

CASE：資産経営の総合コンサルティングから リノベーションによる再生へ



お客様のお困りごと

修繕だけ・入居募集だけでなく
運営全体を相談できる先はないか？

- 札幌に築25年以上経過した2棟の賃貸マンションを保有。
- 不動産会社数社から提案を受けたが、納得できる内容ではない。
- 新規の入居募集も停滞し、入居率が低下。
- 資産価値を上げて再稼動し、安定した収入がほしい。

修繕だけ、入居募集だけでなく物件全体の運営を視野に入れた提案ができる不動産会社がないだろうかとの相談を受けた取引先より、エッセを紹介された。



エッセのご提案

複数プラン、今後の収支を踏まえて
リノベーションをご判断いただきます。

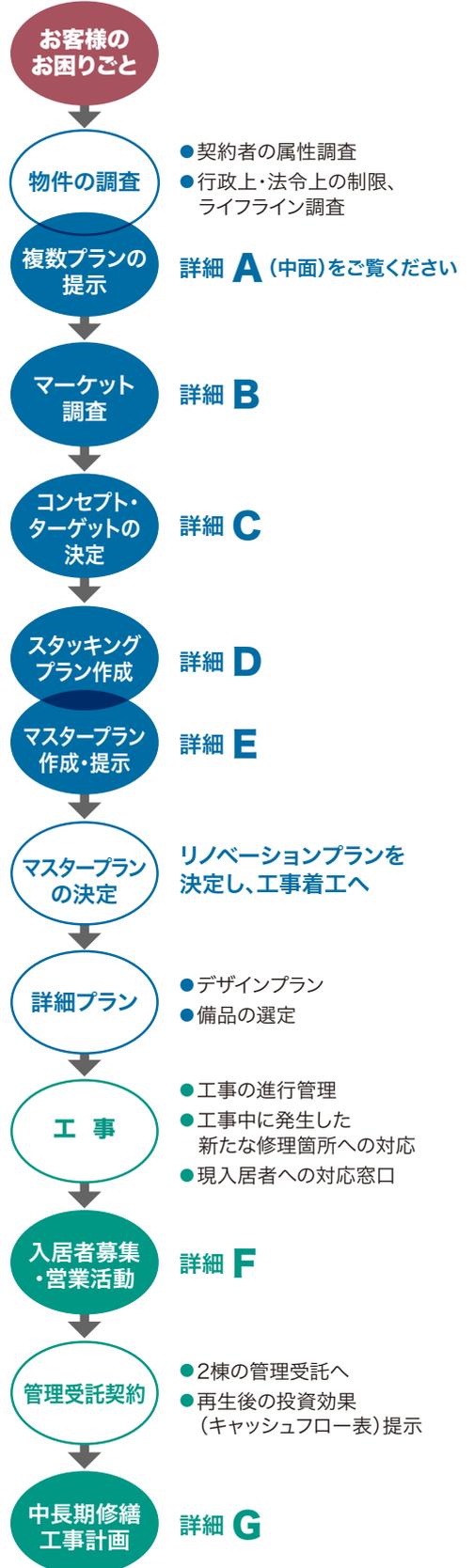
再稼動のための修繕ありきではなく、「売ったら、どうなるか？」「持ち続けたら、将来の相続はどうなるか？」「個人所有から、法人（資産管理会社）へ所有を移したらどうなるか？」など、**お客さまの資産全体をマネジメントする提案**をいたします。

物件を再生する方針が決まった後は、物件のコンセプト・入居ターゲットを決めて、**賃貸経営全体としてのマスタープラン**をご提案します。

エッセの強み

- 賃貸以外の複数部門があり、不動産を総合的にサポートできます。
- 不動産の枠を超え、相続や法人の税金対策を含めた総合的なご提案ができます。
- 自社物件での中長期修繕やリノベーションの経験・実績があります。

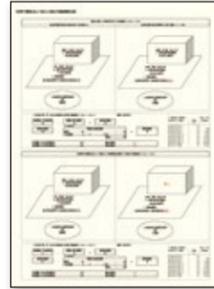
ご相談から稼動までの流れ



A 複数プランの提示

賃貸マンション2棟の再生だけでなく、以下の可能性についても調査・ご報告いたしました。

- 1 収益物件として売却した場合の価格査定
- 2 このまま賃貸マンションとして保有を続けた後、将来発生する相続税の税額試算
- 3 更地で駐車場運営をした場合の収益試算
- 4 2棟のうち、1棟は賃貸マンションで修繕投資・再稼動し、もう1棟は売却した場合の不動産売却の譲渡税を含んだキャッシュフローを試算
- 5 建物を個人から法人へ譲渡し、個人の譲渡所得試算、税効果の算出
- 6 法人から地代収入を得る場合の個人の事業収支、法人が修繕費を経費処理する事業収支の試算、税効果の算出



