



PLUSRU

物件に価値をプラスする

プラスル サービスのご案内

石佳-5

朽ちていく物件に未来をプラス。

CONDORA 5  
CRASC

+C

CONTENTO SOUTH



PLUSRU

物件に価値をプラスする

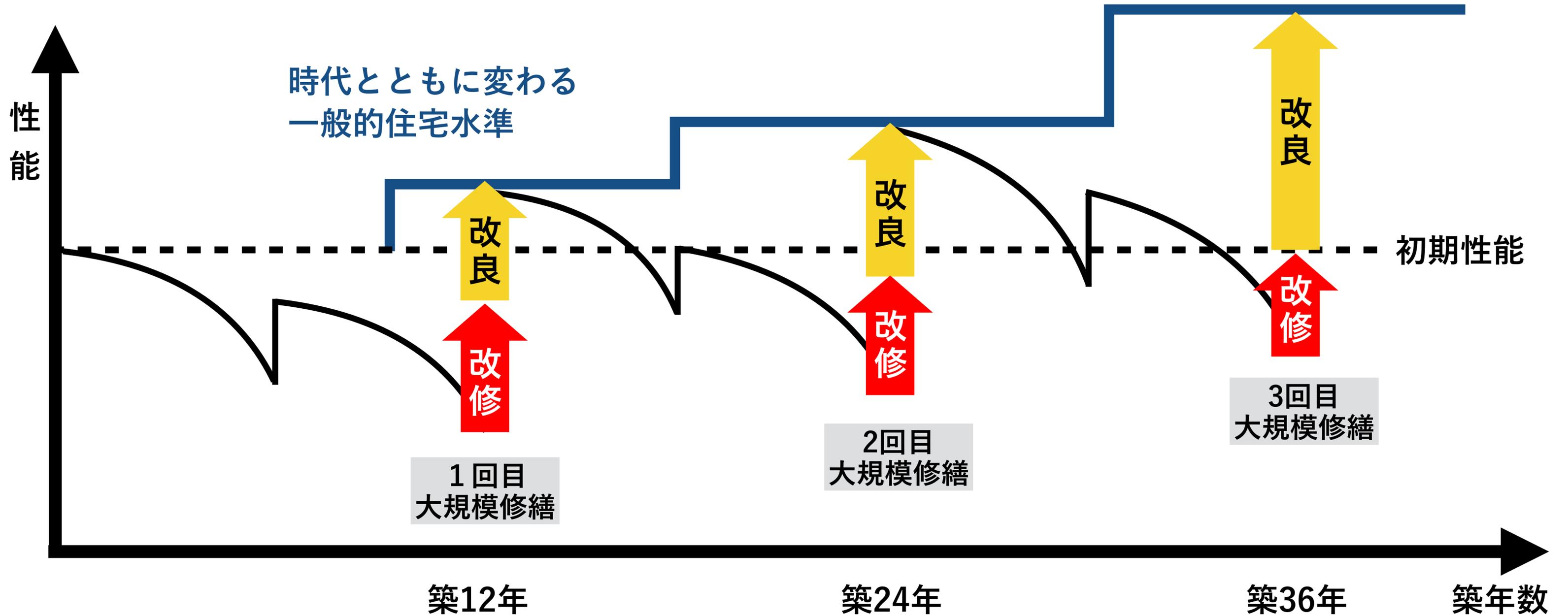
+C CONTENTO SOUTH

+C CONTENTO SOUTH

+C CONTENTO SOUTH

CONTENTO SOL  
0470-233-  
crasco

# + PLUSRU 劣化改修だけではなく改良(価値をプラスする)が必要。



回数を重ねるごとに、改良の割合を大きくした改修工事とすることが重要

■計画修繕と改修の重要性 出典 国土交通省・改修によるマンション再生手法に関するマニュアル

# PLUSRU コストを抑えるのに最も重要なのは最適なタイミング。

建物に関わる有資格者監修による建物診断で適切な改修をご提案。

