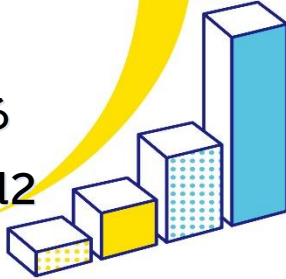




バリューアップリフォームで 収益アップ ROI 指標で見る 成功パターン Vol2



2024 年 5 月号でご紹介しました費用対効果を考えた「選ばれる物件」つくりのためのバリューアップリフォーム事例の第 2 弾です。

今回は高額なコストをかける設備の入れ替えではなく、必要最低限の投資を選択して効果を発揮させたバリューアップリフォーム事例をご紹介します。

●バリューアップリフォームのおさらい

当社で実施するリフォームは「原状回復リフォーム」ではなく、「バリューアップリフォーム」であると定義しています。

バリューアップリフォームとは、エリアマーケティングを行い、ターゲットを明確に定め、その需要に合ったリフォーム投資を行い「選ばれる物件」へと仕立てることを言います。

収益性指標である「ROI」を使用して、投資に対する効果や収益を数値化し、投資すべきかどうかを判断します。

☑ROI公式

$$\text{ROI (投資)} = \frac{\text{利益(賃料)*1}}{\text{投資額(リフォームコスト)}} \times 100$$

*1 年間の満室想定賃料から空室期間の賃料を引いた金額になります。

●バリューアップ事例紹介

■築年数	29 年
■間取り	3LDK
■ターゲット層	ファミリー、カップル
■提案内容	独立洗面台の水栓をシャンプードレッサーへ交換

今回ご紹介するのは、退去後に原状回復工事を行うも市場の反応が悪く、常時、成約まで 3 ヶ月ほどかかる物件です。

ファミリー世帯に人気のエリアであり、ターゲットは、子連れのファミリー世帯、2 人世帯の新婚やカップル層であることはエリアマーケティングで明確です。

間取りや築年数が類似する競合物件と比較すると、賃料や初期費用、共用設備に大きな差はなく、室内の付帯設備で選ばれるかどうかが決まると判断できます。実際、仲介店舗でのヒアリング結果では、ファミリー向け物件は特に水回りの使い勝手が成約につながる重要な要素であり、キッチンや独立洗面台の入れ替えなど、水回り設備への投資が効果的だと言えます。

●提案内容の検証

キッチンの入れ替えにより、賃料が 5000 円ほど上がる見込みがありますが、約 70 万円のコストがかかります。キッチンそのものが古いわけではないため、費用対効果からしてキッチンへの投資は今回の検討からはずします。

現状、独立洗面台は設置されているものの、2 ハンドルタイプの古い混合水栓であることから、今回の提案のポイントは、洗面台本体の交換か、古い混合水栓をシャンプードレッサー水栓への交換をするかの選択にあります。

独立洗面台本体の交換であれば約 8 万円かかります。一方、シャワーホースヘッドの交換だけであれば、約 3 万円で可能です。どちらの提案も賃料を上げることにつながりませんが、**空室期間を短縮する効果が期待できます。**

ただし、本体交換とシャンプードレッサー水栓交換の投資効果に大きな差はないと考えられます。なぜなら、シャンプードレッサー水栓に交換することで、ポータルサイトで「シャワー付き洗面化粧台」の項目にチェ

ックをつけられるようになることから、検索回数が増え、案内数の増加を見込むことができるからです。また、洗面台本体がかなり古い場合、新品に交換することで見た目の違いが生まれますが、この部屋の現状の洗面台に大きなマイナスを感じることはありません。

