



# 松たより

## 松本ビル管理(株) 機関紙

平成22年1月23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-kanrico.jp/>

2010年 新春号

### 【続 お客様が付くりフォーム】

～ よみがえれ!中古物件!! ～

毎年催されている賃貸住宅フェアにおいて、この2～3年で展示ブースの数が増えているのは、リフォームやリノベーションに関する企業であり、背景には空室の増加に伴う賃貸経営の厳しさが垣間見えます。お客さまに選んでいただける部屋作りが今後ますます重要な鍵となってくることから、2008年秋号に続き、集客力を上げるためのリフォーム事例を紹介いたします。

今回紹介するのは、大阪市内にある、3DKのファミリータイプの物件です。ひと世代前に建てられたマンションには3DKという間取りが比較的多いですが、近年の少子化や核家族化からこのタイプの間取りを希望する方が減少傾向にあります。概ね50㎡前後のお部屋ですと、このリフォームを参考にできることと存じます。

【改装前間取図】



左の間取り図が改装前のものです。一般的な3DKの間取りですね。

このお部屋の問題点は何と…

#### ①部屋数

核家族化の影響から、現在のファミリー世帯の平均人数は2名前半台で推移しており、今後も「個」が重視される時代の傾向があることから、大きな変化はない

と考えることが自然かと思われます。2～3名の家族構成を前提としますと、夫婦の寝室で一部屋、子供で一部屋。人数に対しこの間取りは部屋数が多いと言えます。

#### ②くつろぎスペースの狭さ

ダイニングは家族の食事や安らぎを得る場として活用されますが、6.5帖のダイニングキッチンでは、テーブル、テレビ、冷蔵庫、食器棚や電子レンジ等の調理器具をおくと、人が通れる程度の隙間しか残りません。一般的に今売り出されている分譲マンションや一戸建、または築浅の賃貸マンションにおいても、家族がくつろげるスペースを、最低でも10帖以上確保しているものが多く、それらと比較するとどうしても見劣りしてしまいます。

#### ③和室の使い勝手

畳の部屋は気分が落ち着きます。ただし、近年では和室が無い間取りが多く、使い勝手の面でどうしても洋室が選ばれる傾向にあります。そんな中で和室が2つあることは競合するお部屋に対して弱みを作ってしまうと思われます。

そこで下図のように変更を施しました。問題点の改善として、上図①の和室を一部屋潰して部屋数を減らし、代わりに②のLDKを広くとりました。

【改装後間取図】



※A、Bは撮影位置&方向



これで少子化の時代でも選ばれる間取りになります。  
他に、ファミリータイプの物件を選ばれる際、キーマンになるのが奥様。女性は特に水回りを気にされる傾向が強く、特に気をつけなければいけません。但し、水回りの住宅設備導入は比較的コストがかかる分野でもあります。

お部屋を改装したは良いが、投下資本を回収できなければ無駄な努力となります。そこで、今回は既存の流し台を使用し、新しく見せるために側面にシックな色のダイノックシート(化粧膜)を貼りました。

あえて流し台を替えなくても、既存設備を有効利用できるアイデアです。なかなか見た目もきれいで、なおかつ新品を設置するように大掛かりな工事也不需要ありません。ひとつ残念なのが、和室を潰す際にキッチンとの仕切り部分があり、構造上撤去できなかったことですが、この点については、冷蔵庫等を設置することにより違和感がなくなるものかと思えます。

また、洗面台が古くなってきていましたので、シャンプードレッサー仕様に変更し、利便性を高めました。近年では、汎用品なら普通の洗面台もシャンプードレッサー仕様も価格がほとんど変わりません。これにより、朝にシャンプーをされる方に対してもアピールできます。

今回のリフォームを通じて意識したのが、コストとのバランスでした。一般的にリノベーションと呼ばれる住宅設備の入替や間取り変更に伴う工事は200万円以上かかるものですが、その内訳は大工工事の手間や配管の移設工事や住宅設備入替が大部分です。そこまで工事をしなくてもこの部屋のように水回りは極力移動させずに、できるだけ既存設備を使用したうえで美麗処理を施すなどの工夫によって、今回のリフォームにおける工事費用は通常の3分の1程度までコストを抑えることができました。

12月27日に工事が完了しましたので、1~3月の最繁忙期に向けて、確実な成約を狙います。尚、この件の今後の経過については、当【松たより】にてご報告いたします。

### 【企画者より】

日本の住宅総数は、世帯数を既に上回り、近畿圏においては、空室率は約20%に至っています。このような現状においては付加価値のあるリフォームが非常に重要になってきます。今回紹介したリフォームの他にも、間接照明の設置、アクセントクロス(壁一面だけを色柄物のクロスに変更する)など、低予算で他物件との差別化を図れるリフォームもごございますので、どうぞお気軽にお問合わせ下さい。

