

# 「築42年の再生術」

建物は人間と同じく時代の流れと共に古くなっていく。人間の場合年をとるごとにいたるところが痛んでくる。痛めば病院で手当をすることで回復し、また元気な姿になる。お金もかかっている。建物も同じく古くなればお金をかけて手を入れる必要がある。老朽化が進み手を入れるタイミングが遅くなればなるほど手の施しようがなくなりリノベーションコストも大きな出費になることだろう。老朽化=家賃の低下家賃が下がることで起きうるリスクも考えなくてはならない。反面リノベーション（再生）することで低下するはずの家賃が現状維持できることも大いにある。まずは物件再生によりゼロにリセットすることが優先順位である。ゼロとは普通の姿である。ただ普通では、価格競争になりせっきくの再生投資効果がまったくの無駄な結果になる。ゼロからプラスアルファのお部屋作りが出来なければ家賃の値上げはあり得ない。誰もが「いいね！」と言うお部屋（万人受け）は競争になってしまう。結局、常識にとらわれず非常識なお部屋を作り出すことが満室経営の秘訣

## リノベーションとは？

一言で再生です。古くなって全てを解体・撤去し取り替えることがリノベーションではありません。今現在、使用できるものを利用して現代のニーズに近づけていくこと、そして何よりも大切なことは、費用を最小限で抑えることです。お金をかければ当然いい物が出来て当たり前です。ローコストでデザインをいれ他物件に勝つお部屋作りはノウハウが必要になります。入居者様が決まり100%稼働していくこれが本物のリノベーションです。

### 家主様からの一言

2～3年間空室があり350戸中70戸空室がありました。内14戸をTRNさんにリノベーションしていただき、全て一ヵ月半で14戸満室になりました。きっかけは家賃保証付リノベーションでした。リノベーション費を投資して家賃収入が見込めなければなかなか投資が出来ませんからね！投資効果が出てよかったです！TRNさんのシステム面白いです