

### 愛知で活躍する

## オーナー紹介

### セルフリフォームで 築古物件を満室に



川村智康オーナー(47)  
(愛知県名古屋市)

ラフルを自力で解決し、所有物件を130室まで増やしたのは、川村智康オーナー(愛知県名古屋市中区)だ。県名古屋市の。大工仕事に門外漢の川村オーナーだが、腕っ節の強さができた。1987年築の物件は部分のみを考えていた。考えられ、中には家賃滞り、入居者にも恵まれ満室を維持できている」と川村オーナーは成果を語る。

## 大規模改修もDIYでコストを半分に

退去が相次ぎ、4割近くし請求訴訟を自ら行い、そのうち3件は強制執行までした。リーシングのためには居室内もリフォームが必要だと考え、自力改修を始め、水道と電気工事以外は自分で行った。55㎡の3DKと27㎡の1DKの間取りがあり、主に和室から洋室への変更、水回りの設備を刷新し、壁紙を塗り替えた。大量のコーヒの空き缶やタバコの吸い殻が臭いを放ち、マスキングテープで室内に入ることもできなかったが、きれいに片づければ価値の高い収益物件だと確信していた。

### 集合住宅における



防災倉庫とは、地域防災の備えとして、さまざまな物資や消耗品が保管・備蓄されている倉庫で、国や県、地方自治体や町内会などが管理しています。ここ近年の災害においては前記の防災倉庫だけでは大災害時には万全とはいえないと、

### 第14回 防災備蓄倉庫くただの倉庫を变身

物資・資機材を保管してあります。なお、災害にあっても「災害備蓄倉庫」で物資を区分民の方々に直接お渡しすることはいけません。物資は、小・中学校などの避難所でお渡しする計画になっていない。物資などは、元気で体力があり、長い行列を覚悟して取りに行かなくてはならない状況が想定できます。もし身近ですぐに、つまり集合住宅

## 空きスペースの活用で3日分の備蓄を

単位で調達できればそういった苦労はなくなります。また以下は国土交通省の都市開発諸制度を適用する建築計画の一部抜粋、省略です。「防災都市づくりに関する規定の取り扱いについての目的は活用方針において、大規模災害時における都市の自立性の確保を推進するため、都市開発諸制度を適用するに際しては、大規模災害時における建築物の自立性確保に向け原則として一定レベル以上の取

り組みを行うことを条件とし、帰宅困難者を受け入れる一時滞在施設を整備する開発計画については、容積率を一定程度割り増すことができる。防災都市づくりに係る原則として、大規模災害時における建築物の自立性の確保都市開発諸制度を適用するに当たっては、原則として一定規模以上の防災備蓄倉庫を計画することを条件とし、建築主、開発建築物の所有者および開発建築物の管理責任者は、建築物の平面計画、設備の仕様、竣工後の運営等を工夫し、大規模災害時に従業員や居住者などが3日間安全に開発建築物内に留まれるよう、建築物の自立性の確保に最大限努めなければならない。ここでは、今後



一般社団法人  
日本集合住宅  
安全協会  
鈴木健一理事長  
1960年、東京都生まれ。84年、大京観光(現・大京)入社。日本橋区形町一丁目地区市街地再開発一組理事、副理事長、管理組合長、LM八丁堀管理組合長、LM大島管理組合長、西大島管理組合長。2008年一般社団法人日本集合住宅安全協会代表理事就任。

### ゴミ屋敷片づけ 高値で売却目指す



森川研志オーナー(42)  
(愛知県春日井市)

95戸を所有する森川研志オーナー(春日井市)は物件の取得に公売を活用している。310万円で落札したのはメゾネット型の3階建て賃貸住宅で、ゴミ屋敷状態だったのを1カ月かけて片づけたという。「60㎡の部屋から、10tもの廃棄物が出た。今、800万円円で売却中です」(森川オーナー)

### 年間家賃収入は 3100万円超



脇太オーナー(35)  
(愛知県名古屋市)

31歳で賃貸経営を始めた。内容は競合優位性の高い物件を選定するためのマーケット分析や金融機関からの融資を有効的に活用しキャッシュフローを最大化させるノウハウを伝授している。



足の踏み場もない室内



脚立を使い壁を解体する

例えば、賃料1,000万円を3日以内にお立て替え  
明け渡しまでの完全保証

詳しくは

オフィス保証

検索

4c's フォーシーズ株式会社