



スケルトンにした後、可能な限り天井高を上げた(写真下)。間仕切りをすべて取り払ったワンルームにし、大型の収納も設置(写真右)

After



水廻りは同社オリジナル。浴室はタイル貼り。洗面スペースも小さいながら使い勝手の良いシンプルでデザイン性の高いものを採用した



物件DATA

【所在地】東京都清瀬市、西武池袋新宿線「清瀬」駅徒歩5分
 【物件概要】賃貸アパート 木造2階建て 総戸数2戸の1戸(2階部分、36㎡) 1972年築
 【工事内容・工費・工事期間】床：クッションフロア、キッチン：システムキッチン(現地タイル貼り施工)、水廻り：バスルーム(現地施工、タイル仕上げ)、オリジナル洗面、建具：玄関ドア、ハイサッシュ(2,200mm)、その他：オリジナル収納、ダウンライトなど 費用：約250万円 工期：約1ヵ月
 【収益(表面利回り)】33.6%(旧賃料4万円/月→7万円/月で賃貸中、改修費を約3年で回収予定)
 【ターゲット】シングル女性
 【事業会社】(株)レンタルプロモーション(東京都清瀬市、代表取締役：森 眞佐子氏)
 【意匠担当】専務取締役：森 靖智氏

合うよう、玄関ドアの高さも2000mmに交換した。
 居室は一切の間仕切りを廃したワンルームとし、賃貸物件では珍しい幅約2700mm(1・5間)の大型収納を設置。ターゲットを女性に設定し、総タイル仕様の浴室としたほか、洗面スペースも、デザイン性の高いものを採用している。ダウンライトを各所に組み込むことで、室内空間を温かい雰囲気に演出する工夫も。内装は、あくまでプレイン&シンプル。クッションフロア等の採用により、ローコストで原状回復・改修できるよう計算したつくりとしている。このような綿密につくり込まれた居室が、「自分の空間」を大事にする、高感度な女性ユーザーの心を掴んでいるという。

volume 02

リフォーム リノベーション コンバージョンで

中古不動産が蘇る!

和室2間をスケルトンにし、大型収納付きワンルームに

「嶋田ハウス」(東京都清瀬市)



和室2間続きの典型的な賃貸アパート。外観や化設備が老朽化し、競争力がなくなっていた

Before

水廻り・収納に工夫。木造賃貸を女性向け物件に
 地域密着型の賃貸管理業者にとって、まちの治安の良し悪しや物件の外観はビジネスを大きく左右する要因だ。こうした視点で、管理物件のリノベーションを積極的に展開しているのが、(株)レンタルプロモーション(東京都清瀬市、代表取締役：森 眞佐子氏)。同社は、リノベーションの効用にいち早く注目し、2002年から導入している。

築年数が経過した物件は、内装だけでなく外観も老朽化が進み、まち並みの美観を損ねるケースも少なくない。また、家賃設定も低くなり、不良入居者を招く恐れもある。同社では、こうした物件にリノベーションを施すことが、優良入居者を獲得し、結果的に地域の治安の向上にもつながるとしている。さらに、外観のブラッシュアップによって景観づくりにも貢献できる。同社のリノベーションでは、シヨップデザインを経験してきた、専務取締役の森 靖智氏がデザインを手がけることでコストを削減。また、工務店とチームを組み、工事の錬度を上げていくことで、業務の効率化を図ってきた。
 施工では、最新設備機器の導入にはあまりこだわらず、最寄り駅から徒歩3分以内の物件は家賃を下げるためにエアコンすら省く。しかし、「こごぞ」という場所にコストをたっぶりかけることで、物件に特徴を持たせ、差別化を図っている。
 写真の「嶋田ハウス」は、築35年を経た木造賃貸住宅。改修費を3年以内で回収することを念頭に、250万円のリノベーションプランを提案した。スケルトンにしたうえで、柱・梁を補強。設備・配管をすべて新品に交換。天井は、高さ3500mmに組み直し、高さ2200mmのハイサッシュで開放感を創出、それに見