



オーナーのお悩みごとの〈ビル再生の事例〉をご紹介します

▼ 事例 #01

ターゲットを絞り込み、個性的な空間で満室化した事業用ビル



| | |
|-----|-------------|
| 物件名 | イエローベース天神 |
| 所在地 | 福岡市中央区天神3丁目 |
| 構造 | RC造6階建 |
| 築年 | 1964年2月 |

雑居ビルを購入した法人オーナー



建物が傷み、空室だらけのビルだったが、立地が良かったため購入。改修から管理までまとめて相談できるところはないかな。

雑居ビルを購入した方からのご相談。約40%が空室で、前オーナーが必要な保守をしておらず、建物の状態が悪化していました。そこで、保守状態改善に着手するとともに、都心部と文化ゾーンをあわせもつエリア特性から、ターゲットを絞り込み、空間デザインにより差別化。WEB、SNS、見学会等のプロモーションを掛け合わせ、満室となりました。

▼ 事例 #02

EV無し、3点ユニットバスの難航ワンルームを高稼働マンションへ



| | |
|-----|------------|
| 物件名 | フォリアオクス |
| 所在地 | 福岡市南区大楠1丁目 |
| 構造 | RC造5階建 |
| 築年 | 1983年8月 |

賃貸経営を始めた60代オーナー



将来に備え中古の賃貸マンションを購入。想定とは異なり、年々空室が増え、賃貸経営が苦しい。どうしたらいいだろうか。

ご相談時の空室率は30%。当時の管理会社からの改善提案は無く、賃貸経営は非常に厳しい状態に陥っていました。建物、及び市場調査を基に、ワンルームのコンパクトさに着目し、天神や博多などの中心部で働く若者やクリエイター向けにリノベーションを実施。WEB、SNS、完成見学会等のプロモーションも奏功し、高稼働のマンションになりました。

▼ 事例 #03

相続した木造2階建ての実家を収益化させ『資産』に



| | |
|-----|--------------|
| 物件名 | 西浦ルービック |
| 所在地 | 福岡市中央区六本松1丁目 |
| 構造 | 木造2階建 |
| 築年 | 1971年11月 |

実家を相続した50代オーナー



思い入れのある実家を相続。できれば建替えせずに、今の家を活かしたまうまく運用できないかしら。

実家を相続した方からのご相談。かつて、2階を下宿として運営しており、思い出がある建物を残し、活かしたいとのことでした。六本松再開発で賑わう地域的な特性から、事業用に転用することを提案。木造の雰囲気を活かしたデザイン、自由に改装できる余地を残した企画がクリエイターの需要にマッチし早期満室。実家を残すとともに収益化に成功しました。

▶ ビル再生までの大まかな流れ

1 ご相談・ヒアリング

2 調査・分析

3 企画・提案

4 企画の実行

5 プロモーション・リーシング

6 賃貸管理