

RENOVATION TIMES

Vol.4
2017. Jun



かえる。くらし。すまい。

リノベーション住宅推進協議会

一般社団法人リノベーション住宅推進協議会 会報誌

【巻頭インタビュー】松村秀一・東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 教授、山本卓也・一般社団法人リノベーション住宅推進協議会 理事長

これから求められる事業者像とは



contents

これから求められる事業者像とは …2

リノベーション・オブ・ザ・イヤー 2016 開催 …4

注目のリノベ企業を訪ねる
第4回 リズム株式会社 …6

噂の適合リノベーション住宅
FILE4 リバティエスエート …8

●協議会 information
協議会ホームページがリニューアル!
新サイト「リノベーションポータル」リリース

ビジネスマッチングサイト「リノベーションデポ」
誕生! / 人気の転職フェアと学生向け業界セミナー
も開催! …10

適合リノベーション住宅の活用/
新パンフレット『かしこくリノベーションを進める
5 + 1 のポイント』提供開始! …11

●協議会活動報告
リノベーション EXPO JAPAN 2016 …12
首都圏会場レポート …14
第1回リノベーション動画コンテスト開催! …15

●エリア活動報告
信越北陸エリアに新潟支部、
富山支部が発足 全国 8 エリアに!
北海道 / 東北 / 信越北陸 / 首都圏 /
東海 / 関西 / 中国四国 / 九州沖縄
リノベーションビジネスセミナー (RBS) &
交流会 …16

新しく入会された皆様 …21

編集後記 …23



住む人の個性やスタイルを重視した、ワンランク上の一人暮らしスタイルを提案

注目のリノベ企業を訪ねる

◎第4回 リズム株式会社

先導的なリノベーション事業を展開する会員企業をご紹介する本連載。第4回は、リノベした中古不動産の運用を取り扱う、リズム株式会社の織田基久専務取締役にお話を伺いました。



ブリックタイルがアクセントとなった、屋根裏部屋の様な空間



コンクリートの壁面にウォールナット素材の家具を配置し、大人っぽい雰囲気



リノベーションで、「ありそうで、なかった」ベター・スタイルな部屋を作り出す



専務取締役／織田基久さん

下がり続ける中古不動産の価値に疑問符

リズム株式会社は、数あるリノベーション事業者の中でも「投資」を柱とするという点で、異彩を放つ存在だ。単なる買取再販事業ではなく、不動産投資にこだわる理由は、その成り立ちにある。

2005年に創業した「リヴァックス

マネジメント株式会社」がリズムの前身。

新築分譲マンションのデベロッパーを飛び出した数人で立ち上げた会社だ。

「デベロッパーの社員としてマンションの販売営業をする中で、色々な疑問にぶつかった」と織田さんは言う。新築が最も高く売れ、その後はどんどん価値が下がっていく日本の不動産。「こんなはずじゃなかった」とオーナーからクレームを受けることも、あまり魅力的ではない物件を売らなければならないこともあった。

自分たちの仕事に誇りを持ってない日々、不動産業界の無駄や理不尽……。『もつとやりようがあるのではないか』と考えた織田さんたちは、中古不動産を再生し、投資物件として再び世に送

り出す事業を手掛けることにした。ひとえに「不動産業界を健全化したい」との思いだった。

投資にこだわったのは、「投資物件としてなら自分たちがずっと関わっていられる」と考えたから。物件をオーナーに引き渡した後も、賃貸や管理を請け負うことで、その物件を長く見続けることができる。賃借人の質を見極め、メンテナンスも適宜行つて、不動産の価値を自分たちが下げさせなければいいのだ。

よい物件であれば、賃借人はその部屋での暮らしを楽しめる、オーナーは安定した収入が得られる、その上中古不動産の価値が上がる。「三方良し」という、商売の基本となる好循環がそこに生まれ

ている。

膨大なデータと厳しい基準で納得のいく物件だけを提供

取り扱う不動産は、ほとんどが都心の中古マンション。しかも20〜30年前後のワンルームばかりだ。狭いがために価値が上がりやすく、「とりあえず住む」という状況に陥りやすい都心のワンルームマンション。需要はあるので物件は回るが、住む人もオーナーも満足度が高いとはい切れないこのワンルームの現状を打破するべく、リノベーションの手法を用いることにした。

まずは、物件を徹底的に調査する。市場の膨大なデータを収集する独自のシ

ステムで、立地や間取りだけでなく、エリア特性、駅力、物件のエリア内での競争力など多岐にわたるチェック項目を設けて客観的なデータとしている。これに、社内独自の規定で設けた物件の管理状況データなどを加え、あらゆる角度からチェックした内容をもとに、オーナーには不動産評価レポートブックを提供。オーナーはもちろんのこと、自分たちも納得のできる物件しか扱わない。

もちろん、社内基準のチェック体制だけでなく、R1住宅を積極的に活用している。業界共通基準で中古住宅に対する不安を払しょくし、顧客により安心して選んで頂けると考えるからだ。

ワンルームの可能性をどこまで引き上げられるか

物件は一度すべてスケルトンにしてリノベーション。自社オリジナルのリノベーションブランド「REISM」として生まれ変わらせ、自社の賃貸用サイトでプロモーションを行う。都心のワンルームマンションを借りたい若年層にターゲットを絞ったサイト運営で「リズムファン」を獲得し、物件にはウェイトイングが入っているものも半数近くある。

とはいえ、リノベ特有の「デザイン設計」が本業ではないため、コンセプト企画は自社で行い、設計は外部に委託。茅場町に本社を持つインテリアショップ「リグ

ナ」とコラボレーションし、「ワンランク上のひとり暮らしスタイル」と銘打ったシリーズでは、2016年の「リノベーション・オブ・ザ・イヤ―」最優秀作品賞(施工金額500万円未満部門)を受賞した。

また、全ての物件をリノベーションするわけではなく、主に築20年以上のリノベが必要と判断したもののみに行っている。現在、約1600戸の管理を受注しているが、そのうちリノベを施したものは4分の1の400戸ほどだという。

現在、オーナーの多くは30代後半から40代。ただ、リズムファンとなった若い賃借人から「この部屋は買えるのか?」という声も上がっているという。リノベーションをしたいと考える人の多くは、20代後

半から40代だ。その入り口としてのリノベーション賃貸の役割を果たしつつ、若いうちに不動産投資を考えるオーナーを育てていくことも視野に入れている。

リズム株式会社
東京都渋谷区桜丘町13-3
TEL / 03-5458-7001
http://re-ism.co.jp



2016年「リノベーション・オブ・ザ・イヤ―」最優秀作品賞(施工金額500万円未満部門)受賞作



料理好きにはぴったりの、広々としたキッチンが主役のワンルーム



光や音、風を心地よく感じられる、やわらかな空間を趣味のアイテムが彩る



ライトブルーの壁とコンクリートの組み合わせで、爽やかさを演出



白い空間に無垢のオークフローリングを組み合わせ、落ち着いた空間



マットな質感のコンクリートにリゾート感あふれるインテリアをコーディネート