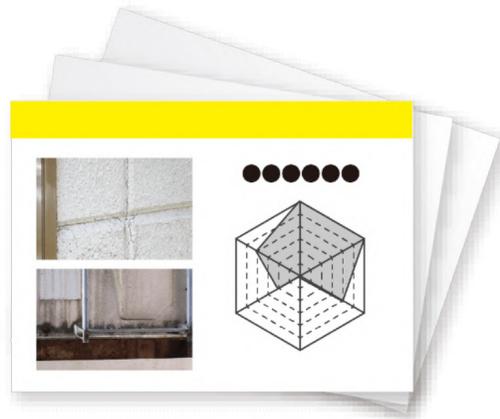
一級建築士

一級土木施工管理技士

外壁劣化診断士

一級施工管理技士

既存住宅現況検査技術者



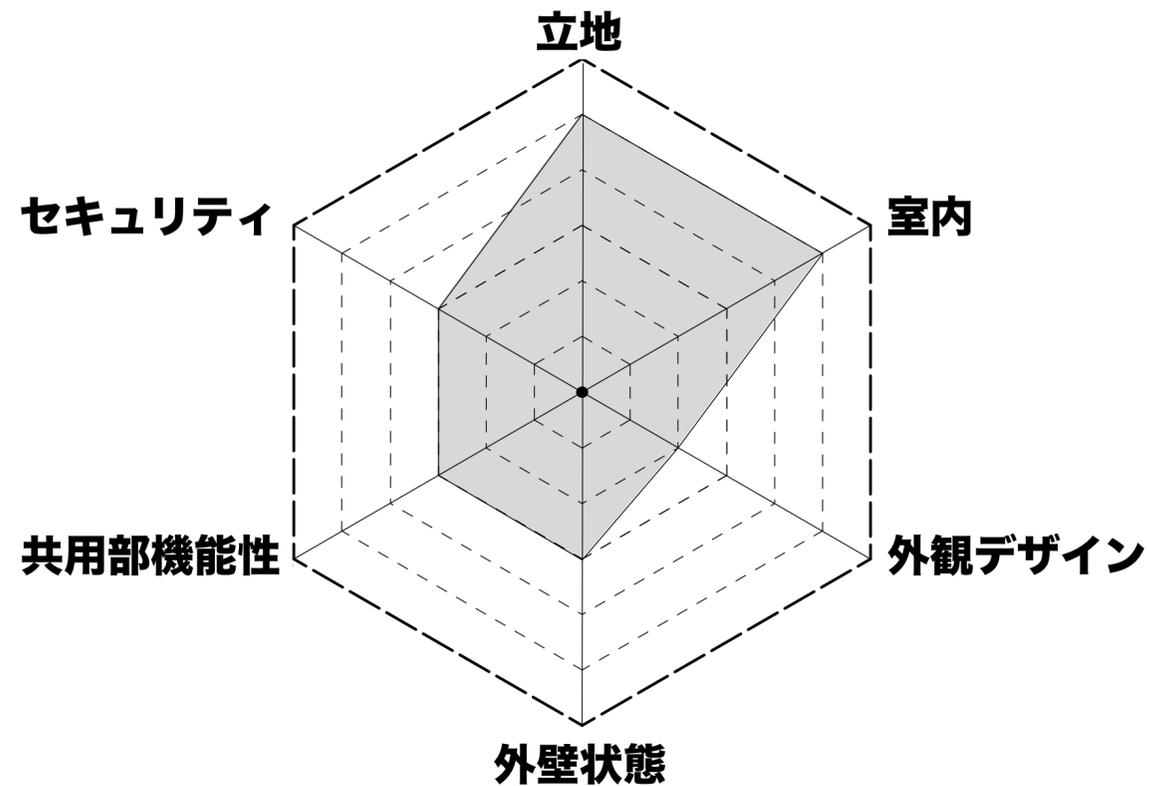
建築に関わる有資格者の監修により開発した外壁診断システムで物件を  
しっかり点検し点検報告書を出させていただきます。

劣化箇所を把握せず放置すると建物は危険な状態になります。こうなる  
前に建物を定期的に診断し、適切なタイミングでの改修が必要です。

建物は人体と同様に病気や怪我をします。軽症でも放置しておく大きな破損に繋がる症状もあります。建物が大事に至る前には適切な予防が必要です。そして予防を行うためには定期的な診断が重要です。劣化が著しくなると当然ながら改修工事費用も大きくなり、建物構造の補強も必要になる場合があります。そうならないためにも建物に劣化の症状が出たら適切なタイミングで改修することをお勧めいたします。

