

# CASE 027

## 課題の洗い出しと優先順位付けによる 短期・長期の2段階戦略で満室を目指す

交通：相鉄本線鶴ヶ峰駅よりバス5分 徒歩4分  
構造等：鉄骨造 3階建  
建築時期：1998年4月  
面積：3DK×17戸  
用途：賃貸マンション

### 現状の課題

空室が増加。共用部に劣化が見られるが、何から手を付けていいかわからない状態。

### 対策と結果

対策：物件の課題をすべて洗い出し、優先順位付けを行う。

●STEP①早期の満室化に向け、優先度の高い、駐輪場・郵便ポスト・ゴミ置場にしばって整備を実施。

●STEP②満室後の長期的な物件優良化のステップとして、外壁・屋根・共用廊下の整備計画を立案。

結果：4室あった空室すべてが埋まり、満室化を実現。今後、満室を維持しつつ、物件優良化のための建物大規模修繕を計画的に進める予定。

## 入居者の日々の生活に直結する整備を最優先に実施し、早期満室を実現

### 【共用部整備】 整備箇所の洗い出し

- 建物外部
  - ①駐輪場
  - ②駐車場
  - ③ポスト
  - ④ゴミ置き場の整備
  - ⑤植栽の整備
  - ⑥外壁修繕
  - ⑦鉄部塗装
- 建物内部
  - ①共用部高圧洗浄
  - ②共用部照明LED化
  - ③共用廊下壁天井の塗装
  - ④玄関ドア交換



<Before>  
整備が行き届いておらず、物件のイメージを悪くしていた

### 【第1優先】 満室化に必要な整備

- 建物外部
  - ①駐輪場
  - ②駐車場
  - ③ポスト
  - ④ゴミ置き場の整備



◀駐輪場  
スペースを増やし、イメージも明るく一新した



◀駐車場  
消えかかっていた駐車ラインを引き直し



◀ポスト  
階段下に、新たに集合ポストを設置



◀ゴミ置場  
壁の塗装と新たにゴミストッカーを設置

### 【第2優先】 長期活用に必要な整備

- 建物外部
  - ⑤植栽の整備
  - ⑥外壁修繕
  - ⑦鉄部塗装
- 建物内部
  - ①共用部高圧洗浄
  - ②共用部照明LED化
  - ③共用廊下壁天井の塗装
  - ④玄関ドア交換



◀外壁の汚れ



◀廊下の亀裂▶

<今後の修繕計画>

第2優先箇所は、今後、計画的に整備を実施。大規模修繕のタイミングで、外壁塗装などを行う予定