



松本ビル管理株式会社

平成20年10月22日

発行：松本ビル管理株式会社
営業企画委員会

住所：大阪市阿倍野区昭和町3-8-27
<http://www.matumoto-kanri.co.jp/>

松たより

松本ビル管理(株) 機関紙

2008年 秋号

【実践！！ お客様に選ばれる部屋作り】

最近、賃貸関係の情報誌を読んでいると、しきりに「ストックの活用」という活字に出くわします。カタカナ文字に弱い筆者は「何のこと？」と思い、この意味を調べてみました。ストックの意味はもともと経済学で使われている言葉らしいのですが、不動産市場で言うストックとは、「持っている物件」を指すことが多いようです。今回はまさにその「ストックの活用」がピッタリの事例をご紹介します。弊社が管理をさせていただいている昭和48年築のマンション。下はそのお部屋の改装前の写真になります。このお部屋を如何にお客様に選ばれる部屋にしていくのか・・・ここからが管理会社の腕の見せどころです。



■リフォーム前のお部屋



左の図は改装前のお部屋の間取り図で、1970年代に建てられたマンションの特徴がよく出ています。この年代に建築されたマンションは和室を採用しているケースが多く、都市への人口増加局面において、限りある部屋面積の中に如何にして部屋数を多くとるかに主眼が置かれているように感じられます。

ちなみにこのお部屋は23㎡。現代の新築マンションと比較すると、単身者用の1Kマンションよりも若干狭い計算になります。このお部屋が現代のニーズにそぐわないポイントは以下の4点。

- ① 現代の入居者は和室を敬遠する。
- ② お部屋内に洗濯機を置く場所がない。
- ③ キッチン周りが経年使用による劣化で古くなり清潔感がない。
- ④ ベランダが無く、洗濯物の干し場所に困る。

これらの点を考慮してリフォームした結果、次のように仕上がりました。

手前の和室をなくし、ダイニングキッチンに変更しました。これで手前の部屋を広くすることができ、比較的大きな冷蔵庫やダイニングテーブルをおける広さを確保しました。



また、奥の部屋を和室から洋室に変更することにより、若年層にも受け入れられる間取りに仕上がりました。特に、室内洗濯機置場は必須です。脱衣所が無いお部屋であっても設置しておくことが望ましいです。

お客さんがお部屋を見る際、目に飛び込んでくるのは水周り。特に女性はこの傾向が強く、古びた水周りの設備はどんなに他の部分が良くても悪い印象を与えます。

今回はご予算をいただき、キッチンもリニューアルすることができました。設定家賃の都合上、システムキッチンのようなハイグレードの必要性は特にありませんので通常のキッチンを設置しています。細かなポイントではありますが、湯沸かし器の壁面はもともとタイル貼りでしたが、目地(タイルの継ぎ目)の凹凸は油汚れが詰まり見栄えが悪くなりますので、化粧板に変更することによって清潔感と掃除のしやすさの両方のメリットを享受することができます。



ベランダは敷地の都合上つくるわけがございませんが、募集するにあたり、そのデメリットをカバーできるよう、下記募集用紙には**屋上は物干しスペース用に開放**と記載して募集しました。結果、10月10日に2件のリフォームが完了し、同月13日には1件の申込が入り、残るもうひとつのお部屋も反響は上々です(10月18日現在)。

空室でお困りの方、また、リフォームをご検討されているお客様…。賃貸マンションの市況を把握しながらお客様に選ばれたリフォームをご希望の場合は、弊社にお気軽にご相談ください。

IR・1DK マンション		物件種別	賃貸マンション
<p>「立地」「建物」「お部屋」「お風呂」</p> <p>実際に目で見てご検討下さい。</p> <p>写真に見えて感でご検討下さい。</p>		<p>所在地 大阪市東淀川区 東船場</p> <p>駅 東船場駅徒歩5分</p> <p>築年数 築10年</p> <p>間取り 1R・1DK</p> <p>専有面積 23㎡</p> <p>礼金 1ヶ月分</p> <p>保証 保証あり</p>	<p>CATV</p> <p>TVモニターセンター</p> <p>インターネット</p> <p>エアコン</p>
<p>完全リノベーション！キッチン・給湯等すべて新品です！！</p> <p>条件交渉可能</p>		<p>管理会社 松本ビル管理株式会社</p> <p>TEL: 06-6271-7000</p> <p>FAX: 06-6271-6000</p>	<p>物件写真</p> <p>お部屋写真</p>



【物件概要】

所在: 大阪市阿倍野区(地下鉄御堂筋線 西田辺駅から徒歩3分) 竣工: 昭和48年 室内面積: 23m²

立地は御堂筋沿線で駅も近いことから比較的客付は有利です。清潔感を全面に出し、現在のニーズにあったリフォームをすることにより築年数を感じさせないお部屋になりました。

