

管理を依頼する予定だったという。

しかし、「税理士を介して紹介された収益不動産専門の管理会社であるユニオン・メディアエイト（東京都新宿区）の久保

田大介取締役を紹介され面談することになりました。久保田取締役による物件調査後の改修が必要な箇所と、改善案を聞いて、まさに私が思っていたことと同じ内容だったため、管理をお願いすることにしました」（萩原実オーナー）

実は、以前のオーナーの費用をかけたくないという意向で物件の状態はかなり悪かった。築年以上にも関わらず屋上の防水工事すら手つかずのまま。ユニオン・メディアエイトとオーナーとでリニューアル工事の改善イメージが話し合われた。

「まず当社の方で、既にご入居いただいているお客様の属性分析、エリアの特性、地元仲介業者へのヒアリングなどを通してメインとなる入居者像を探りました」（ユニオン・メディアエイト 久保田取締役）。調査結果を踏まえ、オーナーと話し合って20代後半〜30代前半の独身女性がターゲットに決まった。合わせて物件名も「アンベリール東山」に決定した。屋上防水、外壁改修など大規模修繕を行うことを前提にして、美観の向上や入居者の利便性も意識したりリニューアル計画が練られた。建物エンタランスの物置と化していた管



ユニオン・コーポレーション（東京都中央区） 萩原実社長（41）

アンベリール東山は昨年5月に現在の萩原夫妻にオーナーが変わり、リニューアルプロジェクトが動きだした。萩原実・洋子オーナー夫妻は前オーナー時から物件を管理する管理会社に継続して

理入室は一部を撤去し広く明るくしたほかに、外壁、外階段、共用廊下、廊下の壁や天井、エレベーターなど共用部のほとんどをリニューアルすることに決まった。

ここで登場したのがニーズコーポレーションだ。オーナーも物件を購入したばかり、費用を削減するために同社のCMを活用しようというわけだ。CMとは、オーナー

「CMを取り入れれば多くの発注先から施工を行う企業を選定することができ、1カ所に集中してしまいがちな発注先を、振り分けることで最適化を行い、建築費を下げ工期を縮めることができます」（ニーズコーポレーション 萩原実社長）

の代行として、建築・リフォーム会社への工事発注や監理を行う業務のこと。

「CMを取り入れれば多くの発注先から施工を行う企業を選定することができ、1カ所に集中してしまいがちな発注先を、振り分けることで最適化を行い、建築費を下げ工期を縮めることができます」（ニーズコーポレーション 萩原実社長）

# リフォーム・マネジメント導入で改修費用を削減

## 9300社対象に入札し相場より低コストで改修

### オーナーから一言



萩原実・洋子夫妻

賃貸物件の購入を考えた20〜30物件を見ました。この物件はどこどころ手入れが行き届いていない箇所が見えられま

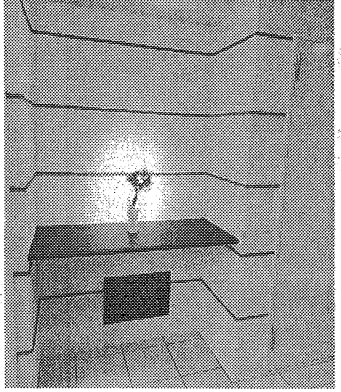
## 美しく機能的に再生し満足

したが、ワインレッドの外壁と大きな窓が印象に残りました。築20年を経て幾分くすんでいておしゅれを忘れた品のいい婦人のように思われました。多くのひとのご協力で、美しく機能的に生まれ変わり、住む人も喜びと満足感をあたえてくれるものだと思います。

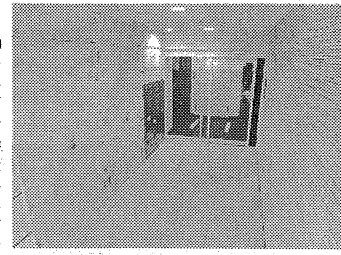
依頼を受けた同社が昨年6月に物件を再度調査。数十点に及ぶ写真付きのレポートを作成。これをもとに工事計画立案、設計図書を作成。電子メールとファックスによって9300社以上の建設、リフォーム会社を対象とした一般入札を募集。希望企業を対象とした現地説明会を

9月に実施。最終的に87社が応じた中から、オナー立ち会いのもと見積りを開封。5社の中から1社を決定した。9月に実施。最終的に87社が応じた中から、オナー立ち会いのもと見積りを開封。5社の中から1社を決定した。

「一般入札にしたことがあって施工費用が上がるかと思いましたが、杞憂（きゆう）でした。管理会社とCM会社の協力もあり今年3月に改修工事は終了。物件は美しく蘇った。萩原オーナーは、物件購入から1年がたつて、オーナーとしての喜びを感じたという。



▲エントランスには花が活けてある



▲玄関もおしゃれに