

2023年（令和5年）10月20日 金曜日 日刊不動産経済通信 （第三種郵便物認可） 禁無断複写・転載

◎日本財託、定額・低価格リノベ提案好評
―築古で募集賃料5000円上昇の例も―

日本財託がワンルームマンションなどのオーナーを対象に提案する定額・低価格のリノベーションプランが好評だ。アクセントクロスなど一式をパッケージにした15万円台の「リノッタ・カラーズ」は約半年で70件弱が成約し、月額募集賃料が査定家賃の上限から5000円上がった事例もある。このほど3点式ユニットバスを6万6000円でアップグレードする新プラン「ユニDECOR」を発売したほか、今後も追加する方向だ。

値段を抑え、入居者の入れ替わりなどに合わせた短期で築古物件の価値を向上できる点が強みだ。「リノッタ・カラーズ」は、採用した物件の4〜9月の平均家賃を査定価格の上限から2663円向上させた。実績に基づいた試算によると5年ほどで投資額を回収できる見通しだ。天井と壁のクロスは「ネイチャードグリーン」「モダングレイ」など8種を用意し、ダウンライトや4連スポット照明と組み合わせる。工期は約2週間。「ユニDECOR」はシャワーヘッドとメタルホース、浴槽面シート、タオル棚など一式を、2週間ほどの工期で追加する。ほかにも新たなプランの検討に入っている。

このほか同社がまとめた7〜9月のワンルームマンション賃貸実績レポートによると、解約日から新たな入居者からの賃料発生までの日数は、東京23区の平均で前年同期比で7・1日短い34・3日に短縮された。再開発が進む中野区や新宿区、新たに大学のキャンパスが開設された豊島区や文京区で空室期間が短くなる傾向にある。同社は都心回帰、東京回帰が進んでいるとみる。9月末の全体入居率は99・44%。全契約中の33%が外国籍の契約者で、7月に68件だった中国からの入居は、9月に176件に急増した。