



リフォームのポイント
 せっかく外壁をキレイに塗装しても塗装工事完了後に、集合ポスト・各号室プレートなど古臭さを感じてしまう部分が残ってしまう事があります。物件全体を見て、放置自転車の撤去、駐車場ラインの引き直し、集合ポスト

リフォームの効果を最大限に発揮！リフォーム後

今回ご紹介する物件は、外装・内装リフォームをして、リフォーム後の適正な賃料を提案することで、11室入居者が決まった事例です。

リフォームのポイント

せっかく外壁をキレイに塗装しても塗装工事完了後に、集合ポスト・各号室プレートなど古臭さを感じてしまう部分が残ってしまう事があります。

交換、各号室プレート交換などにも気を配りました。細かい部分にも配慮する事で物件全体がキレイになり「リフォームしました」という効果を最大限に発揮する事が出来ました。

顧客ターゲット

この物件は3点ユニットになっていて、そこをリフォームする場合は、リフォーム費用が高額になります。そこで、3点ユニットが許容範囲となる「**単身の方、男性**」をターゲットに定めて、外壁・内装・設備等のリフォームを意識しました。

物件概要

- 所在地 / つくば市
- 築年数 / 26年
- 総戸数 / 14戸(ワンルーム)

現状

14室中11室が空室(3室入居済み)

リフォーム前の平均賃料：37,500円

リフォーム結果！満室御礼

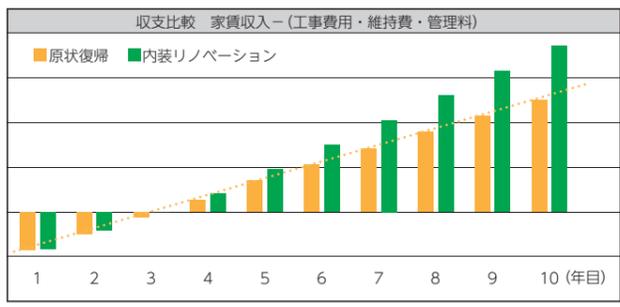
リフォーム後の賃料：40,000円

11室の空室全て入居が決まりました。



10年後の収支をみると、内装リノベーションをすることで、原状復帰と比べて150%の収益増が見込まれます。詳細は次のページをご覧ください。

- ①外壁塗装+内装は原状復帰工事程度にした場合
 - 想定賃料 28,000円～30,000円
 - 予想入居率 60%
 - 14戸中6戸が空室
 - ②外壁塗装+内装・設備はリノベーション工事
 - 想定賃料 35,000円～38,000円
 - 予想入居率 70%
 - 14戸中5戸が空室
- ※①②とも、6年以降は賃料・入居率とも10%ダウンという計算です。



※想定賃料は、近隣の類似物件と比較して計算しています。

収支シミュレーション

外壁を塗装して、①内装を原状復帰程度にするか、②内装・設備を入れ替えるかで、「賃料(入居率)」がどのようになっているかシミュレーションさせていただきました。

満室御礼

売却物件大募集!!

一戸建住宅

土地

マンション

アパート

物件売却のご相談

当社は、物件において豊富な経験とノウハウがございます。全国レベルでの売却対応や、売却戦略立案サポートなど、お客様の不動産売却を実現する当社サービスをご活用ください。

**ご所有の不動産を市場価格を基に
適正な査定を致します!**



価格無料査定

スピード回答

秘密厳守

販売部 お問い合わせ先

株式会社 **サンヨーホーム 販売部(つくば)**
〒305-0033 茨城県つくば市新井19-5

お電話の方 **029-886-5122**

メールの方 info-tsukuba@1-able.com

株式会社 **サンヨーホーム 販売部(牛久)**
〒300-1234 茨城県牛久市中央5丁目18-1

お電話の方 **029-874-0178**

メールの方 info-ushiku@1-able.com

まずはお気軽にご連絡下さいませ



買取実施中! お売りください! 買取強化中!

