

まち・そら・ネットワーク 任意団体における活動

— スラム化したアパートの再生 —

まち・そら・ネットワーク（任意団体）の活動の実績

空室率 80% を超え、スラム化したアパートです。

この物件は北浦和駅からバスで 20 分、築後 15 年の木造アパートのリノベーション例です。

周辺にファミリータイプの賃貸物件が増え、競争力が極端に低下しました。そこで、入居者のターゲットをデINKスに絞り込みました。

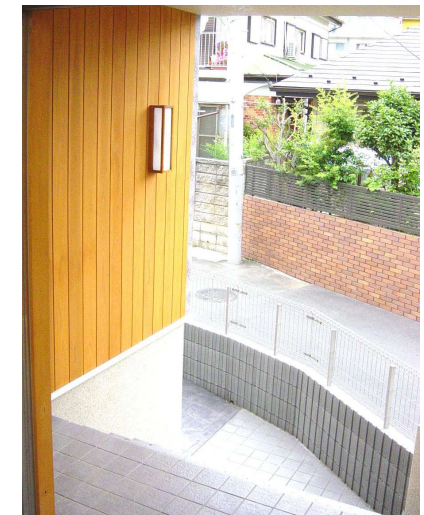
先行して 1 室を仕上げ、モデルルームとして開放しました。工事期間中から入居が決まり始め、引き渡し後 1 ヶ月以内に満室となりました。

賃貸物件のスラム化について

賃貸物件の空室率が上昇した場合、入居率改善のために周辺環境の変化に伴う物件ニーズの変化と競合物件の仕様などを調査し、適切なリフォームを施す積極的な改善策と、キャッシュフローの改善のために経常支出を見直すことを検討する、概ねこの 2 通りの検討をすることになります。

リフォームを施すためにはその資金とそれに見合った収支計画の検討が必要ですが、経常支出の見直しは直接的な効果が期待できると考えられます。しかし、経常支出のうち削減対象としやすい項目は修繕費やゴミ出し、共用部の清掃などの日常管理費等です。これらは物件の好感度を維持するための費用です。経常支出の抑制は目先の収支の改善には役立っても入居率の改善に対しては逆の効果となります。

多くの事例が示す結果として、経常支出の抑制がさらに空室率の上昇を招き、必要な修繕を施す余裕も無くなることで賃貸物件のスラム化が進みます。



特定非営利活動法人 まち・そら・ネットワーク

空室率が80%を超えたアパート（北浦和）



スーパーリフォームにより DINKS・若年夫婦向けに再生 工事期間中に満室