相続税の比較シミュレーション▲

賃貸・売買・相続等様々な角度からのご提案をし、複数のプランの中からお客さまにとって最適な不動産の活用方法を選択していただけます。

B マーケット調査

賃貸経営においてマーケットを踏まえた賃料と商品づくりが重要となります。

- 全市、地区・地域の人口動向
- 大学など学生の動向(単身者向け物件の場合)
- 競合物件との比較(賃料、設備、管理・修繕の状況)



▲人口動向調査

▲競合物件調査

資産の状況を左右する共用部の状態確認は、総投資額の算出や、稼動開始後の中長期修繕計画にも影響を与える調査項目となります。

- 建物の現況調査～防水・断熱・外壁の状況、見えない部分の設備の状況
- 修繕工事の必要時期と見積額を算出

C コンセプト・ターゲットの決定

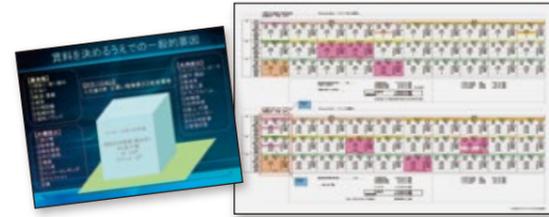
大切なのは、物件の個性を明確にするコンセプトと入居者のターゲット層を決定することです。その上で、スタッキングプラン・リノベーションプラン・共用部工事も含めた総投資額を決めるマスタープランを作成します。

このコンセプト・ターゲットに沿って、後の入居者募集営業も行っていきます。

D スタッキングプランの作成

コンセプト・ターゲット(詳細C)と、先に実施したマーケット調査(詳細B)の内容をもとに

- ターゲットを見据え、新しいスタッキングプラン(賃料表)を作成。
- 新しいスタッキングプランの総額をもとに、再生後の投資収支を算出。



▲賃料検討資料

▲スタッキングプラン

E マスタープランの作成

- 室内リノベーションプラン・共用部などの改修工事を合わせた総投資額を決定。
- 新スタッキングプランでの投資効果の見込みを中長期のキャッシュフロー表として提示。
- 工事から入居者募集までの工程表を作成、ご発注。



▲マスタープランプレゼンテーション

▼全体工程表

物件のコンセプト・ターゲット

ジュイエ中の島

【鉄筋コンクリート造7階建・23戸・店舗2戸】

車を持たない若手社会人の一人暮らし。
駅から近く女性も安心。



工事前

工事後

室内は白を基調に柔らかな色のアクセントクロスで女性向けの部屋づくり。



料理を楽しむ社会人をターゲットに、三口コンロのキッチンを新設入替。

共用部は宅配ボックスを新設、メールボックスを入替。窓にルーバーを付け、採光を取り安全性を高めました。



▲モデルルーム



▲入居者募集プロダクト

ジュイエ学園前

【鉄筋コンクリート造3階建・30戸】

進学して初めての一人暮らし。
個性的で友達を呼びたくなる部屋。



工事前

工事後

外壁の塗装工事、屋上防水工事を実施し、資産価値を延長。



フレッシュな印象の「赤」をテーマカラーとし、外壁や室内のポイントに使用。



お風呂の湯はりをしない年齢層向けに、シャワーブースを設置しバスとトイレを分離。



ランニングコストの安い灯油へ切替し、共用部の灯油サーバーの目隠しパネル設置により見栄えを改善。

F 入居者募集営業

- 室内リノベーション工事は、各タイプ部屋ずつを先行実施。
- 先行工事完了の部屋に賃貸仲業者を招き、内覧会の開催。二期工事も同内容な旨、営業活動。
- 実際の生活がイメージできる家具や備品を置いたモデルルームを設定。



▲モデルルーム



▲入居者募集プロダクト

G 管理受託開始後

- 中長期修繕計画を立て、計画的な共用部修繕工事を行うことで資産価値を維持。
- 計画的な毎年の修繕経費＝安定的な賃貸経営。
- 再生後のマーケット状況や事業収支のご報告。



