

リノベ
解体新書

コンセプトをはっきりさせて選ばれる

ニーズに応じて賃料UP↑

築古や空き家の場合、そのままの状態ではなかなか入居者が決まりにくいのが現状です。コンセプトのはっきりしたリノベーションでニーズに合った物件に生まれ変わり、家賃アップでも成約した2つの成功事例を紹介します。

4つのテーマでフルリノベ
1棟丸ごと
1カ月で満室



改修前の4階住戸

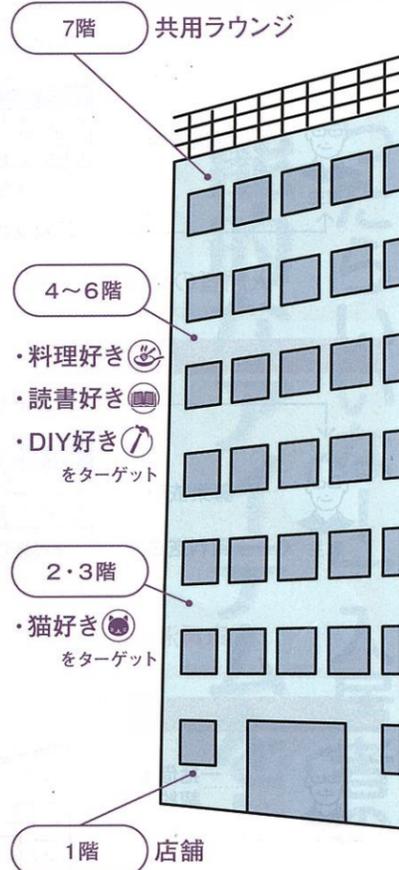


▲大型キッチンを設置



猫好きに

▲2・3階には収納を兼ねたキャットウォークを備え付け



最寄り駅から徒歩10分、築31年のRC造7階建て全27戸の集合住宅が、1棟フルリノベで魅力ある物件によみがえりました。

手がけたのは、賃貸住宅の改修工事を強みとするエイムズ（東京都目黒区）。

2～6階の居室には、4つのコンセプトを設定。入居者のターゲットを決めて改修することで、周辺地域にはない希少価値の高い住宅づくりを意識したといいます。

2・3階は猫を飼育する入居者を想定。

Case①

【築31年・RC造7階】

■ワンルーム（約25㎡）25戸

■1LDK（約44㎡）2戸

■家賃8万4000～13万5000円

傷や臭いが付きにくいフローリングやクロスを使用し、壁面には収納としても活用できるキャットウォークを設置しました。4～6階は、料理好き、読書好き、DIY好きの入居者を想定。それぞれのコンセプトに合わせて大型キッチンや壁一面の本棚、可動式棚などを設けました。

家賃は8万4000～13万5000円としたところ、募集開始から1カ月以内にすべての入居者が決定。その多くが単身女性でした。

同社の松島力社長は、「立地的に競争力の低い住宅でも、コンセプトを明確にすることで選ばれやすくなる」と話します。

10年間の空き家を再生

ペット分1万8000円高で成約



▲LDKにはリビングを見渡せるカウンターキッチン



▲明るく使いやすい2階のバルコニー

埼玉県内の最寄り駅から徒歩13分、10年間空き家だった築48年の2階建て木造戸建てが、使い勝手の良いペット可賃貸に生まれ変わりました。

施工を担当したのは、空き家再生を得意とするカラースバリュートウキョウ（東京都渋谷区）。

入居者のターゲットは、子育て世代の都内勤務者などに設定。近隣にペット可賃貸が少ないことから、ペット飼育者からの需要も見込みました。

間取りは、生活動線を考えて4DKから3LDKに変更。1階のキッチンと和室をつなげて14畳の

LDKにし、リビングを見渡せるカウンターキッチンを備え付けました。

施工終了から1カ月以内に3件の申し込みがあり、近隣にペットと共に住んでいた夫婦が成約。周辺の家賃相場が6万5000円ほどのところ、ペット1匹分の賃料上乗せを含め8万3000円で入居が決まりました。

同社の永田将太郎取締役は、「子育て世帯を中心に、比較的広い戸建てに住みたいという声が多い。空き家再生を通し、そういった需要に応じてきたい」と語ります。

Case②

【築48年・木造2階】

■4DK→3LDK（74㎡）

■家賃8万3000円

（相場6万5000円）