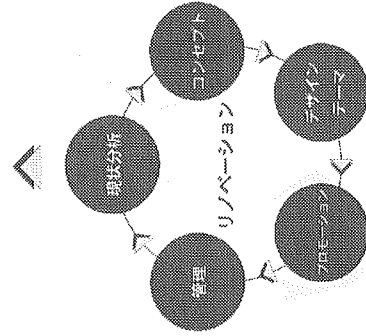


コンセプトとストーリーづくりがポイント

CPM®がもたらす
高い職業倫理と
プロフェッショナルスキル
第6回

賃貸住宅のプランニング



賃貸住宅のプランニングとは、賃貸住宅の空室対策、収益改善を目的としたリノベーションが広がる行われるようになります。間取りや設備の変更、壁紙や塗料で鮮やかな空間にしたり、床材を無垢のフローリングに貼り替えるなど。このような装飾を一新するリノベーションは入居促進につながる営業純利益(NOI)を一時的に高めることが可能です。しかしこれらの賃貸市場は見た目のリノベーションでは時間が経てば競争力を失うのではないかと危惧しています。そこで弊社では長期的に安定した賃貸経営を行う観点から、コンセプトを明確に掲げ、その物件が持つ要素をストーリーとして組み立てます。その上でリノベーションによりホスピタリティを明らかにし、時間をかけて価値を高めるための管理体制までを一貫して業務を行っている

まず、つまり、賃貸のプランニング戦略です。その中でリノベーションはプランニングの起爆剤として有効な武器となり得ます。対象物件の強みを引き出しコンセプトを打ち出す。リノベーションによる賃貸のプランニングを進めるにあたり、まず行うべきことは現状分析です。「物件分析」→近隣と地域分析→競争的対分析を行い、現時点の対対象物件が抱える課題やその問題点を抽出しま

す。その後、物件が持つ強みや他物件との違い、さらにその物件が潜在的に持っている「らしさ」を導き出す作業に入ります。地域の歴史や文化、建物の特徴、さらにはオーナーの個性など対象物件にまつわる要素を洗い出し、SWOT分析を行うことで方針を掲げます。ここで大切なことはそれぞれの要素を

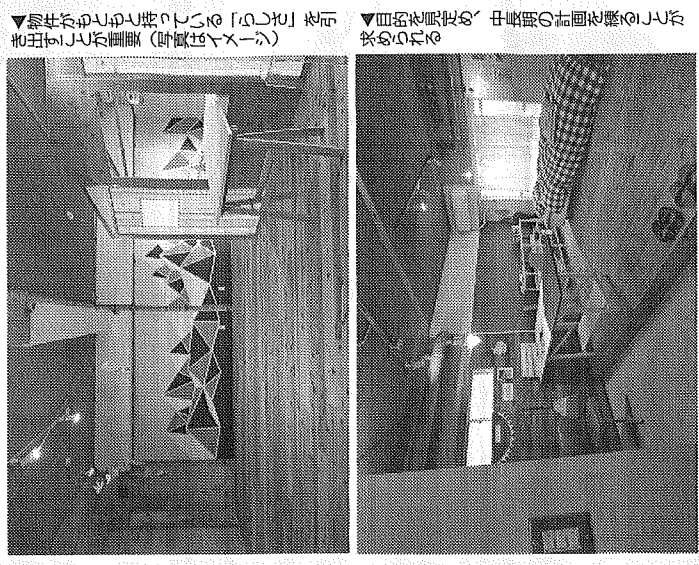
ひとつのストーリーとして、対象物件が目指すべき「コンセプト」を明確にし、浮かび上がらせ、それにより市場におけるポジションを確定させることです。プランニングの起爆剤となるリノベーション。物件のコンセプトがきたところで、ブランドイメージの柱となるデザインや、ターゲットとなる入居層の層に沿ったテーマ設定を行います。まずイメージに近い画像を集め、イメージをつくる

り、そこで浮かび上がるキーワードを拾い出し、デザイン・テーマに沿ったいくつかの指標を定めたNOIを導き出す戦略です。現在では30室を超えるリノベーションを行い、中長期の収益を導くことが重要です。例えば、弊社が取り組んだ築40年RCの共同住宅では、空室が多く立地も悪かったため、10年程前の初期段階はおよそ40万円を越えるスケルトンリノベーションを行いました。これをテーマに、部屋ごとに違ったスタイルのデザインを施し、一棟をリノベーションの博物館に

し、その上で計画することになりました。ここでは家賃を上げ物件の総賃収収入(GPI)を高めます。リノベーションを有効に替え投資コストを抑えつつ、GPIを上げ安定的なNOIを導き出す戦略です。現在では30室を超えるリノベーションを行い、中長期の収益を導くことが重要です。例えば、弊社が取り組んだ築40年RCの共同住宅では、空室が多く立地も悪かったため、10年程前の初期段階はおよそ40万円を越えるスケルトンリノベーションを行いました。これをテーマに、部屋ごとに違ったスタイルのデザインを施し、一棟をリノベーションの博物館に

活用するプロモーション。リノベーションで空間を作りこんだだけでは、価値観を持った入居者が集まりません。この強みを生かす管理体制を構築するため、入居者同士や管理会社とのつながりを生み出す取り組みも効果的です。例えば弊社は入居者と共にリノベーションを行う「リノベ」のような取り組みを2011年から行っています。これは、管理会社と入居者が共に簡単なDIYを実施する取り組みで、時間と共に価値を高めていく新たな管理システムであると考え実践を続けています。最後に、リノベーションによるプランニングの実践はCPM®公式セミナーの集大成であるマネージメントプランの作成スキルが実践で役立ちます。

プロモーションでリノベーション効果を高める



▼物件がもともと持っている「らしさ」を引き出すことが重要(写真はイメージ)
▼目的を長定め、中長期の計画を導くように求められる



執事：(株)スペースR
サイト
北高副都心リノベーション事業部長 CPM®

賃貸住宅フェア2015 in 東京 8月4日(火)・5日(水)

両日夜、「懇親会」参加者大募集!!

賃貸住宅フェアの主催者企画であるリノベーションスクール巡回展の講師たちをゲストに招き、交流会を行います。[シヤッター街]にホストに人が戻ってくるの?や「うちの物件もプランを考えよう」など素朴なギモンや質問ができる場として提供します。

日時 8月5日(水)
会場 PRONTO ワンザ有明店 (東京・有明駅前)

申込先 www.zenchin.com

オーナーを中心とした交流会です。オーナー以外でも賃貸住宅市場がより良いものになるために、情報交換したいという関連企業の方も参加できます。ぜひ、皆で飲みながら熱く語り合いましょ! ※営業行為はご遠慮ください。

日時 8月4日(火)
会場 OLD MAN'S UN 汐留 (港区東新橋1-5-2 汐留シティセンター2F (各都府県から徒歩5分))

申込先 <http://peatix.com/event/104218>

お問い合わせ
主催 全国賃貸住宅新聞社
〒104-0061 東京都中央区銀座8-12-15
TEL 03-3543-6494
http://www.zenchin.com/fair2015_kaisai/