土地活用のご相談も承ります

エイブルネットワーク

Sanyo home

株式会社サンヨーホーム
〒300-1234 茨城県牛久市中央5-18-1
株式会社サンヨーホーム 管理センター 2F

エイブル通信チーム 担当
阿見荒川沖店 荒井
研究学園店 寺田

- エイブルネットワーク 牛久 店 TEL **029-874-8337**
- エイブルネットワーク 阿見荒川沖店 TEL **029-846-6801**
- エイブルネットワーク 土浦 店 TEL **029-835-1128**
- エイブルネットワーク 取手 店 TEL **0297-71-4035**
- エイブルネットワーク 守谷 店 TEL **0297-47-8778**
- エイブルネットワーク つくば中央店 TEL **029-860-5607**
- エイブルネットワーク つくば学園店 TEL **029-861-1156**
- エイブルネットワーク 研究学園店 TEL **029-875-5708**
- エイブルネットワーク 我孫子 店 TEL **04-7186-1020**
- エイブルネットワーク 天王台 店 TEL **04-7168-0177**

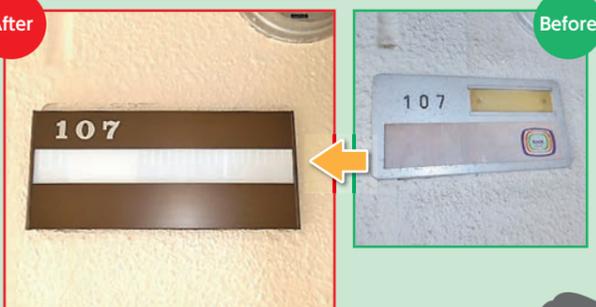
外観



玄関扉・PS扉



号室プレート



玄関



居室



キッチン



3点ユニット



担当者より

今回の物件はリフォーム前と後の賃料は特に大きな変わりはありません。それは、リフォーム前状態で査定すると30,000円くらいが相場でしたので、空室当時の募集賃料(37,500円)が高く設定されていました。リフォームをすることで、近隣の賃料相場と同等もしくは相場以上の賃料に引き上げることができました。

幸せを受け継ぐ相続賢く損せず賃貸経営

生き残るアパート経営

前回、不動産賃貸業はオーナー業からサービス業の時代になっていることをお伝えしました。喜ばれる物件にするにはどうしたらいいのでしょうか。オーナー様が意外と知らないのが、自分のアパートにどれくらい競合があるのか?です。

■同じ家賃の物件はどれくらいあるか?

9月現在つくば市の登録数10794件のこの件数に対して、入居者は1000人程度と言われています。供給過多になっているのが現状です。この中で、自分のアパートと似たような物件がどれくらいあるか絞り込みます。

- 例1 家賃40000円以下のアパート 1503件
- 例2 家賃35000円以下のアパート 830件

家賃が5000円違うだけで、半数近く減っていきます。

■値下げをすれば検索されやすくなる?

ここでポイントになるのが、検索は5000円単位だということです。40000円から35500円に下げても検索では同じ条件になってしまいます。

■どう差別化を図ればいいのか?

他にも絞込ポイントがいろいろありますので、「**駐車場あり**」「**バストイレ付き**」「**エアコン付き**」などご自分の物件に当てはまるものにチェックをして検索してみると、ライバル物件が見えてきます。

■実際の対策はどうしたらいいの?

不動産会社とうまくコミュニケーションをとっているオーナー様の物件ほど入居率は良いようです。仲介会社のスタッフと仲良くなり、いろいろと考えていく。あるいは、信頼出来る会社を見つけて、全てプロに任せるのもうまくいく方法です。詳しくは、賃貸経営セミナーでもお話ししておりますので、ぜひ足を運んでください。



幸せを呼ぶ不動産マスター
大澤 健司
公認不動産コンサルティングマスター
定期的にオーナー様向けのセミナーを開催しています。お気軽にお問い合わせください。

失敗しない不動産投資

■美家が空き家になった時には

最近「美家が空き家になり、どうしたらいいか困っている」というご相談をいただくことが増えてきました。住んでいた頃の思い出が詰まった家を処分するのは、なかなか踏み切りがつかないと思います。

けれど、そのまま放置しては、家も傷んでくる、維持費がかかる、防犯面も心配です。自宅の処分について方法は3つ。将来住むために維持する、賃貸物件にする、売却するの3つです。それぞれのメリット・デメリットは

■住む時まで維持する

この場合は、思い出の詰まった家が残ります。住まない間も固定資産税の支払いと定期的な草刈り・掃除などの維持管理が必要になります。

■売却する

お金に変えれば、維持費用はかかりません。相続税の資金として売却を考慮する方もいます。しかし、兄弟や親戚などの意見が合わなかったり、納税のいく査定額が出なかったりという問題も。

どの方法がいいのかは、物件や家族構成など一概には言えません。将来的に空き家になるかもしれないという方も、どうしたらいいか悩んでいるという段階で、一度ご相談ください。

草刈りなどの維持管理から売却まで、希望に応じてお手伝いさせていただきます。