# + PLUSRU 何を改良すべきか？まず物件の分析を行います。

賃貸住宅のプロが集結し、あらゆる視点で物件を分析。

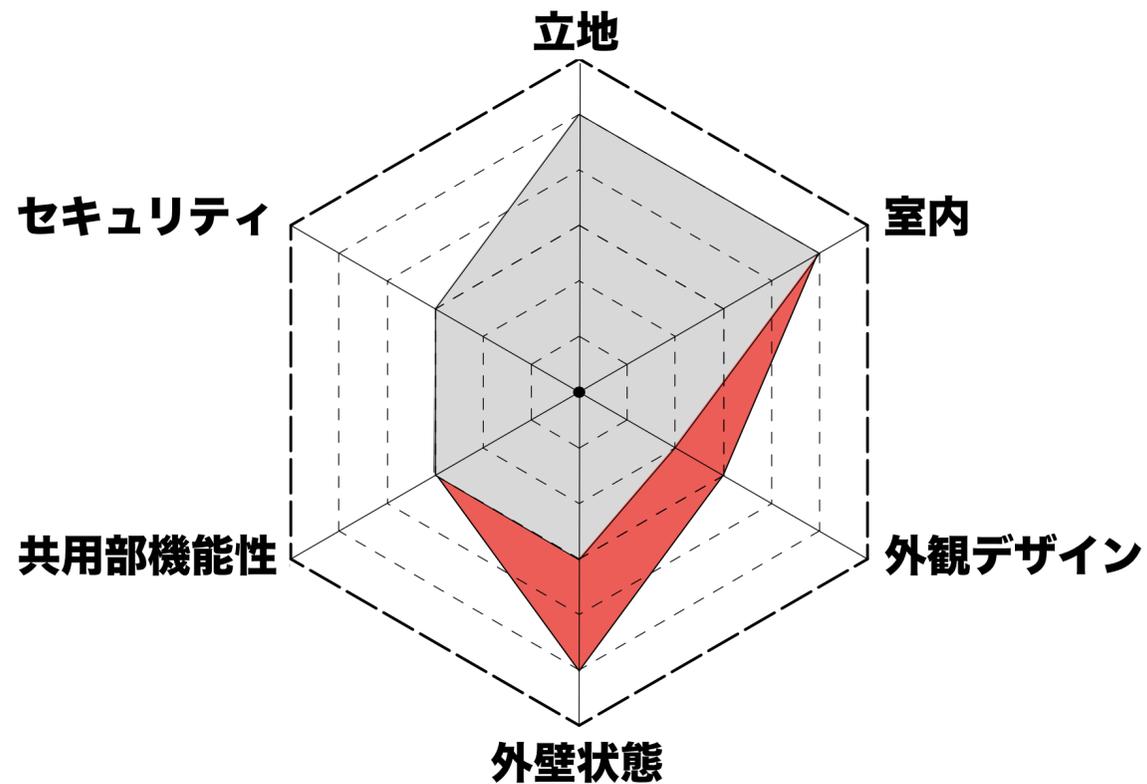


物件の現状が入居者ニーズに合っているかを賃貸経営の資格者やプロのデザイナーが分析します。

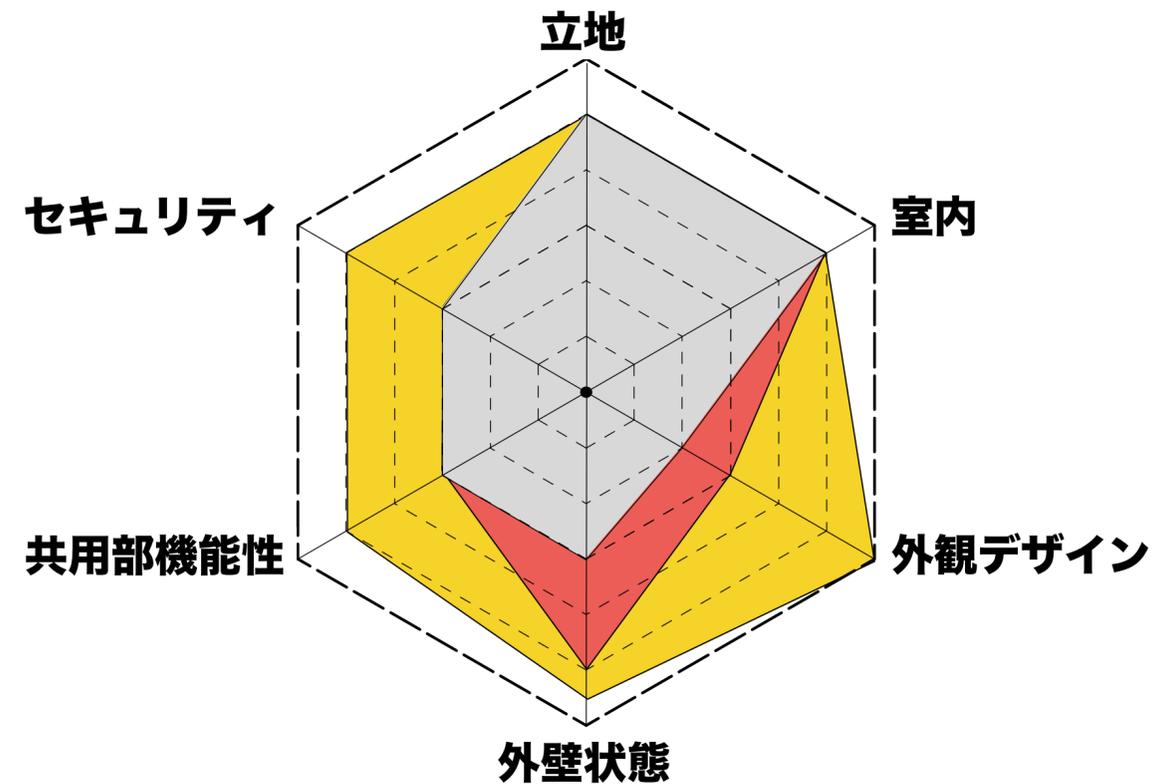
物件が選ばれない。そこには必ず原因があります。私たちはその原因を明確にするために賃貸住宅に関わる様々なプロが集まって診断と分析を行います。まずは物件の現況が物理的にどういった状態か、賃貸市場でどのような状況かを多くの視点で正しく把握することで、選ばれる物件になるための正しい手段が見えてきます。

# + PLUSRU 物件に価値をプラスして、選ばれる物件に。

## 従来の物件改修工事



## + PLUSRU の物件改良



物件を維持するために外壁改修工事を行いますが、維持をすると言っても二つの意味があります。一つは物理的に外壁などの状態を維持すること。これが従来の外壁改修工事の目的です。そしてもう一つの意味は物件の収益性を維持することです。そのためには建物は選ばれる続ける必要があります。プラスルの物件改良では建物に永く選ばれる改良ポイントを加えることで物件に価値をプラスします。

