

居住者のニーズ変化に対応・予測した 企画をチームワークで実現し物件を育む!



60年活かす賃貸経営においては、工事以外にも、資金調達、税務面と各方面のプロ達の協力やチームワークが必要です。残念ながらプロ達は、居住者のニーズを把握していない事が通常です（居住者の生の声を集約するのは、以外と困難です）

賃貸経営においては家賃収入が収益の源で有る以上、何をするにも居住者ニーズを中心に据え、ニーズから外れないようなガイドライン設定と、その番人が必要です。ガイドラインから外れると、居住者にストレスが生じ、遅効性で所有者の収益に悪影響を与えます。

わたしたち管理会社は、ガイドラインの番人に適任であり、各方面のプロ達の専門用語と、特性を理解出来ます。居住者とオーナー様、そしてあらゆる方面との橋渡しを想定し、日々居住者ニーズを集約し、専門知識を習得する努力を継続してまいります。ご活用ください。

活かし、育む時に大切な要素とは…?

- 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

物より事へ

工事会社さんは、工事案件を、日々発生する(物)として理解・解釈されがちで、出来れば早く着手し、早く終了したいのが本音ではないでしょうか。

物件を長く活かす際には、工事がつきものですが、オーナーにとっては、工事をする事が目的ではありません。

入居者の評価は高く長く、工事コストが少なく。ここに事前に企画を練る(事)が大事な理由が有ります。

私達アレックスコンポレーションでは、企画を練る(事)により、工事に際して、費用対効果に優れた工事を立案し、ロングライフ経営のお役に立ちます。

目的別（ビルを育む企画事例）

目的:ファサドの意匠向上



設計が古く、「ビルの顔が無い状態」だったが、パーツ取り付けのみの手術無し、安価でイメジと実用面の向上

目的:スペース活用 バリュ-Up



入居ニーズの変化により、「使用していないデッドスペース」をウッドデッキ製の多目的スペースに変更

目的:駐輪場増設



時代の変化により、「駐輪場が不足」していた為デッドスペースを利用し、屋根付きの駐輪ポートを増設

目的:子供の遊び場増設



子どもが多い入居者属性に対応し、外壁塗装を機会に、デッドスペース(プロパン庫付近)を利用した子供の遊び場の増設

事例:外壁塗装イメジチェンジ



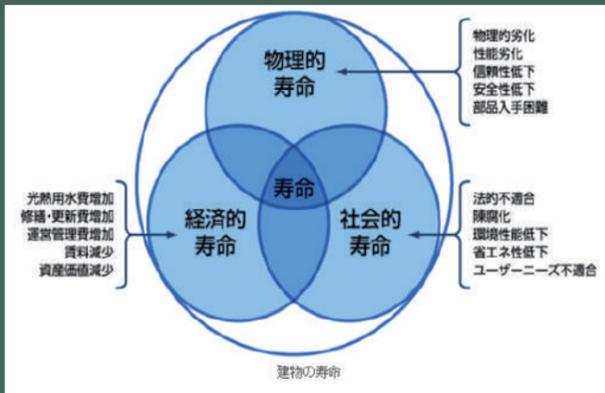
時代の変化により、「入居者属性」が変化した為、ペット同居女子をイメージした、外装デザインに変更

事例:メールコーナーの整備



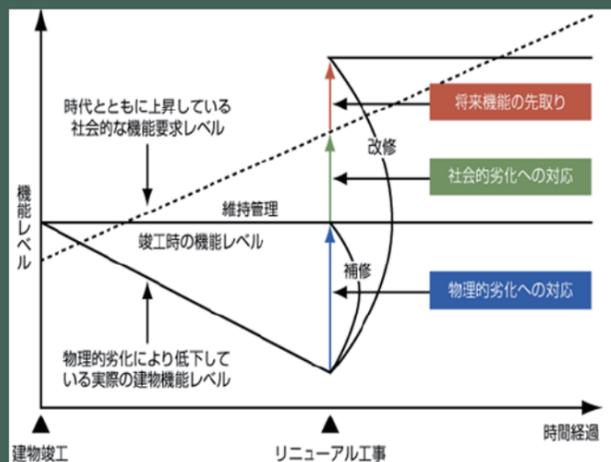
陳腐化・故障したメールコーナーのリニューアルに際し、低コストかつ、デザインを加えた企画を立案

建物診断のマネージメント



建物の寿命には物理的、社会的、経済的寿命の3つがあります。入居者ニーズのみに偏る事無く、専門家の診断を経て、建物の状態を正確に把握し、冷静な判断を計画に盛り込む必要があります。

ニーズ適合のマネージメント



建物は新築直後から劣化が始まり、20年目頃からは設備機器が老朽化して、設備の更新が必要となりますが、単なる更新では原状回復でしかありませんし、新品ならば良いという訳でもありません。リニューアル時には、デザインや色も満足できる入居者ニーズの適合を、低コストで行うマネージメントが必要です。

ネットワークで、物件を活かす・育む イメージ図

管理会社のネットワーク

ビルマネージメント

プロパティマネージメント

ライフサイクルコストのマネージメント
 建物生涯にかかる費用をライフサイクルコスト(LCC)と言いますが、その累計を調べてみると、新築時の建設費より大きくなります。
 建物の寿命を60年と考えると、運用段階にかかるLCC、をマネージメントしながら建物を維持していくことで、相当なコスト節減効果が見込めます。

入居者のニーズ

ニーズに基づいた
リニューアル企画

アンケート調査

企画発想力

問題解決力

上記
企画実例を
ご覧ください

管理会社は当事者です

企画提案

これがオーナーメリット!!

- ◎物件の収益向上
- ◎金銭に換算しにくい価値創造
- ◎見えない長期視野の価値創造
- ◎入居率の向上
- ◎退去率の低下
- ◎オーナーの資産価値向上
- ◎値下げ競争に巻き込まれない独自の価値創造
- ◎オーナー目線でコスト管理

専門家のネットワーク

- 塗装工事** 優れた工事をしてくださる会社は沢山ありますが、工事後の入居率や入居者満足度の保証はありません。
- 電気設備** 入居者ニーズ、将来のニーズ変化まで読み取りよく練った計画と
- 管設備** マネジメントが必要です。
- 建設会社** 工事は手段であり、目的ではありません。
- 設備事務所** 目的は、入居者様に気持ち良く居住頂き(賃貸でき)賃料を頂ける状態の維持です。
- 保険会社**
- 金融機関**
- 税理士事務所**