるため、デザイナーズ調の居室の雰囲気を活かし、オープンクローゼットを創りました。

また、完全なオープンクローゼットに抵抗がある方の為に、カーテンを設置できる様、配慮しました。

改修後



※ロールスクリーン取付時のイメージ写真です。



□他にないお部屋。～「白」を基調とした室内～

「白」は汚れが目立つなどのイメージで、懸念される家主様も多くいらっしゃいますが、反面、多くの魅力もあります。

- ☆お部屋が広く感じます。
- ☆明るく感じます。
- ☆清潔感があります。
- ☆高級感があります。
- ☆他のお部屋で見かけません。(希少性があります。)
- ☆インパクトがあります。(印象に残る。)

一戸建住宅、分譲マンションでも、あまり見かけません。
金太郎飴のように同じような物件では、供給過剰の賃貸マンション業界では、通じなくなります。
その物件にしかない個性(差別化)を必要とされています。

また、学生の方は、4年間の学生生活は、期待、憧れに満ち溢れています。お部屋探しも同様に「こんなお部屋住みたい」など期待、憧れをもって、お部屋探しされます。
その期待、憧れを実現できます。

今回の改装では、「床材」「クロス」「木枠部分」など全て白に統一しました。

この白の雰囲気を活かし、キッチンのカラーは鮮やかな色を使用しました。鮮やかな色を一つ入れることで、さらにインパクトが向上しました。



改修前

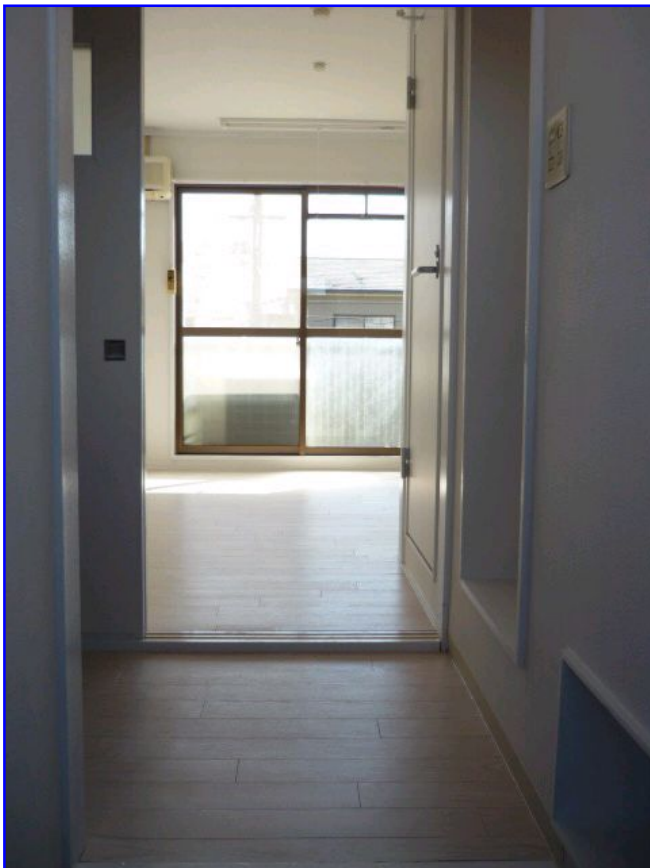
居室



もともと和室のお部屋のため、
床だけを洋室に変えても、
全体他の見るとアンバランス
でした。



改修後



木部分もなるべく白に塗装しました。



改装後の賃貸条件

室番	家賃	共益費	月次合計	礼金(2年)	敷金	更新(2年)
102	40,000	7,500	47,500	50,000	100,000	40,000
103(BT)	47,000	7,500	54,500	100,000	100,000	47,000
105(BT)	47,000	7,500	54,500	100,000	100,000	47,000
106(BT)	47,000	7,500	54,500	100,000	100,000	47,000
107(BT)	47,000	7,500	54,500	100,000	100,000	47,000
108(BT)	48,000	7,500	55,500	100,000	100,000	48,000
201(BT)	47,000	7,500	54,500	100,000	100,000	47,000
202	41,000	7,500	48,500	50,000	100,000	41,000
203(BT)	49,000	7,500	56,500	100,000	100,000	49,000
205(BT)	49,000	7,500	56,500	100,000	100,000	49,000
206(BT)	49,000	7,500	56,500	100,000	100,000	49,000
207(BT)	49,000	7,500	56,500	100,000	100,000	49,000
208(BT)	50,000	7,500	57,500	100,000	100,000	50,000
301(BT)	50,000	7,500	57,500	100,000	100,000	50,000
302	43,000	7,500	50,500	50,000	100,000	43,000
303(3BT)	49,500	7,500	57,000	100,000	100,000	49,500
305(BT)	50,000	7,500	57,500	100,000	100,000	50,000
