

築31年が

△6面からついで▽
を設置している。502号室は35㎡の1DK。部屋全体が無垢フローリングで、カウンターキッチンとウォークインクローゼットを設けた。

2戸はリノベーション完成後に入居が決まった。家賃は施工前が7万円だったのが、207号室を10万円、502号室を9万円に増額。入居対策の砂田由美課長代理



▶カウンターキッチンをつけた502号室

リノベ物件に100件超の入居待ち

REISM

ワンルームのリノベーションシリーズを展開するREISM(リズム)は、東京都渋谷区は、周辺家賃相場よりも1万〜2万円高い家賃設定にもかかわらず、約700戸の管理物件において入居率97〜98%を実現している。



▶100件以上の入居待ちがある物件

ている。月1回のペースで入居者同士の懇親会やワークショップ形式のセミナー、オーナー主催のイベントを開催。無垢材の手入れ方法を学ぶワークショップなどを通じて、よりよい住まいづくりの支援を行う。これらの

炭素繊維で耐震補強

デザインインベション

炭素繊維を活用した技術開発を行うデザインインベション(東京都大田区)は、北海道大学と共同研究で開発した既存住宅に後付けできる耐震補強素材「AIPレート」を展開している。

炭素繊維のプレートは、柱と基礎コンクリートを貫通させている。柱と基礎コンクリートは、柱より先に破断するように強度が設計されているため、プレートを固定しているビスによって柱が傷むこともない。

2000年の建築基準法の改正以前の建物では、柱と土台の接合部分の補強が不十分な場合が多い。アンカーボルトによる補強はコンクリートの土台に打ち込む必要があるため、後付け工事が困難だ。炭素繊維のプレートを貼れば、1時間で数カ所の施工ができ、最短1日で工事を終えることが可能である。

坂本明男社長は「炭素繊維のプレートの使用により、従来工法の約半分の費用で耐震工事をすることができるようになった。施工の際は建物の外壁を外す必要があるが、居住中でも工事が可能なため、外壁修繕と同時に行うとメリットが大きい」と語る。



▶炭素繊維が徐々に被断して揺れを吸収する

借り上げ商品が好調

TRN

リノベーションのフランチャイズ「リノリ」が運営するTRN(ティールールエヌ・福岡市)は全国に198社412店の加盟企業を有している。21年4月に営業拠点を開設した名古屋や、本拠地の福岡・九州を中心に、加盟企業と施工件数が伸び、今期は前期の売り上げを上半期で達成した。



▶名古屋市でリノベーションした物件

リノベーションが空室対策に有効だという認識を持つ家主が増えているという。特に受注を伸ばしているのは、家主から空室を95%の賃料で10年間借り上げ、リノベーションを行う「リノリースパッド」だ。施工費用を

家主が負担し、10年後に入居者がいる状態で、借り上げ契約が解消される。家主の空室リスクを軽減する商品だ。さらに借り上げている物件の平均年間入居率が95.3%で、家賃収入も売り上げ増加に貢献している。

6月には、FCに対し、リノベーションと管理受託を提案する営業支援ツールを提供。合わせて入居募集のウェブサイトを「リノステナビ」に入居希望者からの要望をヒアリングする機能を追加する予定だ。施工費用を

予算内で賃料アップが可能

PINGoD

物件の原状回復・リノベーション事業を手掛けるPINGoD(ピングゴッド)は、東京都中央区は、築22年の戸建て物件を250万円で改修し、賃料は相場よりやや高い19万5000円で4月末より募集を開始した。すでに複数の問い合わせが来ているという。

同物件は都営新宿線「大島」駅から徒歩10分の立地。オーナー自身が過去に住んでいたが、しばらく空き家だった戸建て



▶リビングの床はヘリンボーン柄

限られた予算の中で、使えるものは残し、必要な改修のみを取捨選択した。たとえば、取り換えると大幅に費用が掛かる浴室や洗面台はクリーニングを徹底することで既存のものをそのまま使用。耐用年数を超えてお使用し続けることが厳しいと判断した浴室の換気設備は入れ替えを行った。内装は既存の濃い茶色の建具を生かし、濃いグレーのクロスへと変更。人が集まるリビングは、ヘリンボーン床のフ

石井篤社長は「予算と機能性とデザインのバランスを重視してリノベーションを行った。ただ壊れたり汚れたりした部分を直すだけではなく、物件の価値を向上させ、入居者とオーナー双方にとって満足のいく家づくりを目指している」と話す。

賃貸管理はDXで もっと進化する

オーナー向け賃貸管理アプリ
GMO賃貸DX

