

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

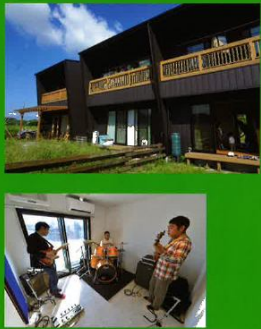
繁忙期に備えよ
入居者募集の
現場最新レポート

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



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

フルボル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の間取りを解体して1Rへ変更。壁と天井は、クロス貼りではなく、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間取りを用いた。

物件情報
▶築年数 36年
▶構造 木造
▶専有面積 24㎡
▶家賃 6万8000円
▶工費 130万円強

After 資料:6万8000円
Before 資料:5万円

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で、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貢献したと思います」と話す。

室内は、デザイン性の高いホテルをイメージして「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。ホワイトで吹き付け塗装をしさらに開放感をアピールした。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。

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 210万円

After 資料:6万6000円
Before 資料:5万円

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

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、場所に立つ「新宅第2マンション」は、築34年の古きながらもかわらぬ、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。

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。漢方店で、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。

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 210万円

After 資料:6万6000円
Before 資料:5万円