

どが相場。専有面積が30㎡の单身者向けで新築だと5万円ほどだが、築古だと2万円台の物件もある。

同社では、電熱線をI Hに変えるなど、設備を変更し、入居率アップを図るが、サブリース会社からの管理替えの物件によつては建具などが独自の寸法で、改装などが困難なケースもあり、苦勞しているという。「地域の平均入居率は88%ほどですが、当社は93%と高

めを維持しています」(関戸氏)。同社がエリアの平均よりも高い入居率を維持している理由は初期費用7万円のプランなどで他社と差別化をはかっているからだという。

## 広島発のリノベに

## 固定のファン層

「Reno Reno」

という独自のブランドでリノベーションを展開するIS ONE(広島県広島市)。設立から7年で賃貸住宅のリノベーションを100件以上手がけてきた。同社で行うリノベーションの単価は平均で单身者向けで150万円、ファミリー向けで400万円ほど。賃料は单身向けでリノベーション後、1~2万円、ファミリー向けで3万円上がった実績もある。同社のリノベーションには固定のファンがつき、工事施工後2週間~1カ月ほどで申し込みが入るという。

同社のリノベーションの特徴は建材の素材を生かした内装。広島県内だけでなく、東京でも依頼があるほどだ。インテリアショップも展開し、20代~60代まで幅広い顧客層を魅了している。

石井由花社長は「当社

に依頼するオーナーは、私たちのリノベーションのありかたに共鳴してくれる方です」と語る。リノベーションを行う際には、配管の場所、素材の選定など、全てに意味付けをしていく。

「カッコイイだけではダメです。その木材を採用しても、長く持たないのであれば、結果的にオーナーの不利益になってしまいます」(石井社長)。例えば、最近自然素材として無垢(むく)のパイプ材を利用することもありますが、安価なものを使えば、床はすぐに傷つき、メンテナンスが必要になる。

社長)

「インシャルコストがかかったとしても、長期間馴染(なじ)んでいくようないい素材を使えば、結果的に張り替えなどの回数も減り、オーナーの負担も減ります」(石井