賃貸事業部 吉川耕



【リフォーム後室内風景(撮影位置:B)】



### 【物件概要】

所在: 大阪市東淀川区(阪急京都線 上新庄駅から徒歩6分) 竣工: 昭和62年 専有面積: 52m<sup>2</sup>



## 【コラム①:住宅手当緊急特別措置事業】

リーマンショックからはや1年強が経過しましたが、失業率は依然高止まりしている状況です。そんな、とある日のこと、入居者の方より、一枚の申請書類が送付されてきました。なんでも、失業した際、政府のセーフティーネット拡充の一環として、一定の要件を満たしている方に対して住宅賃料補助事業が始まっている・・・とのことでした。不況下では、失業が原因で家賃の支払遅滞が目立ち始める傾向が強いので、ご参考になればと思い、概要を紹介します。

出:大阪府/福祉部/地域福祉推進室社会援護課(<http://www.pref.osaka.jp/shakaiengo/iyutakutokubetu/>)より

### 1.概要

今回の国の補正予算に盛り込まれた「新たなセーフティーネット」として、雇用情勢の悪化に迅速に対応するための離職者に対する総合支援の一環として、収入・資産・就職活動などの一定の支給要件を満たす2年以内の離職者で、住居を喪失又はその恐れがある者に対して、緊急措置として住宅手当を支給する。

### 2.趣旨

就職活動を行うためには住民票や金融機関の口座などが必要となり、そのためには住居が必要であり、安定的に就職活動ができるよう、住宅手当を給付する。

### 3.実施時期

平成21年10月実施(3年間実施予定)

### 4.実施主体

都道府県、指定都市、中核市、その他市区町村(福祉事務所を設置している町村)

### 5.支給対象者

2年以内に離職した者で、就労能力と就労意欲があり、住居を喪失している者又は喪失するおそれのある者で、申請時において**6の①②③いずれにも該当する方**

### 6.支給要件

#### ①収入要件

原則収入なし。ただし一時的な収入(単身世帯約100万円、複数世帯約200万円)を除く。

#### ②資産要件

預貯金が単身世帯約50万円、複数世帯約100万円を超えないこと。

#### ③就職活動要件

常用就職の意欲があり、それに向けた就職活動を行うこと。

支給期間中、ハローワーク等への訪問、地方自治体の就労支援担当者と面接、報告などを行うこと。

### 7.支給期間

6ヶ月間(申請月の翌月より支給)

### 8.支給額

生活保護の住宅扶助特別基準額に準拠

- ・単身世帯 42,000円
- ・複数世帯(2~6人) 54,000円
- ・ " (7人以上) 64,000円

※ 家賃が滞っていて実際に電話をかけるのは私達ですが、滞った理由が失業である場合は、入居者への案内を通じ、この制度が活用されることで、オーナー様の悩みを解決する一助になるかもしれません。



## 【コラム②:LED電球の今後】



昨今新聞等でも取り上げられているLED照明について、先日、弊社営業部員に対して取扱業者よりセミナーを実施して貰いました。確実に拡がりを見せ、また様々な事業にも用いられるLEDですが、建物の管理運営では、設備部門の項目として、既存の電球に替わる商品と成り得る新たな製品が出てきています。

利点としては電気代削減(省エネ)、長寿命により電球交換の手間を省ける等があります。

難点としては製品価格が高額、電源工事を必要とする場合があるなどが挙げられます。また、高額なことから、共用部に利用する場合は盗難リスクも考えられます。

様々な箇所にLEDが用いられ、電気屋さんでも目に付くようにはなりましたが、まだ一般的とは言えず、弊社として販売するにも、更なる知識と説明が必要な商品かと考えます。又、蛍光灯と比較してもまだまだ高額で、手を出し難いとも言えます。しかし、省エネという時流と、興味をお持ちのオーナー様もいらっしゃいますので、管理業務に携わる当社としては意味あるセミナーだったと思います。

確実に拡がりを見せ、需要のある商品かと思しますので、推進時期の見極めや他社製品との性能や価格の比較も必要かと感じました。

営業部 加地輝之

## 【編集後記】

投資は必ず見返りを考えるもの。大きい見返りを求めるならそれだけ多額の資金を必要としますが、今回のリフォームを投資と考えると、「ローリスク・ローリターン」の範囲に分類されるのではないかと感じました。今回に関しては周辺相場から見ても賃料の増加は見込めませんので賃料据置で募集をかけています。しかし、長い目で見ると、今後間取りを変更した効果は入居する方が決まった数年後、その方が仮にお引越されたとしても続きます。はっきりと数字には表れにくいですが、お客さまに選ばれることが何より重要となりますので、長い目で見て「すぐ(入居が)決まる」という確証を得ることができるなら、この商品=リノベーションに投資する価値は十分にあると考えます。

営業部 安田寛之