報道関係者各位　　2012年1月30日

ニュースリリース　　ポートフォリオ株式会社

賃貸ワンルーム･1K物件専門の空室対策リノベーション【リノベワン】
http://www.reno-one.com

安易な不動産投資に落とし穴、所有物件の空室に悩むオーナーが急増中

競争力の弱い賃貸ワンルームに特化した 空室解消の救世主 【リノベワン】が受注拡大

テレビ東京「ワールドビジネスサテライト」
1月30日（月） 特集「飽和化する賃貸物件」にて放映決定

賃貸物件に特化し、関東一都三県を中心に住宅リノベーション事業を展開しているポートフォリオ株式会社（所在地：東京都港区／代表者：代表取締役社長 齋藤英一）が、2010年7月に開始した「賃貸ワンルーム・1K物件専門の空室対策リノベーション【リノベワン】」の受注件数を順調に伸ばしています。
リノベワンは賃貸不動産において、もっとも空室戸数の割合が多く、且つ賃貸オーナーの悩みが深いと言われる「ワンルーム物件」に特化し、内装デザインによる差別化手法（＝デザインリノベーション）を提供することにより、満室を実現している新しいサービスです。
サービス開始より1年6ヶ月が経過した2012年12月末日現在で施工件数は180戸を越え、空室オーナーの駆け込み寺としての存在感を増しています。
また、こうした動きは業界において注目されており、テレビ東京「ワールドビジネスサテライト」1月30日（月曜日）特集の「飽和化する賃貸物件～空室率を減らせ（仮題）」にて、リノベワンが放映されることになりました。

■ 不動産投資を取り巻く環境悪化と空室問題

リーマンショック以降、経済の先行き不透明感はますます深刻となり、将来不安から私的年金を構築しようと賃貸経営に参入する個人投資家がこれまで以上に増えています。
反面、同様の理由により、入居者側の財布の紐も堅くなり、賃料滞納や賃料減額交渉などが頻発し、結果空室となることで見込み賃料が得られないオーナーが急増するなど経営環境は悪化の一途を辿っています。
特に高度経済成長期からバブル期に掛けて、多く建設された「ワンルーム物件」においては、築年数の古さや、時代に合わない内装・設備などの理由から現代入居者に対する訴求力を持たず、結果採算を無視した低賃料にて貸し出すか、長期空室を余儀なくされている状況です。
空室に悩むオーナーのなかには、一部の問題ある収益物件販売業者による強力な売り込みにより購入を決めた兼業オーナー（サラリーマン投資家）も多く含まれており、彼らは「入ってこない賃料と毎月のローン返済」との逆ザヤ状態に日々苦しんでいます。

■ 居住者ニーズとのミスマッチ

総務省統計局の平成20年「住宅・土地統計調査」によると、空室の賃貸物件は全国で約409万戸（全賃貸物件の18.7%）存在しており、そのうち30%にあたる122万戸がワンルーム物件といわれています。
空室の主たる原因は供給過多であることは間違いないのですが、もう一つの理由に物件競争力の不足（差別化要素の不足）が上げられます。
分譲物件やファミリータイプの賃貸物件においては、ハード・ソフト両面から現代入居者の多様なニーズを捉えた魅力ある部屋が多数供給されていますが、かたやワンルーム物件においては、いまだ紋切り型ワンパターンの「同様の間取り・同様の内装・同様の設備」が常態化してしまっており、それらが「選ばれない理由」だと断じざるを得ない状況です。

■ リフォーム・リノベーション業界の問題点

従来のリフォーム・リノベーション業者の問題の一つに「価格不明瞭」がありました。見積り金額の妥当性は素人には分かりづらく、また何かと工事項目を増やされたり、工事着手後も追加工事が発生したりとトラブルが少なくないのも実状でした。自分で住む家のリフォームとは違い、賃貸経営においては投資回収を優先させなければならないため、費用が見えづらいことはオーナーにとって、大きな障害となっていました。

■ リノベワンのサービス

上記の内容を踏まえ、リノベワンでは業界で初めての「定額パック料金制」を採用し、空室に悩む賃貸オーナーの不安不満解消に応えています。
また賃貸ワンルームの差別化にもっとも重要な要素を「見た目」に限定し、工事項目の多くを表層部分のデザイン変更だけに絞り、余計なコストを抑えました。
加えて、デザインをパッケージ化（現在5種類）することで作業内容・工事材料を統一化し、また業務オペレーションを効率化するなどにより、多くのワンルーム物件において1年以内で投資回収できる驚きの低料金を実現しています。

≪ サービス概要 ≫

【サービス名称】	**リノベワン　Renovation One**　URL：http://www.reno-one.com/
【デザインパッケージ】	① 20～30代OL女性向きデザイン　［ **MUKU / ムク** ］ ② 女子大学生向きデザイン　［ **Girly / ガーリー** ］ ③ 20代男性ビジネスマン向きデザイン　［ **Tribeca / トライベッカ** ］ ④ 都市生活者のリフレッシュルーム ［ **RelaxLime / リラクライム** ］ ⑤ まるでカフェみたいなお部屋 ［ **Tiara / ティアラ** ］
【リノベーション料金】	全デザインパッケージ均一料金 設計デザイン料＋リノベーション工事費含め 1戸あたり **［ Sパック（～20㎡） 55万円　税別　/　Mパック（～30㎡） 65万円　税別 ］**

≪ 会社概要 ≫

会社名　：ポートフォリオ株式会社
代表者　：代表取締役社長　齋藤 英一
所在地　：東京都港区虎ノ門5-11-15-905
創　業　：2004年12月14日
事業内容　：収益物件・区分所有物件のリノベーションに関する企画プロデュース・設計および施工
ＵＲＬ　：http://www.reno-one.com

【本件に関するお問い合わせ先】
担　当　：ポートフォリオ株式会社　齋藤（さいとう）
連絡先　：TEL 03-5296-3182　E-MAIL saito@yesreno.jp

リノベーションプロデューサー
齋藤 英一

≪ リノベーション事例 ≫

【 MUKU ムク 千歳烏山 】

所 在 地 ：東京都世田谷区南烏山

面積間取：17㎡ ワンルーム

築 年 数 ：27年

リノベーション成果:リノベーション工事着工前に完成イメージ写真を見せたことで入居者決定、相場賃料の5%アップで成約

BEFORE：リノベーション前

AFTER：リノベーション後

≪ リノベーション事例 ≫

【 Girly ガーリー 横浜栄町 】

所 在 地 ：神奈川県横浜市神奈川区栄町

面積間取：15㎡ ワンルーム

築 年 数 ：29年

リノベーション成果：狭小・築古の不利条件に関わらず、リノベーション完了から21日後に相場賃料比7%アップにて成約

BEFORE：リノベーション前

AFTER：リノベーション後