306(BT)	50,000	7,500	57,500	100,000	100,000	50,000
307(BT)	50,000	7,500	57,500	100,000	100,000	50,000
308(3BT)	50,500	7,500	58,000	100,000	100,000	50,500

◇改装しなかった場合の賃貸条件と比較すると、1室辺り‘約1万円‘程度の賃料アップに成功しました。

もちろん月々の費用として、必要になった経費は家賃とは別に、共益費をアップさせることでまかさないです。

※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・防犯カメラ)・インターネットサービス利用料などが含まれております。

あとがき

いかがでしたでしょうか？

2009年春、パークハイツゆあさは“進築”へと、生まれ変わり、家主様・入居者様ともに笑顔溢れるマンションへと変貌を遂げました！！

しかし、今回の改装は、あくまで一例です。改装が必ずしも良いという訳ではなく、物件によっては、改装するより、賃貸条件を変えるほうが良いということもあります。

マンション経営にお悩みの家主様がいらっしゃいましたら、是非、学生ハウジングにご相談ください。



私達は学生ハウジングです



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



賃貸住宅の
仲介・管理
3215.CO.JP
コンプライアンス企業
学生ハウジング



NET 宣伝・広告
出版・広報
NET
GHネットシステム



リフォーム
& 原状回復
COM
GHコミュニティ



学生
ハウジング
3215.CO.JP
衣笠店
075-464-0101



学生
ハウジング
3215.CO.JP
立命館大学衣笠
キャンパス前店
075-463-4000



学生
ハウジング
3215.CO.JP
産大正門前店
075-724-9000



学生
ハウジング
3215.CO.JP
松ヶ崎駅前店
075-712-0101



学生
ハウジング
3215.CO.JP
京都産業大学
8号館4階店
075-702-6000



お部屋の
カタログ
KYOTO賃貸情報
見に行こ
3215.CO.JP



ケータイで
お部屋検索
ケータイ
3215.CO.JP
見に行こ



ネットで簡単
お部屋検索
3215.CO.JP
学生ハウジング
Gネットオフィス



賃貸情報を
アシスト
3215.CO.JP
学生ハウジング
募集センター



賃貸住宅
情報を
アシスト
ハウスアシスト
学生ハウジング募集センター



テナント
情報を
アシスト
テナントアシスト
学生ハウジング募集センター



ガレージ
情報を
アシスト
パークアシスト
学生ハウジング募集センター



賃貸経営の
未来を創造
学生ハウジング
PMC
プロパティ・マネジメントセンター



どうしても
住みたい!
私だけの
お部屋
創作空間
百人百色



いまどきの
KYOTO流
下宿スタイル
こむこむ
・はうす



学生ハウジングの
賃貸仲介手数料
50%
家賃の半月分 (優)



安全・快適
のお手伝い
入居時から退去時まで
学生ハウジング
お客様サポートセンター



賃貸トラブル
無料相談
賃貸110番
075-463-0011



留学生
住まいの
ご案内
学生ハウジング
留学生サポートセンター



賃貸経営
家主様
無料相談
明るい家主
075-467-0800



敷金トラブルで
お困りの時は
敷金・保証金
診断士の査定



学園祭と
サークル
活動を
協賛・支援
応援します!
キャンパスライフ



最新の賃貸経営
お役立ち情報
USAGI通信



各界専門家による賃貸経営
アドバイス
USAGIの視点