# + PLUSRU 共用部に機能をプラスすることで家賃は上がる。

## この設備があれば家賃が高くても住みたいランキング

※2021年全国賃貸住宅新聞発表

### 単身物件

- 1位 + インターネット無料
- 2位 + 宅配ボックス
- 3位 + オートロック
- 4位 + 高速インターネット
- 5位 浴室換気乾燥機
- 6位 独立洗面台
- 7位 システムキッチン
- 8位 + 24時間利用可能ゴミ置場
- 9位 + 防犯カメラ
- 10位 ウォークインクローゼット

### ファミリー物件

- 1位 + インターネット無料
- 2位 + オートロック
- 3位 + 宅配ボックス
- 4位 システムキッチン
- 5位 追い炊き機能
- 6位 浴室換気乾燥機
- 7位 ホームセキュリティ
- 8位 + 高速インターネット
- 9位 ガレージ
- 10位 + 24時間利用可能ゴミ置場

# + PLUSRU 共用部に機能をプラスすると検索に強くなる。

## この設備が無ければ入居者が決まらないランキング

※2021年全国賃貸住宅新聞発表

### 単身物件

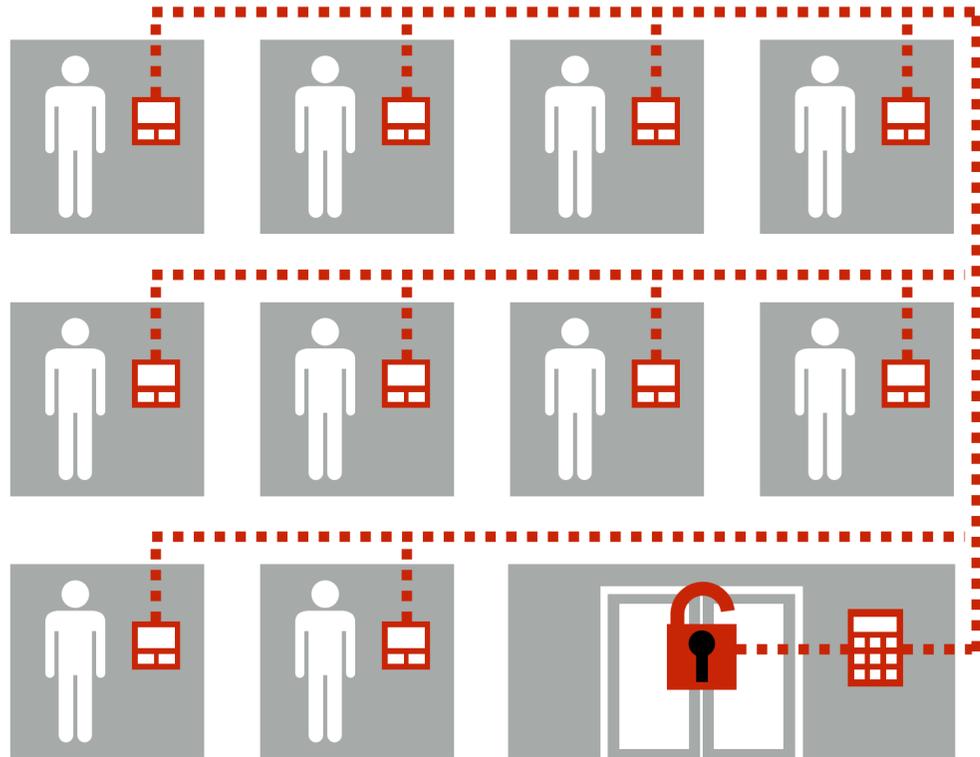
- 1位 室内洗濯機置場
- 2位 + TVモニター付インターホン
- 3位 + インターネット無料
- 4位 洗淨機能付き便座
- 5位 独立洗面台
- 6位 + オートロック
- 7位 + 宅配ボックス
- 8位 備え付き照明
- 9位 + 高速インターネット
- 10位 2口or3口 ガスコンロ

### ファミリー物件

- 1位 + TVモニター付インターホン
- 2位 室内洗濯機置場
- 3位 独立洗面台
- 4位 追い炊き機能
- 5位 洗淨機能付き便座
- 6位 + インターネット無料
- 7位 システムキッチン
- 8位 2口or3口 ガスコンロ
- 9位 + オートロック
- 10位 浴室換気乾燥機

