

駅徒歩17分・築30年物件も満室稼働に

エアコンなど設備費抑え都内で利回り10%超高収益

戸建をシェアハウスに転換 建物改修のポイント

戸建住宅をシェアハウスに転換しようという取組が増加している。しかし、シェアとして運用するにはいくつかの条件をクリアしなくてはならない。そのポイントを紹介する。

1・立地

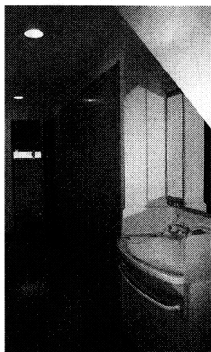
都心から近い、駅から近いほうがよい。これは一般の賃貸住宅と変わらない。しかし、設備やコンセントの工夫次第でその距離の弱点を克服することができる。

2・建物

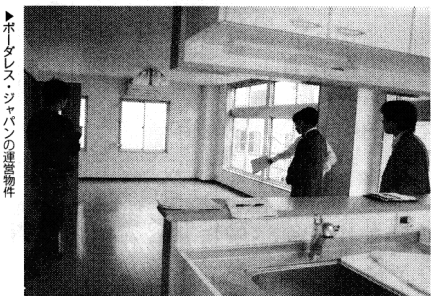
建物が古いことがマイナスにならないのがシェアハウス最大の特徴である。内装が清潔でありさえすれば入居者募集に影響はほとんど見られない。むしろ古さを演出することで、「古民家風」と人気になることもある。

3・水周り

戸建住宅をシェアハウスに転換する際に、改修費が掛からないのは水回り、いわゆる洗面所、浴槽、トイレが一箇所に固まっている物件だ。(写真1)の物件は廊下に浴槽を取り付け、洗面横のクロセットを共用する。洗面横のクロセットを共用する。洗面横のクロセットを共用する。洗面横のクロセットを共用する。



△写真1

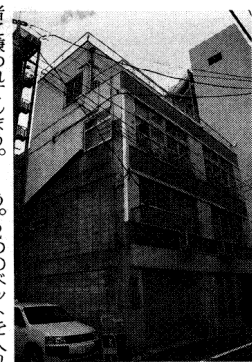


▶ポータレス・ジャパンの運営物件

ポータレス・ジャパンの運営物件

4・間取り

一般賃貸であれば一部屋の広さが十分確保されている物件が良しとされる。最低でも6畳は必要で、4畳だと途端に入居者に嫌われてしまう。



う。2つのベッドを入れるに転用するのであれば6畳の部屋はむしろ広過ぎる。収益性が悪く、改修が必要が出てきてしま

最低7平米の居室 90cmの通路を



ポータレス・ジャパン (東京都文京区) 田口一成社長(28)

ありませぬ。収益を上げようとして欲張り、多くの居室数を確保しようとしないこと。個室数が多いことで収益が上がるところか、音がうるさい、狭すぎるなどの理由で入居者が付かず、かえって収益が悪化するともあります。部屋の単価が下がることで入居者の米の面積にカウントさ下がることも考えられませぬ。そのため、部屋が狭い場合、押入れを取り外し、居室に使える面積を増やすなど、長期の運営を考える。また、消防法の観点から通路は90センチを確保する必要があります。然と考えています。