こうした判断から、今回はシャンプードレッサー水栓への交換を選択いただき、その結果、約3ヶ月の空室期間を、思惑通りの1ヶ月に短縮し、成約させることができました。

独立洗面台交換			
リフォーム金額	405,000 円	賃料	80,000 円
ROI	$= \frac{880,000 \text{ 円}}{405,000 \text{ 円}} \times 100 = 217.28 \%$		
		空室期間	1ヶ月
ROI (投資効果) up!			
シャンプードレッサー交換			
リフォーム金額	355,000 円	賃料	80,000 円
ROI	$= \frac{880,000 \text{ 円}}{355,000 \text{ 円}} \times 100 = 247.89 \%$		
		空室期間	1ヶ月

before



after



●事例の考察

この事例の投資の差額は5万円と少額であり、ROIの差も30%と大きな差がでたわけではありません。投資判断をする際には効果が同等であれば、投資額を最小限に抑えることを検討すべきなのですが、今回の事例でみれば、投資額5万円の差であれば、洗面台本体の取り替えの選択が適切だと判断することもできます。効果の持続期間の捉え方でも投資判断は変化することから、様々な観点からの投資判断が重要だと思います。

永松 駿輔

エスタスコラム

温泉やスーパー銭湯が好きなので、よく県外まで足を運びます。一度家族旅行で行った那智勝浦の海沿いにある温泉が忘れられません。早朝だと日の出が見られると、早起きを朝5時から入浴すると、太平洋の水平線から昇ってくる朝日が幻想的で、とても綺麗でした。

粟ヶ窪 千智

子どもが生まれてから運動をすることがほとんどなくなった為、ダイエット目的で最近ゴルフを始めました。今はゴルフスクールに通い、打ちっぱなしで練習をする程度ですが、とても楽しく、もっと早くから始めていればと後悔しています。

森澤 海渡

親知らずを抜歯しました。この医療が進歩した現代において、あんなに力尽くの治療があるのかと戦慄。歯医者で一番聞きたくないあの機械音と、力にものを言わせ抜く時のミシミシ音…抜歯後の腫れと鈍痛もひどい…あと3本残っています。逃げたいです。

保田 紗有

最近運が良いのか、野球観戦に行くとホームランが良く出ます。8/8、8/17とオリックスの観戦に行った際は両日とも森選手がホームランを打ち、試合も勝利しました。ホームランが出るのと球場の雰囲気も一気に上がるのでスポーツの力は凄いなと改めて感じました。

江口 悠仁

8月に発生した宮崎の地震や、大阪市内の一部が停電した件で、防災リュックの中身を改めて見直しました。枕元には靴とホイッスルを置いておくのが良いそうです。靴は逃げる為、ホイッスルは要救助の居場所を知らせる為です。

飯塚 悠

夏の家族旅行で初めて北海道に行きました♪今回の目的はウニ丼・北海道マラソン・旭川動物園！少しばかり雨は降ったものの、大阪より10℃程気温が低く、とても過ごしやすかったです。非日常でリフレッシュをし、日常で頑張る活力を得てきました。

吉久 優

小学校の夏祭りで、浴衣姿の娘と友達を楽しむように過ごしている様子を少し離れた所から見て、成長を感じました。すごく暑い日でしたが、子供達だけで夏祭りに食べるカキ氷は格別で、また一つ大切な夏の思い出になったようです。

吉田 忍

屋内にプールも遊び場もあって、温泉もあって…と、子供が楽しめて且つ大人もゆっくり出来るスポットを探していると奈良健康ランドがヒットしました。結局行けていませんが、このような室内ですべて完結できるようなスポットがあれば是非教えて頂きたいです。

永松 駿輔

今年3月に弟夫婦に第一子(男の子)が産まれました。Googleで調べると、赤ちゃんの匂いは、癒しを与える効果があるようで、ストレス軽減や気分を高揚させてくれるようです。最近は良く笑うようになり、会うたびに癒されています。

中村 一也

今夏、あまりにも暑すぎて小さい時のそれとは別ものだと思えてきたので、気温の変化について調べたところ、世界ではこの100年で0.76度上がり、日本では1.35度上がっていて、今の東京の気温は100年前の九州南部あたりと同じだそうです。大阪の夏を「ここシンガポールか?」と国を越えて表現する理由はないにしても、あながち間違いではなさそうです。

由木 正伸