# 古家再生不動産投資でやってはいけないこと10個「6個目は、自分の〇〇でリフォームする」です。

# 古家再生不動産投資でやってはいけないこと6個目は、「自分の感覚でリフォームする。」です。

「自分が住みたいと言う家をつくりなさい。」
とアドバイスする方がいると思います（本などにも書かれていると思います）。

もちろん、これが間違っている訳ではありません。

感覚は大切です。

でも、大家業ですから予算があります。

予算を気にせず、限りなくお金を使って自分の思い道理にするのは、趣味の世界です。大家業（投資）ですから、予算内でどれくらい顧客（入居者）の満足を得られるかが勝負です。

顧客の満足を高めるとなると顧客の事を知らなければなりません。

入居者はどのように考えてお部屋を選びどのように決定するのかを調査しなければなりません。

入居者の情報を一番知っているのは、直接入居者とやりとりしている賃貸不動産業者の担当者です。だから、コミュニケーションを取って情報を入手しましょう。

## 入居者が一番関心あるのは何でしょう？

それは、やはり**家賃**です。

いくら気に入った部屋での希望家賃を大幅に超えては借りません。

自分の支払える範囲内で探します。

それと同等で**地域**です。

この二つの条件（**家賃と地域**）を元に入居者はお部屋を探します。

自分の物件がその条件の中で勝っているかどうかが勝負です。

この勝負に勝つには、競合相手の物件より一つ頭が出ている部屋づくりをするということです。
頭二つ三つも抜け出すのはいいですが予算がかかり利回りが落ちます。
かといって利回りを気にしすぎて他の競合と同じクオリティーでは決まりません。

しっかり差別化をして競合物件よりも魅力を作ることです。

予算を元に競合相手に負けないお部屋作りをしましょう。

そんな頭１つ出ているお部屋づくりが得意！
それが、弊社カラーズバリューです。

こんなお部屋づくりもしています。
良かったらご覧ください。
こんなリフォームみたことない。お部屋にアート！？で入居者大満足！