

# リノベーションで入居率向上

## 46ベッドあるシェアハウスの共有設備拡充

### FOR.C



FOR.C (東京都渋谷区) 高野二三恵シエネラルマネージャ

シェアハウスを運営するFOR.C(フォーシ)は21..東京都渋谷区)



2Fに新しくできたリビングキッチン

018年12月1日に『C OVERTURE(クイベルチュール)中野富士見町』をリニューアルオープンした。11月中旬から募集を開始。申し込みにベースですでに満室になっており、収益性が改善している。同物件の所在地は東京都杉並区、都杉並区、東京メトロ丸ノ内線「中野富士見町」駅から徒歩6分。RC造の地下1階、地上3階建ての4層。09年11月にオーナーから借り上げ、改修した後にシェアハウスとして運営していた。約9年が経過し、設備や内装が古くなり入居率が約67%にまで下がっていた。打開策として賃料を下げるか、リフォームをするか検討していたところ、あと2年だった借り上げ期間が5年に延びたため、リノベーションに踏み切った。

これまで女性専用のシェアハウスだったが入居対象者を広げるため、男性の入居を可能とした。そのため、2〜3階を女性専用とし、専用エリアだけで生活が完結するように2階にキッチンや



新しく作ったコタツのある和室

ピンクを新たに設けた。2階の入り口には鍵をつけセキュリティ面も考慮。もともと共有スペースがあった地下1階も設備を拡充。コタツがある和室やジム、ビューティールームを作った。部屋数が少なくなったことからドミトリタイプの部屋を設け、ベッド数を増加。リノベーション後の収容可能人数は42人から4人増の46人に増えた。改修直後はツインルームを5部屋設けたが、個室

# 工竣弾第4

## コンセプトの部屋

### 長谷工コーポレーション

長谷工コーポレーション(東京都港区)は自社賃貸マンションブランド『BRANSIESTA(ブランシエスタ)』シリーズの第4弾を2月下旬に竣工、3月1日より入居開始した。

件だ。鉄筋コンクリート造の地上14階建て、1Lでは都心へのアクセスをDK(34・74m)と2L重視しつつも、落ち着いた住環境を重視する層の月賃料は15万4000円〜27万7000円。入居者の多様なニーズにこえられるように内装や間取りが異なるコンセプトの住戸を作った。コ

# 築20年のマンション改修

## 無垢材の床、木製の棚や作業台を設置



G-FLAT (兵庫県神戸市) 山野大祐社長(41)

### G-FLAT

の希望が多かったため、3部屋に減らし、1つをトリプルルームにした。改修期間は約2カ月半。契約更新のタイミングで入居者に改修のコンセプトや運用の変更点を伝え合意を得た。工事は階ごとに時期をずらして行い、入居者には必要に応じて部屋を移動してもらったという。その間、既存入居者に家賃を1カ月あたり1万円の賃料割り引きを3カ月適用した。同社の高野二三恵シエネラルマネージャは、「家賃を下げる方法もあったが住環境の質が落ちている状態で入居者に提供したくなかった。企業コンセプトの安全かつ清潔で高品質な住まいを安く提供することに努めている」と話す。ため、8部屋のうち4部屋しか埋まらない状態が数年続いていたという。「若い新婚夫婦にターゲットを定め、古さが目立たないように見た目良く、予算の範囲内でリノベーションしました」と山野大祐社長が語る通り、無垢材を使った木のぬくもりを感じる部屋が出来上がった。1部屋はすぐに入居者が決まり、もう1部屋もその後、成約となった。工事費は1部屋が250万円、もう1部屋が380万円と異なるが、安心方は、キッチン

22日ム(不)るオtiブス ニュは、同は、ニム、