

はじめとした梅雨もそろそろ終わり。

冬の寒さや梅雨時期の雨で傷んだり汚れたりした外壁のメンテナンスやリフォーム等による切り口から、半年後に迫り来る次期繁忙期に向け、空室対策を考える時期です。他物件との差別化を図るべく、今から計画を練ってみましょう！

収益最大化計画

①リフォームで魅力ある物件づくり テーマは「ターゲットの選定」

一般の個人住宅であれば、家族や個人の趣味・嗜好でリフォームをすることも可能ですが、賃貸物件は住宅を貸すことで収益を上げる『事業』です。

入居者の嗜好の変化や、近隣に競合する物件ができるなど賃貸物件をとりまく環境も日々変化しています。時代の変化への対応が遅れると「空室」という最悪の事態を招きかねません。しかも最近の賃貸希望者は、「住」に関する要望のレベルが高くなっており、これまでの「駅近」などのハード面だけでは選ばなくなっています。

万人受けを狙うといったリフォームでは特長ゼロと見なされかねません。

重要なのは、住み手をどうすれば満足させることが出来るか、そのためにいまの部屋をどうリフォームしていくかです。時代の変化、人々の価値観の変化にあったリフォームで「集客に困らない」物件づくりをすすめましょう。

②リフォームとリノベーションの違い 「空室リスクの軽減の為に」

リフォーム

老朽化した建物を建築当初の性能に戻すこと

新築時の目論みに近づく様に復元すること(修繕)



クリーニング後

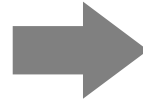


床の貼替や、キッチンをIHクッキングヒーターに取り換えるなど、部屋のパーツを新しくするものは、どちらかといえば現状維持のための工事です。いわゆる「原状回復」ですね。

リノベーション

建物の持つ元々の性能以上に付加価値付けて再生させること
新築時の目論見とは違う次元に改修すること(改修)

こちらの物件は東京某所のメゾネット物件
です。なんと築 43 年の年代物。カフェが
テーマとの事。



リノベーションは建物の経年にともない、時代に合わなくなった機能や性能を、時代の変化にあわせて
新築時の機能・性能以上に向上させ、これまでとは違う価値を持つ賃貸物件に創り変える工事です。

- ① ターゲットに合った付加価値の高いお部屋の提供⇒顧客満足度のUP！
- ② 資産価値の向上⇒物件売買において有利な条件での売却が可能になる。

思い切ってリノベーションを施すことで、文字通り「一新」し、たとえ立地が悪くても入居者が即決
する物件に創り変えることを選択したほうがいい場合もあります。

これからも長く収益を上げ続けていくために、極力空室リスクを減らし、収益チャンスを確保するべく、
リフォームやリノベーションを「賃貸経営戦略」として考えておくことも大切です。

③外観もお部屋探しの重要なポイント！

賃貸物件の部屋選びは概ね「家賃」「場所」「広さ」が重視されています。

が、同じような条件の下では外観が良いほうを選ぶ傾向があることは否めません。特に、女性は外観
を気にかけるといわれています。

- ① 無機質な外観
- ② 痛みが目立つ
- ③ 外壁の剥げた塗装
- ④ サビ、汚れ

なんとなく暗い
イメージ…



単純な工事では改修できないものもありますが、賃貸物件の価値を下げている外壁は早めに手を打
つことをおすすめします。

④外壁塗装の必要性

外壁・屋根は雨・風・紫外線・熱を防ぐことによって、柱や梁等の建物の大切な構造体を守っています。しかし、一般的なアパートに用いられるサイディング壁は湿気により反り返る性質があり、そのサイディング壁の継ぎ目は紫外線や熱、地震などによってひび割れをおこします。



そうしたひび割れの状態を放置してしまうと、雨水が浸入し大事な躯体にまで影響を及ぼしてしまい、大規模な修繕工事せざるをえなくなってしまう。こうした事態を避けるために、外壁塗装をすることが必要なのです。

⑤定期清掃・定期メンテナンスのおすすめ

大切な賃貸物件です。これをご自身の体に置き換えて考えてみましょう。

「元気で長生きする秘訣」は、定期健診を行い、常に健康な体を維持することではないでしょうか？

この定期的検診が、賃貸物件に置き換えると「定期清掃・定期メンテナンス」になるわけです。



物件を常にキレイな状態に保つことで入居率UP！
不具合箇所の早期発見、早期解決でコスト削減！
いつまでも物件をいつまでも若々しく！！



人事異動のご案内

社内人事が発令されました。平成 25 年 7 月 16 日付けで異動となります。

石川 真幸	土浦本店	管理事業部	賃貸管理課	課長	昇格
皆藤 和也	土浦本店	賃貸事業部	賃貸営業課	課長	昇格
染谷 裕二	筑波大学前支店	賃貸事業部	受託営業課	課長	昇格
塙 直哉	土浦本店	管理事業部	賃貸管理課	係長	昇格
足立 雄二	土浦本店	管理事業部	賃貸管理課	係長	昇格
大竹 健太	土浦本店	賃貸事業部	賃貸営業課	係長	昇格

第1回 上総屋不動産株式会社ゴルフコンペを開催致しました



平成 25 年 5 月 29 日、社員 15 名を含む全 75 名でかすみがうら市の富士OGMでゴルフコンペを行いました。

今回参加いただいた家主様につきましては、初めてのコンペでありましたので、至らない点も多くあった事と存じますが、非常に楽しくラウンド出来たことを改めて御礼申し上げます。

今後も企画して参りますので、その際は奮ってご参加下さい。

除草のご提案

これから本格的な夏へ突入して参ります。

この季節、物件の雑草処理等についてお悩みではありませんか？

これから本格的な夏に向かっていくに従い、雑草がぐんぐん生い茂ってしまいます。

伸びきった段階で都度処理をするよりも、早めに処理し、また定期的にメンテナンスをすることにより、費用も掛からず、常に綺麗な状態を保つことで建物の印象をよりよくさせ、ご入居の促進へと繋がって参ります。

お見積もりは無料になっておりますので、お気軽にご相談下さい！



お知らせ

平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。

さて、本年度の夏季休暇につきまして、下記の通りお知らせ致します。

休業中は何かとご迷惑をおかけすることとは存じますが、何卒ご了承くださいますようお願い申し上げます。

平成 25 年 8 月 11 日(日)～平成 25 年 8 月 16 日(金)

平成 25 年 8 月 17 日(土)9:00 より通常営業となります

次回の発行は 10 月号となります。 広報委員会一同