

# 家主と地主 12月号

Vol.63

## 妻、娘も不動産を承継する時代 女性の相続対策

### 繁忙期に備えよ 入居者募集の 現場最新レポート



## 全国の家主、必読! 空室ゼロ 7つの理由



### 新シリーズ DIYショップナビ

#### 新連載

- ※ サブリースのリスクを徹底解剖
- ※ 今さら聞けない不動産業界の基礎知識
- ※ キョロカイ用語道場
- ※ これならできる! 物件紹介サイト制作講座
- ※ 不動産投資家列伝



After 資料:6万8000円



Before 資料:5万円

### イエスリノベーション 東京都港区

空室期間1年以上の部屋をカフェ風に改装  
引き渡し後2週間で男性が入居決定

フルボートコートが日本に輸出することで話題になった清澄白河築36年と古い物件の空室解消を生かしながら、カフェ好きの若い男女をターゲットに絞った物件だ。

同物件は、清澄白河駅徒歩8分(東京都江東区)に位置する。間取りは、1Kの間に2部屋を併せて1Rへ変更。壁と天井は、クロス貼りでなく、艶消しのクリム色に塗装。床は古材風のフロアタイルを貼り、さらに天井付近に斜めの梁を造り、カフェで使われているような照明を採用。



満内良輔社長(38)

作し、古材風のシートを貼って加工するなど、カフェっぽさを演出するための仕掛けが随所にちりばめられている。

空室期間は一年以上だったが、引き渡し後2週間で20代男性の入居決定。「カフェのように、おしゃれにリノベされた物件をいろいろ探したが、新築並みかそれ以上に家賃が高いものしかなかった中で、この物件はおしゃれなかつつうの平凡な物件より若干高いくらいだったので即決しました」。

### アイデアリノベ 石原博光オーナー (東京都カリアフォルニア州)

#### 3DKをワンルームに変更 地方都市の駅徒歩12分で即契約

築31年で老朽化しカビだらけの3DKを、ワンルームのSOHOにリノベーションしたのは、石原博光オーナーだ。JR小山駅(栃木県小山市)から徒歩12分のマンションの1階で、リノベーション後、家賃を4万円アップして決まったという。

契約したのは、30代の男性。広い居室スペースゆえに外国にあるような大きなソファが設置でき、白い壁にはプロジェクターで120インチの大画面映像が見られるというところが決め手となった。1Rにしたことについて、間仕切りを全部取り払うと、風通しもよくなると思ったそうだ。「白を基調に、天井をより高くしたこと、清潔感を際立たせて、ネガティブな環境を払拭することに大いに



石原博光オーナー(44)  
(東京都カリアフォルニア州)

貢献したと思います」と話す。室内は、デザイン性の高いパネルをイメージして「タペガラス」とよばれる乳白色の半透明ガラスでつくった高さ1.8m・幅1.5mの目隠しを設置。照明スイッチは、遊び心をくすぐるスナップスイッチとハイロケットランプを採用した特注のスイッチプレートを採用。壁を打ち抜き、2.7mを確保。ホワイト色で吹き付け塗装をしさらに開放



After



Before

感をアピールした。総工費は、150万円。築31年。家賃は6万円から10万円にアップした。

# Renovation リノベーション成功事例

入居者のニーズが多様化するなか、リノベーション物件もますます細かいコンセプト設定が重要になっている。今回はデザイン性が入居者に支持された3件の事例を紹介する。

### 新宅弥生オーナー (広島県広島市)

#### 国産無垢杉材を床に採用 ぬくもりのある部屋で家賃1万6000円UP



After 資料:6万6000円

物件情報  
▶築年数 34年  
▶構造 RC造  
▶専有面積 61㎡  
▶家賃 6万6000円  
▶工費費 210万円



新宅弥生オーナー  
(広島県広島市)

Before 資料:5万円

広島市の郊外にある「R山陽本線 上八木駅」その駅から徒歩7分の場所に立つ「新宅第2マンション」は、築34年の古さにもかかわらず、リノベーションで1万6000円も家賃を上げることに成功した。

同マンションは「素足の贅沢」をコンセプトに国産材の無垢杉材を使用。これをリビングと玄関からの廊下、北側の洋間で使っており、ぬくもり

を感じられる部屋へとリノベーションした。同マンションのオーナー、新宅弥生オーナー(広島県広島市)はリノベーションの企画を考え、施工会社と共にリノベーションを行っているマクノリアデザイン(広島市)の女性デザイナーと相談しながら内装を決定したのだという。

もともと61㎡3DKだった部屋を2LDKの開放的な部屋へと変更し、

床をすべて無垢杉材に変更することで、体が冷えない部屋にした。激務店を営む新宅オーナーならではの観点で、若い女性向けの物件に仕上げた。不妊症・生理痛といった冷えが原因の女性が住んで、体調が改善されたという声もあったそうだ。

木の香りのアロマテラピー効果、温もり等、自然素材による落ち着いたリラックスできる住空間を演出。内装デザインは、全体的な調和を取るため、アクセントクロスも照明やモザイクタイルを選んだ。