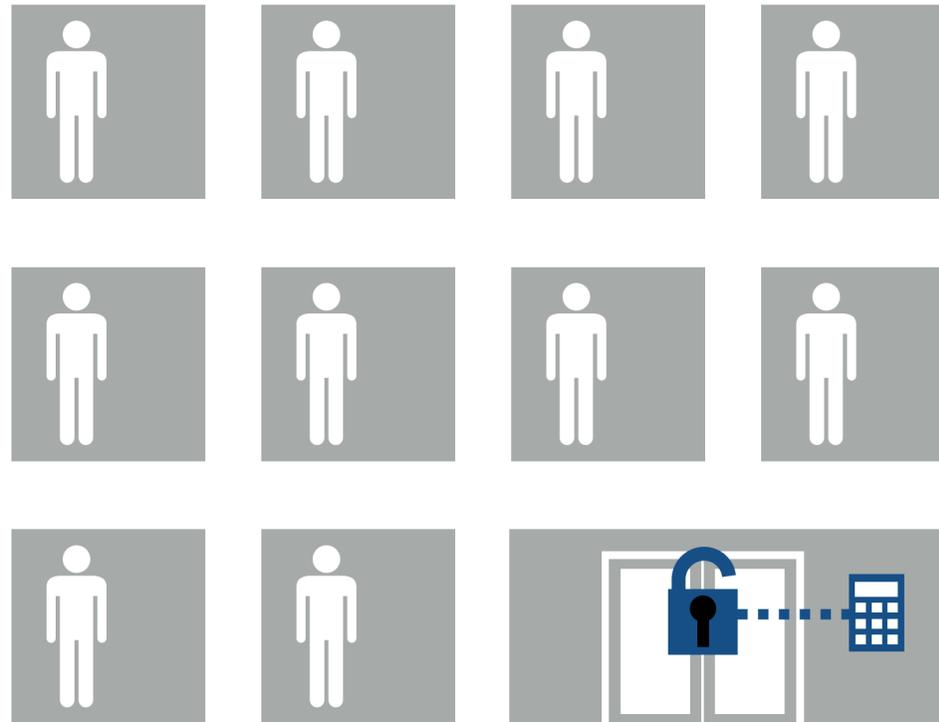
# + PLUSRU 知っていますか？ お手軽【オートロック】の方法。

## 従来のオートロック化工事



必要機器と配線が多く高額な工事になる。

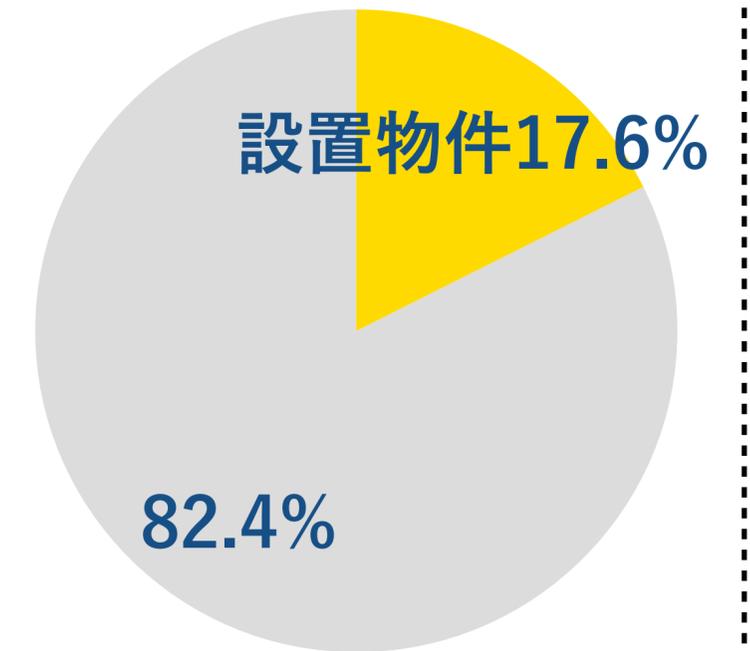
## お手軽 オートロック化工事



必要機器と配線が少なくローコストな工事。

オートロックを建築後に追加にするには機械に加えて配線工事が多く必要で大きなコストが掛かります。そのため諦めている家主さんも多いのですが、お手軽にオートロック導入する方法があります。従来のオートロックに比べて機能は制限されますが、ローコストで御入居者様の安全を確保し、検索にも強い物件にできます。

