

共用スペース設置や事務所改修で空室期間を短縮



リノベーションを実施し 工事後10日で即申し込み

M&Kカンパニー（東京都豊島区）は、池袋エリアに特化した、店舗と事務所の仲介業務・管理も行う会社だ。

店舗の設計デザインなどが得意な施工会社と協力し、どこにもあるような事務所のイメージを払拭。コンセプトを持ったリノベーションを施したオンラインワン物件をつくることで、空室期間の短縮を実現している。

入居希望者は、目星を付けた4〜5件から、さらに立地・家賃といった条件で絞っていく。だが、どれもありふれたグレーのタイルカーペット、ミニキッチン、蛍光灯が付いているような事務所ばかりでは、入居の決定打にならない。同社の斎浩介社長は「同じ家賃帯で物件選びをしていた際、リノベーションしたものがあれば、入居希望者にとって、入居後のイメージがわかりやすくなります。それだけで

なく、他の物件と差別化になるので、入居の決定率が高くなります」と話す。

東京都港区六本木という好立地にもかかわらず、築47年のビルの3部屋が退去後2年間空室のままだった。オーナーから「再開発地域なので、いずれ数年後には建物を取り



パースの段階で同物件を仲介した不動産会社の入居が決まった



M&Kカンパニー
（東京都豊島区）
斎浩介社長（52）

ることができた。

「ビルのグレードによって、坪単価が1万2000円以下、1万5000円以上、2万円以上と分けられます。オーナーさんは、自分の物件のグレードを過去の家賃データや近隣の家賃相場から知る必要となります。改修費用分を織り込み、高い値段で貸そうとすると空室期間が延びる要因にもなります。無理のないリノベーションの回収費用プランを組んで家賃設定をすれば、募集開始から希望者からの反応が早くなり、入居開始が早くなると考えます」（斎社長）

壊すが、それまで放置するのはもったいない。だが、入居者が決まらないので、どうすればいいのだろうか」という相談を受けた。立地が六本木ヒルズに隣接した場所で、テレ朝通り沿いにあつたため、そこでターゲットは、映像制作、番組制作系の会社やIT系のシステム開発、ウェブ制作会社など、インテリアやデザインへの感性が高いテナントを想定。フレンチ・ナチュラル・ブルックリンスタイルとそれぞれ異なったデザインプランを立ててリノベーションした。

その結果、工事後10日で全3室に申し込みが入り、決まった。費用は、1年で回収す

リノベするメリット

- ① 他の物件と差別化を図ることができる
- ② テナント入居者自ら造作するコストが減る
- ③ 入居後のイメージがわかりやすい

家主業で生涯現役は怖いものなし

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

平成4年8月10日第3種郵便物認可 平成29年12月1日発行

家主と地主

2017

12

月号

Vol.87

家主業で生涯現役は 怖いものなし

- ◎不動産投資を始め68歳で年収2000万円
- ◎安定した家賃収入で母親の介護費も心配いらず
- ◎定年後、シルバー制度融資でアパート2棟購入

改正民法、民泊新法、住宅セーフティネット
賃貸経営関連の法律まるわかり