

# Renovation リノベーション成功事例

立地条件が良くても特徴のない内装に不満を感じる入居者は多い。今回はプライベート空間を尊重する間取り変更をした事例を紹介する。白壁・無垢床という共通点を感じさせない3件それぞれ個性的な空間となった。

## DINKSに人気のブルックリンスタイル 相場より3万円高い家賃で成約



生活動線とゲスト用動線がある特殊な間取り

After 賃料:9万円

▶築年数	32年
▶構造	RC造
▶専有面積	53.46㎡
▶家賃	9万円
▶工事費	非公開

Before  
賃料:  
7万5000円



TRUST  
(東京都多摩市)  
河口正巳氏(34)



Before

After

見せずに案内できるように配慮している。

ターゲットは30代DINKSだ。コンセプトをブルックリン風のカフェにしたところ、30代のDINKSが入居を決めた。造作のカウンタキッチンやワイン貯蔵庫として活用できるパントリーが気に入ったようだ。「最近若いDINKSに人気があるのはブルックリンのカフェ風。パーティーなど友人を招きたくなる部屋を目指しました」(河口氏)

問題だった。そこで大幅な間取り変更をした。2LDKから1LDKに変更し、部屋の狭さを解消した。1つは直接リビングへ通じ、もう1つは窓に沿うようにウォークスペイスを作り、キッチンへつながるようになった。買い出し後、スムーズに調理ができるよう主婦に配慮した設計だ。また、来客時には生活動線を

東京都郊外で築年数の古さから家賃を下げ続けてきた部屋があった。リノベーション会社TRUST(東京都多摩市)はこの築32年のマンションの1戸をDINKS向け部屋に再生し、相場より3万円高い家賃で成約した。もともと53・46㎡にもかかわらず、2LDKの間取りで部屋が狭いのが

## グリーンパーク三郷 [埼玉県三郷市]

### 朱色クロスと格子で和モダンに演出 空室50%の郊外マンションが1年で満室

埼玉県三郷市にあるマンションは築27年という古さもさることながら、郊外物件ゆえに入居募集に苦戦していた。新たに管理を開始した不動産会社のルームキューブ(東京都台東区)は空室対策として2部屋を和モダンスタイルにリノベーションした。予算を抑えるためにアクセントクロスに朱色や抹茶色など和を印象づける色を採用し、色で和を演出した。また和のテイストが浮かないよう床は無垢材、壁の一部には格子を使用した。ターゲット通りの30代の新婚夫婦がテイストが気に入って、完成から2日後に入

居が決まった。

今回はインテリアの変更だけでは決まらなと判断し、狭さと遮光を解消するような部屋へ施工した点もポイントだ。8階の角部屋は和室2間の2DKだった。南西にあるにもかかわらず、日当たりが悪かった。そこで無駄になる屏風の袖壁部分を撤去。格子に変更し、光の遮りを解消した。

天井も低く、間仕切りの開口部を高さと同様に広げ、また、光の入る間仕切り引き戸を入れた。「間取りは1LDKですが、引き戸を閉めれば2DKに変わります。新婚でもちょうどいい距離感を保てる部屋を目指しました」(榎本敦史社長)



Before 賃料:7万円



ルームキューブ  
(東京都台東区)  
榎本敦史社長(39)

▶築年数	27年
▶構造	RC造
▶専有面積	42.63㎡
▶家賃	8万円
▶工事費	非公開

引き戸を開けると2DKになる

After 賃料:8万円



## アイデアリノベ プラッツ八雲 [東京都目黒区]

### 店舗併用住宅をシェアハウスへ転用 8年間満室が続く人気物件へ再生

店舗付き住宅を2008年に改修し、満室が続いている女性用シェアハウスがある。ジーク(東京都中野区)がリノベーションした「プラッツ八雲」だ。



ジーク(東京都中野区)  
吉田健志(45)

1階が店舗、2階の一部が店舗事務所、2階~3階がオーナー邸だった。S造の建物の自宅部分を7室のシェアハウスに変更した。その結果、利回り13%の高収益物件に再生した。

建物内は床・壁・天井一面をラージ材で仕上げた点が内装デザインの特徴となっている。3階共有LDKから繋がるルーフバルコニーも広く、快適な空間だ。

注目すべき点は全室独立洗面台が設置されていることだ。外出前のメイクなど朝の身支度に時間を取られる忙しい女性がプライベート時間を大切にできるよう配慮した。



▲部屋には女性には嬉しい独立洗面台完備



After  
賃料:  
6万円~8万7000円



物件情報	
▶築年数	26年
▶構造	S造
▶個室面積	7.45㎡~15.38㎡
▶家賃	6万~8万7000円
▶工事費	非公開