石川県の募集物件での  
オートロック設置率



※2022年7月時点

10戸の物件の場合

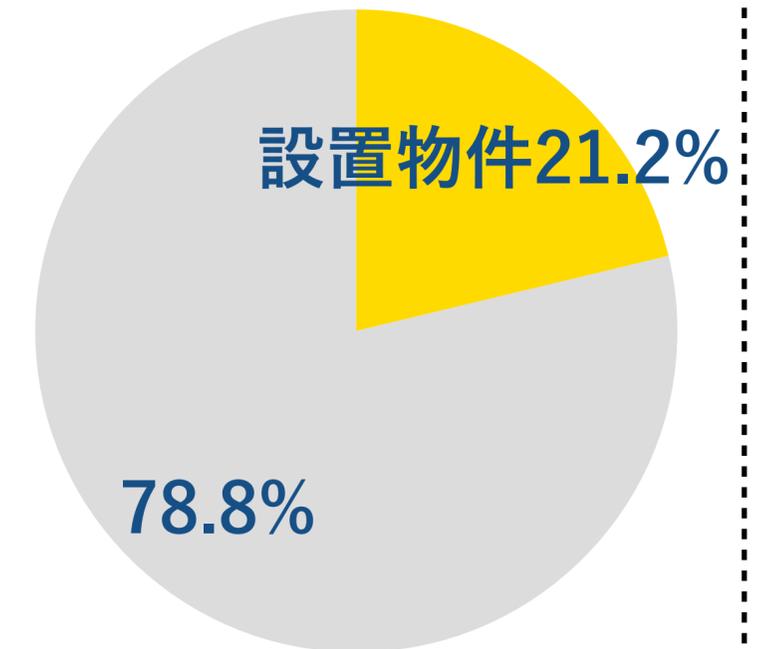
従来のオートロックと比較して

コスト **1/5**  
でセキュリティUP

# + PLUSRU 通販利用が増えて人気急上昇中の【宅配ボックス】



石川県の募集物件での  
宅配ボックス設置率



※2022年7月時点

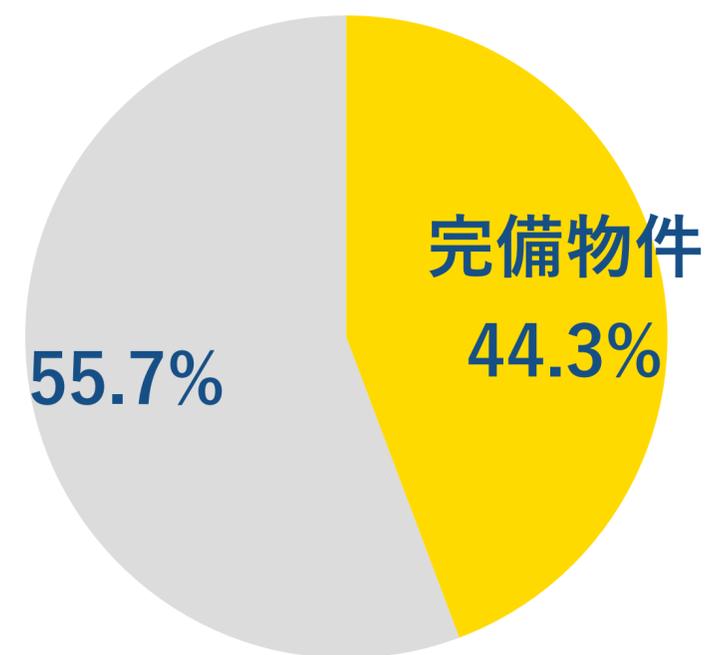
コロナ禍になり実店舗での購入が難しくなり通販で購入する人が増えております。そこで商品を不在時も受け取れる宅配ボックスの需要が高まっております。賃貸物件への設置も増えてきており、他物件との差別化に効果が高く、空室対策としても大きな効果が期待されます。特に単身物件は設置が必須になってくると思われます。

# ＋PLUSRU インターネット無料は当たり前前の時代。

## 年代別この設備があれば家賃が高くても住みたいランキング

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
单身	1位	1位	2位	1位						
ファミリー	4位	2位	3位	3位	1位	1位	1位	1位	1位	1位

石川県の募集物件での  
ネット無料完備率

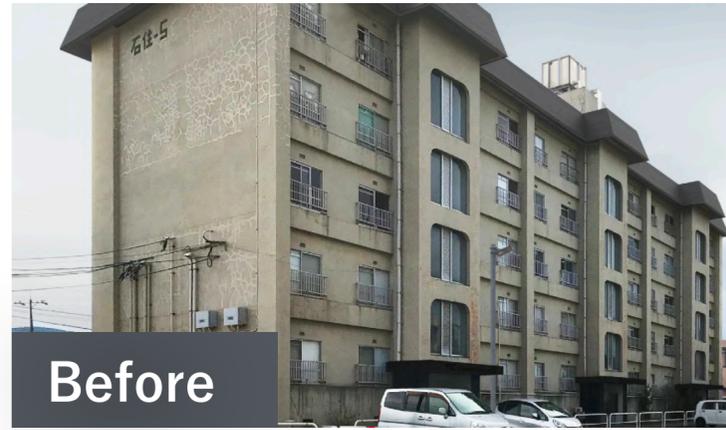


※2022年7月時点

インターネットの普及率が90%を超える現代において、当然ながらお部屋探しされる方は賃貸物件にインターネット無料の完備を求められます。その理由にネット引き込みに必要な面倒な手続きが不要であったり、回線使用料とプロバイダ利用料を抑えられる点にあります。最近ではインターネット無料に加え高速インターネットも人気で、これから物件へ完備する際はインターネット速度も考慮しての導入をお勧めいたします。

