

高機能の「床材」で物件をグレードアップ! メリットある共用部投資のための注意点

ジメジメした季節はどうしても、外壁や床、廊下の黒ずみが気になるようになるものです。まずは高圧洗浄やポリッシャー清掃等できちんと汚れを落とすことが基本ですが、一歩踏み込んだ対策を講じて第一印象を良くするなら、機能性やデザイン性に優れた「床材」の導入を検討されてみるのはいかがでしょうか。

● 共用エントランスの床で「格」を高める

物件の顔である共用エントランスは、床材のセレクト次第で印象がガラリと変わります。エントランスへのアプローチやエントランスホールに上質感を演出する磁器タイル・プリントタイルを用いれば、物件のグレード感をこれまで以上に高めることも可能でしょう。王道は大理石柄などのストーン系や、シックなウッド系ですが、敢えて目を引くデザインのタイル材を使用して、個性ある第一印象づくりを狙うのも一手です。



● 共用廊下や階段で「期待」を高める

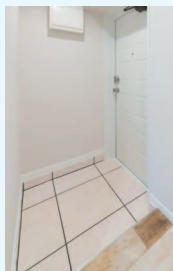
どれだけ外構や共用玄関が素敵でも、廊下がモルタルの劣化したカビだらけのものでは片手落ち。内見時には、実際にお部屋を見るまでの段階で内見者を「がっかり」させてしまわないよう配慮したいものです。

共用廊下や階段部分をリフォームする場合、使いやすなのが長尺シートです。施工のしやすさこそさることながら、デザインの豊富さ・上質な歩き心地というメリットも。加えて、長尺シートには雨の日でも滑りにくい防滑性、足音が響きにくい衝撃音吸収性を備えた高機能商品も多く、転倒事故防止にも効果を発揮することから既存入居者の満足度向上も期待できます。デザインと機能の両面から資産価値向上を叶えてくれる、導入効果の高いアイテムです。

● 室内玄関床も合わせて「質」を高める

なんといっても玄関床は、お部屋のドアを開けて最初に目に飛び込んでくる部分。毎日の暮らしの基点でもある玄関は、内見の印象を大きく左右する見逃せない改善ポイントでしょう。

玄関の床材にはクッションフロアやPタイル・フロアタイルが使われるのが一般的です。クッションフロアはバラエティ豊かなデザインとコストとのバランスが魅力、Pタイルやフロアタイルは耐久性の高さや高級感の演出の面から使いやすい床材です。お部屋を清潔かつ広く見せるなら、白系の膨張色の床材がおすすめ。一方で汚れも目立ちやすいため、防汚性や定期的な張り替えに耐えるコストパフォーマンスなどを考慮してセレクトしましょう。



● 共用部への投資は全室の価値向上策

床材は種類によって価格が異なり、それぞれの商品内でのグレードもさまざま。また場所によって施工難易度も変わることから、費用はケースバイケースとしか言えません。原則として、どの床材も高級感や付加機能が増えるほど価格も高くなる傾向にあるので、建物の雰囲気や予算、求められる性能を勘案したうえで実際に見積もりを取って、物件に最適な床材を選定していきましょう。

ただ、エントランスのタイル張り替えや共用廊下の長尺シートリフォームなど、施工の面積が広がると数十万円規模の工事となることも珍しくなく、見積もりを見てあきらめてしまう賃貸経営者の方も多いようです。

しかし、共用部への投資は、言うなれば建物全室の価値向上を叶える空室対策。場合によっては各室個別のデコ入れよりコストを抑えた訴求力改善策となるうえ、耐久性や防汚性の高い床材を選択することで中長期的なメンテナンス費の節減も狙えます。施工費単体だけでなく、一部屋あたりのコストパフォーマンスの影響からも投資の価値を計るのがポイントです。

ART TIMES 06

オーナー様向けニュースレター

June
2021

安心・安全な賃貸経営のために。ついに施行 「賃貸住宅管理業法」の 主要ポイント

リノベーションファイル No.017

繁忙期家賃 23%UP (6,000円UP) で
リフォーム完了から僅か 10日 で成約に繋がる

高機能の「床材」で 物件をグレードアップ! メリットある共用部投資のための注意点

Art アート不動産

ART TIMES 2021年6月号
2021年6月発行(毎月1回発行)

発行元・株式会社アート不動産

〒790-0952 愛媛県松山市朝生町5-3-34 1F
TEL.089-986-7059 FAX.089-986-7061