



リノベーション費用総額二千万円超！ ニヶ月で21室満室 利回り13.03%

こんにちは。自社物件入居促進部の北出です。バイリンク通信★ビフォーアフター★記念すべき初月号では「マンション北野田」リノベーション事例をご紹介します。



長らく使用されていなかったこともあり、壁は剥がれ、水回りはかなり汚れが目立ちます。また、雨漏りによる天井や床のシミが多数箇所で見受けられました。私たちは物件の内覧時、「住める？住めない？」という話をしているのですが、こちらの物件はハッキリ言って、到底住めるとは言い難い状態でした。築古物件のイメージを脱却すべく、外壁工事に加えて空室13室をなんと総額約2350万円かけて全面リノベーションを行いました。

- ◆**改装内容（外壁）** 外壁全面塗装・クラック補修・防水工事
- ◆**改装内容（室内）** 床、壁、天井張り替え・トイレ工事・キッチン取り換え・室内洗濯パン取り付け・浴槽取り換え・給湯工事・電気工事

【Before】



【After】



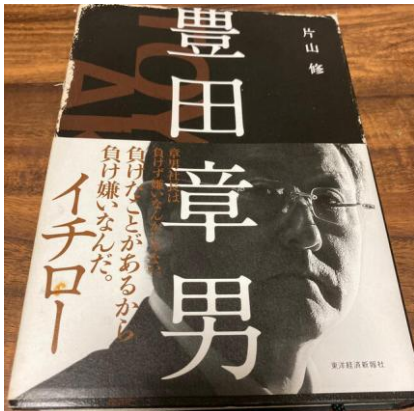
ご覧いただいた通り、ビフォー写真ではかなり老朽化が見受けられました。外壁工事も含め約2ヶ月間のリノベーションにより、和モダンな雰囲気仕上がりになりました。先述しております、住める住めない論争：この部屋なら住めます！（個人の意見ですが）外壁も全面塗装により、何とも昭和チックなイエローから落ち着いた印象のホワイトに塗り替えられました。人間は中身が大事と言いますが、見た目の第一印象はもっと重要視されます。最初に受けた印象は特に記憶に残りやすく、以降の評価にも影響を与える心理効果があるからです。これは物件においても同じことが言えると思います。室内ももちろん大切ですが、やはり外観の印象も大切ですね。生まれ変わったマンション北野田は改装中から賃貸募集を開始し、約2カ月で満室になり、現在も満室稼働中です。

入居促進部では賃貸募集開始後、物件近隣から何駅も離れた同浴線等の賃貸業者まで広範囲で業者を訪問し、現地賃料相場やお客層層等のヒアリングに加え、改装内容や入居条件についての周知を行います。お客様にお部屋を借りていただくために、まずは業者の方に物件についてよく知ってもらおうと盛大にアピールする為、多い日は1日20件以上の業者を訪問します。

弊社貸主物件については、初期費用0円プラン・家具家電付きプランをオプションとして用意しており、特に0円プランは入居促進にかなり効果的です。「空室を早く埋めたい」というときにはとても良い方法だと思います。

最後になりますが、私共の部署の業務内容の一部ご説明させていただきました。1人でも多くのお客様に物件をご紹介していただき、早期満室に向けてリーディング活動を行っております。次月号では、また刺激的な物件をご紹介します！ご期待ください！

今月の読書感想文



本のタイトル 豊田章男 片山修著

東京支店営業部 河野雄一郎

バイリンクではゴルフ部やダイエツト部、ウエイトトレーニング部など様々な活動があるのですが、その中でも部員数が続々増えているのが読書部です。発足時は代表の小泉を含め5名だったメンバーも、1年半経った今では14名にまで増員しました。活動内容としては、月に2冊、自分で選んだ本についての読書感想文をメンバーに共有します。インプットだけでなくアウトプットを行う事で、思考の整理に繋がり読書の質が向上するだけでなく、文章力も養われるので一石二鳥どころではない効果があると言えます。

こちらのコーナーでは、毎月届くそれぞれの個性豊かな読書感想文の中から、おすすめの感想文を一つご紹介していきます。と思っています。

本書はトヨタ自動車株式会社の創業家出身でリーマンショック後の2008年12月に社長に就任、2023年4月に社長退任、現在会長の豊田章男氏が入社から社長に至るまでの葛藤や会社の保守勢力と戦いながら大企業をいかに変革していくかを述べている一冊です。

初めにトヨタ自動車のルーツは1918年に豊田紡織株式会社を設立、当初は自動織機を使って綿製品の製造・販売をしていて、1918年に自動車作りを初めて今日に至り、いまや売上高約30兆円の日本を代表する企業です。章男氏は入社してから会社を何度か辞めようと思ったことがあったと述べています。新しいことを始めようとする社内の保守勢力からの抵抗があり、トヨタの冠を付けることが許され

ず、別会社で中古車を画像でお客様が見れるシステムを開発したの時間短縮で、販売店の現金回収の期間を短くして売上げも前年より170%上昇しました。回りの人からはITなどはボンボンの道楽だと言われながらも根柢からの「車好き」なので頑張ったと語っています。もうひとつ章男氏には別の顔があり、『モリゾウ』という名前前のテスト、レースドライバという顔です。車の性能を知りたいと考え、専務時代にトヨタ自動車で300人のテストドライバの頂点に立つ人になり入りをして、24時間耐走レースに出場しています。レースチームで活動しているときは自分も肩書きを気にせず、ただの『豊田章男』で振る舞えるので楽しいと述べています。

創業家とは何か、自分とは何かと考えてきたはずですが、その重圧から『モリゾウ』というドライバの時はきつと解放されるのだと思いました。今後のトヨタの目指す世界は自動運転技術の更なる発展により、交通死亡事故ゼロを目標に掲げ、自動車があることによりより良い社会になっていけばよいと述べています。社長就任時に何代か先に評価してもらえなかった責任なども述べています。これはサラリーマン社長では言えない事だと思います。創業家代々培われた血脈からくるものなのでしょう。約30年前、トヨタには格好い車がたくさんあり、その

中でもわたしが好きだった車はソアラでした。2シートのスポーツセダンでした。今みたいに洗練されたフォルムではなかったですが、カクカクとした形でしたが早く運動がしたる車だったので記憶しています。時代に応じた車も変化していつていきますので、わたし自身もよいと思っことはマイナーチェンジを繰り返しながら良くなっていると思います。

バイリンク 通信編集部

私達は顧客や取引先の皆様の事をもっと深く知りたくて思うと同時に、私達の事も知っていただきたいと思っています。バイリンク通信が皆様との会話やコミュニケーションのきっかけになればいいなと思います。心を入れて編集しました。



正面 代表取締役 小泉
右から 今福・山口・納・北出

バイリンクを知ってもらうきっかけに