# + PLUSRU 昔に戻すか、プラスルでデザインをプラスするか。

以前と同色に復旧



+  
PLUSRU



従来の物件改修工事

建築時の色に塗り直しても収益改善には大きく繋がりません。

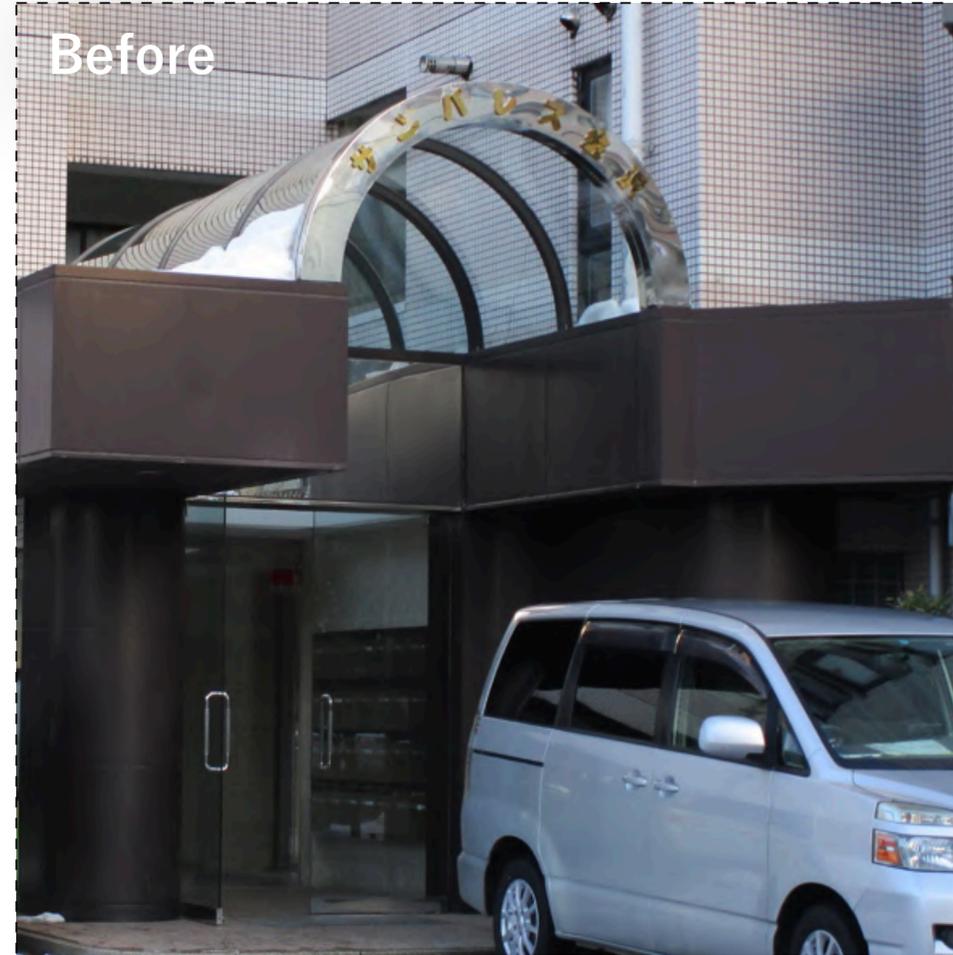


+ PLUSRU の物件改良

デザインを加えることで大きく見違え、差別化もできます。

# + PLUSRU 物件サインだけでイメージは大きく変わります。

お店やホテルと同様に物件名や物件サインがお部屋探しされているお客様に与えるイメージは大きいです。当然、ここに住みたいと思っていただけるような物件サインがあると、より選ばれる物件になります。プラスルでは今まで多くの物件名変更や物件サインデザインを手掛けております。空室対策に効果的な物件サインをご提案させていただきます。



