

**付加価値を生み出した  
手法を事例で紹介!!**

**数値でみる!** (4物件とも一旦は入居率下落→改修後にV字回復を遂げています。)

所在地 構造 専有面積 総戸数	完成年月 改修年月	改修前入居率 改修後入居率	改修前家賃収入 改修後家賃収入 増収家賃	投資コスト (改修工事費)	回収期間 ( $\frac{\text{投資コスト}}{\text{家賃収入増加分}}$ )
<b>事例1</b> 築39年 福岡市博多区吉塚 RC5F(EV無し) 49.50㎡ 15戸	1976年7月 2006年1月 (改修後9年経過)	20% 96% (改修～9年間平均)	165,000円 902,600円 増収737,600円	外部 2,280万円 内部 720万円 合計 3,000万円	約36ヶ月間
<b>事例2</b> 築30年 福岡市東区香椎 RC4F(EV無し) 37.00㎡ 30戸	1985年12月 2009年7月 (改修後6年経過)	27% 94% (改修～6年間平均)	599,000円 1,447,000円 増収848,000円	外部 2,380万円 内部 1,650万円 合計 4,030万円	約48ヶ月間
<b>事例3</b> 築52年 福岡市中央区春吉 RC4F(EV無し) 35.00～45.00㎡ 15戸	1963年8月 2005年4月 (改修後10年経過)	40% 93% (改修～10年間平均)	310,000円 850,000円 増収540,000円	外部 1500万円 内部 1200万円 合計 2,700万円	約50ヶ月間
<b>事例4</b> 築47年 福岡市中央区大手門 RC7F(EV有り) 22戸	1968年12月 平成2015年3月 (改修後 年経過)	41% 95% (改修～ 年間平均)	981,000円 1,712,000円 増収731,000円	外部 980万円 (EV交換含む) 内部 1,560万円 合計 2,540万円	約35ヶ月間

左の4事例の共通事項は、高額な改修費を投じて、賃料収入が増加する為、投資(工事)コストの回収が、約3年から4年の間で可能であった点です。

又、改修工事の効果は10年から20年間は継続しますので、(4事例とも工事後の入居率居率が安定している為、今後もメンテナンスコスト程度で維持が可能)資金の増収が続きました。但し、工事だけが入居率のV字回復を実現したのではなく、入居者ニーズと将来を見据えた企画の効果も見逃せません。

## 活かす時に 大事な要素とは

一本の筋が通った長期計画

構造は、鉄筋コンクリート・鉄骨  
(木造は困難・・・)

企画(核)力

やみくもな工事は失敗の元

入居者ニーズの把握分析

プロジェクトチームで問題解決

ロケーション

専有面積30㎡以上

工事資金の確保



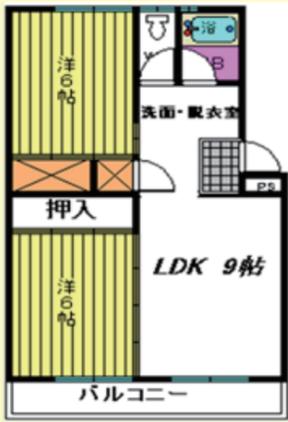
## モノよりコトへ

工事会社さんは工事案件(モノ)としてロングライフ賃貸経営を理解・解釈されますが、オーナーにとっては、工事が少なく、入居者の評価は高くないここに事前に企画を練る(コト)が大事な理由があります。

私達アレックスコーポレーションでは、企画を練る(コト)により費用対効果に優れたロングライフ経営のお役に立ちます。



上記一覧表では、数値や経過期間による比較を行いました。次は工事を比較してみます。  
上記4物件の工事完成写真には、工事の前に企画というコトを付加した事が入居率のV字回復に繋がったと考えています。  
更に、4物件とも募集施策において、コトを付加し、工事後3か月程度で満室を実現しています。



### 間取り



### エントランス & ファサード

無愛想な亜鉛メッキ階段をデザインに加える一工夫有り



### 外構

専門学校の学生さんとコラボし、オンリーワンのデザインがほぼ無料で入手できた

# 築39年 実例1

【スタート地点】解体予定のビルが立ち退き交渉失敗！急きよ活かす事に

【解決すべき課題】低予算で、再生しつつ利回り目標20%が達成できるか

# 築30年 実例2

【スタート地点】付近から幽霊ビルと呼ばれていたほど荒廃

【解決すべき課題】駐車場付帯率20%の為、单身女性をターゲットに特化した内外装デザイン



### 間取り



### エントランス & ファサード

変形敷地と、周囲の暗さを逆手に取り夜間のイメージを優先したファサードデザイン



### 外構

街のランドマークを目指したライティング計画が功を奏し、近隣からも好評、入居率に貢献



### 内装

新婚・カップル向けの為、奇をてらうことなく実用性重視



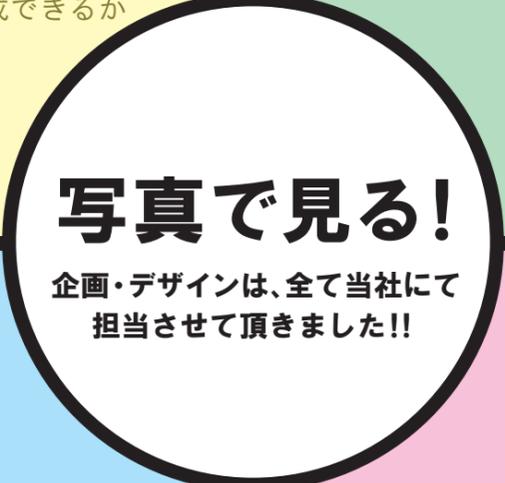
### 外装

レトロ感を演出するアクセサリを付加しつつも低予算を達成



### 共用部

実用性と収益向上の為、駐車場配置変更し、駐輪場新設・デッドスペース活用



## 写真で見る！

企画・デザインは、全て当社にて担当させて頂きました!!



### 内装

看護師に入居ターゲットを絞ったフェミニンな内装デザイン



### 外装

質素だがチープではなく、シンプルなイメージで格安外装



### 共用部

共用部は、実用性重視でコストダウンも両立



### 間取り



### エントランス & ファサード

セキュリティを考慮し、テンキロックを新設



### 外構

給水・排水管もオール取り換え

【スタート地点】オーナー自主管理により、老朽・家賃滞納・空室

【解決すべき課題】色とデザインで入居者の質を変える事が出来るのか

【スタート地点】オーナー自主管理により、老朽・家賃滞納・空室

【解決すべき課題】設計が古く、駐輪場も、ゴミ集積場も無し、露配管だらけの現状をデザインに組み込めるか



### 間取り



### エントランス & ファサード

店舗併用の為、残った狭小スペースを活用インパ外を優先した



### 外構

費用対効果優先で在るものは出来る限り活用



### 内装

デザインに強い工務店+予算200万円/戸の環境に助けられ募集時は取り合いになる人気



### 外装

外装は、無理に変えようとせず、ほぼオリジナルのまままで全面塗装



### 共用部

費用対効果考慮し共用部はほぼオリジナルのまま

# 築52年 実例3

# 築47年 実例4



### 内装

クリエイターが入居ターゲットペンキを多用し、質感をアピール



### 外装

外装は、無理に変えようとせず、ほぼオリジナルのまままで補修



### 共用部

古さを逆手に取り、むき出しの配管もデザインの一部として活用照明はスポットライトを使用