▲長期修繕計画書



▲マーケットレポート

ジュイエ中の島



所在: 札幌市豊平区中の島2条2丁目6番24号
交通: 地下鉄南北線「中の島」駅徒歩2分
構造: 鉄筋コンクリート造7階建



戸数: 23戸(1R 22戸/1DK 1戸)・店舗2戸
共用部設備: オートロック・エレベータ・宅配ボックス・メールボックス・専用ゴミ庫
賃料: 35,000円~38,000円
室内設備: システムキッチン・ガス給湯器・灯油FFストーブ

ジュイエ学園前



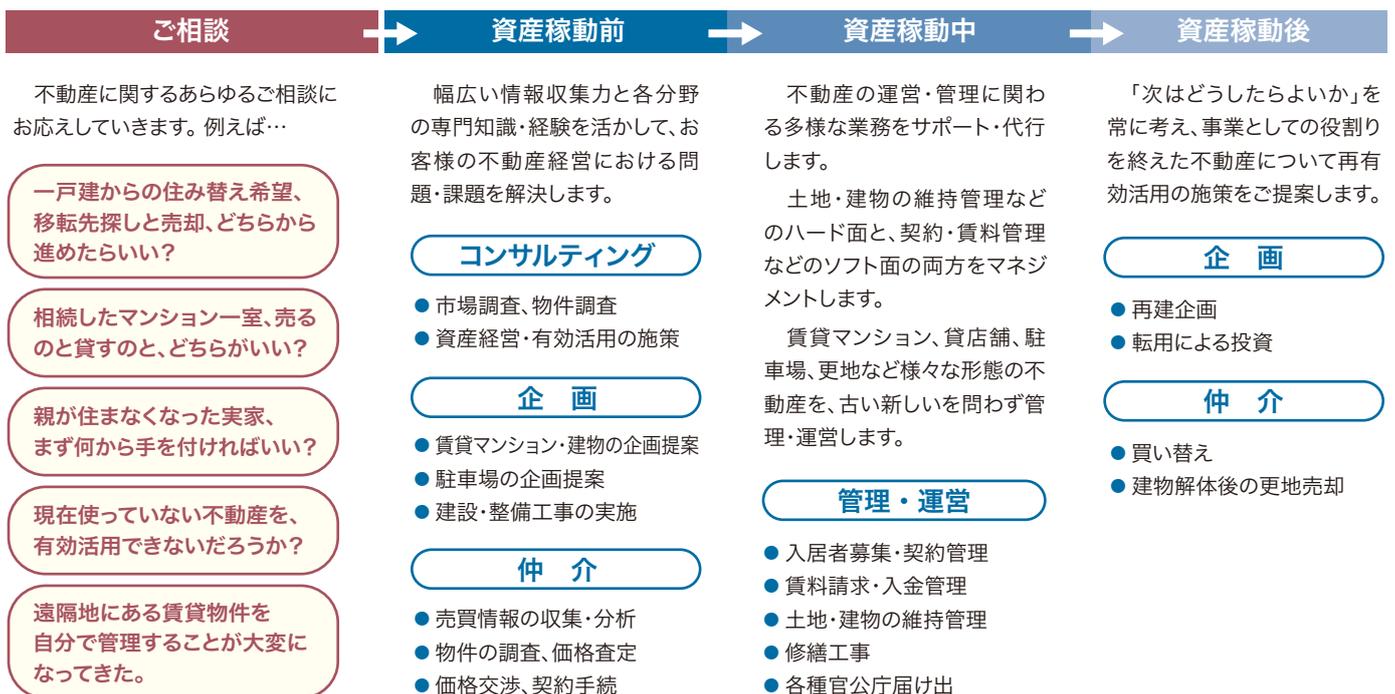
所在: 札幌市豊平区水車町8丁目1番15号
交通: 地下鉄東豊線「学園前」駅徒歩10分・地下鉄南北線「中の島」駅徒歩9分
構造: 鉄筋コンクリート造3階建



戸数: 30戸(1R 18戸/1K 10戸/1DLK 2戸)
共用部設備: メールボックス・専用ゴミ庫・自転車置き場
賃料: 35,000円~45,000円
室内設備: TVモニタ付インターホン・シャワートイレ・ガス給湯器・灯油ストーブ

エッセは資産経営のパートナーとして
 長期的な視野に立ち、資産ライフサイクルを
 総合的にプロデュースします。

お客様の資産ライフサイクルとエッセの業務の流れ



などなど…