Before

LOGO TYPE

サンパレス金沢



+ PLUSRU の物件改良

LOGO TYPE

  
**PREMIUM**  
金沢駅西

# + PLUSRU 物件の魅力を伝え、WEBとスマホで選ばれる物件に。

## 従来の物件写真



- 画角が狭い
- 曇り空で淀んだ空気。
- 逆光で暗い。
- 自転車や車が煩雑なイメージ



高画質物件撮影

## + PLUSRU の物件写真



夕暮れレタッチ + 自転車&自動車除去 + ライティング加工

**+** P L U S R U

**收益改善事例**

# + PLUSRU 年数が経ち輝きを失った、かつての高級物件を改良。

旧物件名称ロゴ

サンパレス金沢

高級物件とは感じにくい名称とロゴ。

+ PLUSRU ロゴ



PREMIUM

金沢駅西

高級物件らしい品格と特別感のあるネーミングとロゴに改良。

Before



とても高級物件とは思えない古臭いでたち。

+ PLUSRU 改良



発光するサインで高級物件らしい構えを演出。

# + PLUSRU グレード感に加えて温もりも感じるデザインに。



大理石が使われているものの高級物件らしからぬエントランス。



大理石に合った各仕上の改良、照明とアートをプラスしてグレード感アップ。

年間家賃収入  
**3318万円**

投資利回り  
**8.4%**

**1033万円UP**

**1.8%UP**

年間家賃収入  
**4351万円**

投資利回り  
**10.2%**

# + PLUSRU 劣化していく団地。空室、家賃下落の改善に挑む。

旧物件名称ロゴ

## 石住

いかにも古く量産型なイメージの名称とロゴ。

+ PLUSRU ロゴ

▶ +C CONTENTO SOUTH

スペイン語で「嬉しい」の意味。角に丸みを持たせ柔らかい印象にしました。

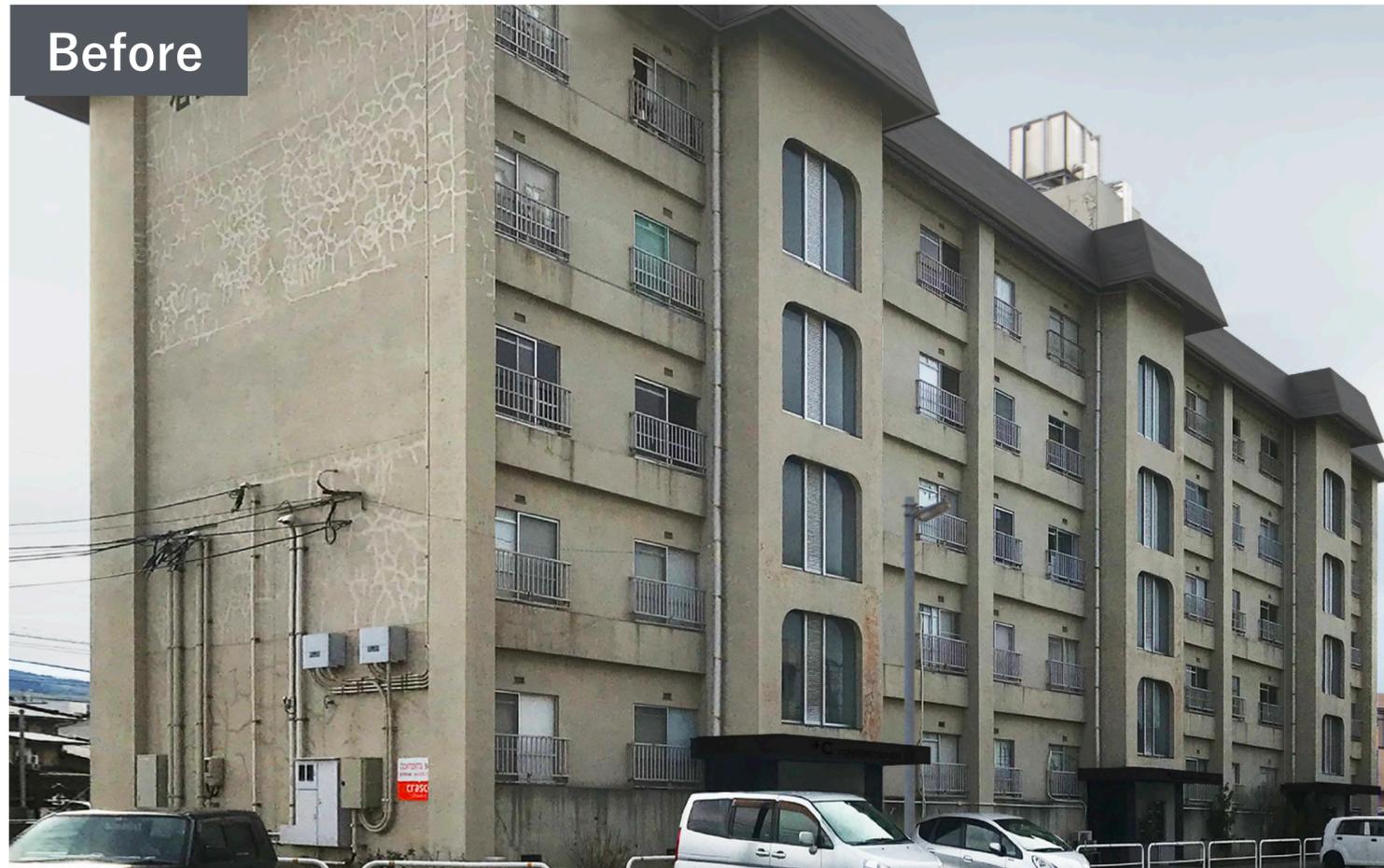


エントランスが分かりづらい顔が無い状態で不気味な印象。



サインを施し木目のパネルを加えることで安心して帰れるエントランスに。

# + PLUSRU 無個性団地→個性の集団地に変身し収益改善成功。



Before

劣化も著しく、各住戸も同じ色の連続で無個性な印象。



+ PLUSRU 改良

ここに住む方々の嬉しく個性ある暮らしをイメージし、住戸ごとに色を展開。

年間家賃収入  
**1680万円**

投資利回り  
**19.4%**

**1411万円UP**

年間家賃収入  
**3091万円**

**15.7%UP**

投資利回り  
**35.1%**

# + PLUSRU 古さが目立ち、案内しても断られる昭和物件に挑む。

旧物件名称ロゴ

## 音頭ビル

昭和の雰囲気漂い雑居ビルのイメージ。



味のある雰囲気だが古さが目立ち、中に入るのも不安な印象。

+ PLUSRU ロゴ

## COMODO kanazawa ekimae

イタリア語で「快適」の意味。ヴィンテージなイメージに仕上げました。



木目パネルや各部にアクセントで黒を入れることでヴィンテージな印象に。

# + PLUSRU 古い▶ヴィンテージ。新築にはないオシャレ物件に。



薄暗く劣化も目立つ。高級なイメージにするにも大掛かりな工事になる。



カタチは残しながらも塗装やグラフィックでアパルトマンのイメージに。

年間家賃収入  
**1288万円**

投資利回り  
**19.4%**

**509万円UP**

年間家賃収入  
**1797万円**

**15.7%UP**

投資利回り  
**35.1%**