

# どんな物件でも決まる！

## 空家再生シリーズ 古くてぼろぼろ物件の 再生 事例集



# 事例①福岡市西区アパート 昭和47年築

物件概要

## 愛宕アパート

2018年購入 1部屋空き

- 外壁塗装
- 室内フルリノベーション
- 2DK→1LDKに変更
- リノベ後45日以内で満室（2部屋満室）
- リフォーム費用回収3年
- 満室後表面利回り約9%

昭和47年築の木造アパートです。

キッチン、風呂、トイレすべて交換いたしました  
1年保有後購入希望者がおりましたので  
売却いたしました。





## 一言コメント

この物件もとにかく年数が古いです。空き部屋もボロボロの状態でした。但し、立地は地下鉄空港線 室見駅から徒歩11分ということで悪くなく外壁塗装と内装フルリノベで入居付けできると確信。

2DKを1LDKに間取り変更をし20代をターゲットにお部屋を作りました。フローリング、キッチン交換、浴室交換、壁紙、トイレとすべて一新。キッチンは公団型のものでお部屋も33㎡ほどでしたのでリフォーム費用はそんなにかかりませんでした。

リフォーム完了後、募集を行ったところ早速20代社会人男性から申し込みがあり残りのお部屋も同時期に申し込みがあり、無事満室になりました。

1年間ほど保有後購入希望者があり、売却いたしました。

耐用年数越えのアパートなので節税効果が高い物件でしたので4年間は保有してもいい物件でした。

# 事例②久留米市東町マンション 昭和49年築

物件概要

## 東町マンション

### 苦戦しがちな1Rの空室対策

- 室内フルリノベーション
- トイレが和式
- リノベ後2ヵ月で入居あり（満室稼働）
- 退去も頻繁に発生
- 満室後表面利回り約11%
- 家具家電サービス設置
- 敷金、礼金0

苦戦しがちな1R退去も都度発生。

リフォーム、条件見直し、家電設置にて退去が出ても長期空室にならず早期入居。





## 一言コメント

今回の物件は1R。地方の1Rは供給過多にて競合物件が多く長期間空室で苦戦している物件を多数見かけます。

そんな中今回の物件はさらに築年数が昭和40年代と普通に募集しても入居が決まらない物件。。。リノベーションを行い早期入居付けを行っていきます。但し、1R物件なのでリノベだけだとまだ安心できません。さらに家具家電サービス設置、敷金、礼金0家賃の見直しを行い満室になりました。

リノベーションはキッチンとトイレを交換、収納新設、フローリングに変更アクセントクロスを施工しております。

和式便所は大きなマイナスポイントになるので都度洋式に変更しております。戸数が多い分退去も頻繁に発生いたしますが上記対策を都度行っており空きがあっても1~2部屋程度となっております。

# 事例③久留米市国分町マンション 昭和55年築

物件概要

## 国分町マンション

2DK→1LDK鉄板リフォームで  
空き3部屋2ヵ月で満室に

- 室内フルリノベーション
- 和室→洋室に変更
- 条件面見直し（敷金、礼金、家賃）
- 退去も頻繁に発生
- 満室後表面利回り約11%
- 家具家電サービス設置
- 敷金、礼金0

苦戦しがちな1R退去も都度発生。

リフォーム、条件見直し、家電設置にて対応





## 一言コメント

久留米市国分町の物件。  
主要駅からは離れている物件になります。

物件取得時は空きが3部屋という状態でした。

この3部屋も長期空室となっており先々空室が発生していくと  
キャッシュフローが悪化していくことが想定された物件でした。

今回も2DKを1LDKに間仕切り変更することによって開放的に作り替え  
水回りもすべて新品に変更いたしました。

部屋は白を基調として、水回りには木目調のクッションフロアを  
使い、入居者にさりげなく訴求しております。

間取りの使用上、洗面台がLDKに配置せざるをえない状況でしたが  
ほかでリカバリーできている分早期入居につながりました。

# その他のリノベ実例



# (DIY) 筑後一戸建て

物件概要

## 筑後一戸建て

### DIYでリノベーションしました

- 漆喰ぬり、床フローリング
- 玄関、キッチン、浴室独自装飾
- 扉自主制作
- 利回り約40%





## 一言コメント

(DIYした自信作)

大家さんの中には自分で工事をしたいという方もいらっしゃると思います。

今回の一戸建ては自分達の手でリノベーションをかけた物件になります。

自分で工事をしているのでコストも半減。

工事も楽しく施工することができました。

漆喰塗やフローリングの張替えトイレの砂利敷きなどを行いほかにない物件を作り出しました。

工事中に物件を掲載したおりましたところ

若年の夫婦が完成前に申し込みをして頂きました。

自分で工事した物件に住んで頂けたことで

また違った喜びを感じることができました。

# 福岡市南区

物件概要

## 日宝サンセーヌ大橋南



# 久留米市東町 (区分マンション)

物件概要

## スカイライフ天神



# 外壁塗装で入居率アップ！

物件概要

グレースコーポ合川外壁塗装



大家さんは不動産賃貸業というお仕事になります。  
お仕事である以上運営を成り立たせなければいけません。  
そのためにはいかに、コストをかけずに運営をしていくのかが大事になってきます。  
もし、今空室にお悩みの場合、ご自分の物件を再度現地に見に行ってみて見つめ直す事をお勧めします。

共用部は清掃されているのか？空室部屋は清潔になっているのか？  
募集条件は競合物件に比べてどうなのか？いろいろな発見があるかもしれません。  
リフォームやリノベーションは空室対策に効果的なのは間違いありませんが  
お金がかかりますので最終手段になります。

まずはお金をかけずにできることをしっかりとやってみるのが大事。  
私の経験上、築年数がいくら古くても手入れがしっかりとされていれば  
入居は決まっております。  
反対に築年数が新しくても手入れがされていない物件は空いております。  
私たちの物件はご覧いただいたように築年数が40年を超えているものが  
とても多いです。  
それでも、入居率97%以上をおおむねキープし続けております。  
これから先、新築の増加、人口減少で賃貸経営はますます厳しくなっております。  
しっかりと対策し時代の波にのめられない賃貸経営を行ってまいりましょう。

# 最後までご覧頂き 誠にありがとうございました



LINE 友だち追加

アパート、マンションの空室でお悩みがあれば  
こちらのLINEよりお気軽にメッセージ下さい。

物件にあった最適な空室対策を  
お伝えさせていただきます。





## 山内祐太郎

空室対策コンサルタント

- ・ 宅地建物取引士
- ・ インテリアコーディネーター
- ・ ファイナンシャルプランナー

保有物件

コインパーキング

区分マンション

一軒家\*2

2020年現在

DIY好きです。

自分でリフォームできます！