リノベーション解体新書

天井を外し開放的な部屋に

家賃1万円アップで20代、30代入居

アムネッツ

アムネッツ（京都市）滝本昌幸社長(48)

全6戸のうち3戸が長期にわたり空室となっていた物件で、入居中の部屋も含めリノベーションを行い、全体の運営状態改善を図ったのは、アムネッツ（京都市）だ。内装を開放的なデザインで一新すると同時に、敷地の広さを生かし、競合物件には少ない設備をそろえることで、早期に満室を実現した。

物件は、叡山電鉄「岩倉駅」徒歩10分の『ヴィラステージ松尾』。1階がRC造、2階は木造の混構造で、48・26㎡の2LDKが6戸ある。そのうち、3戸は空室が続いていた。

同物件の周囲には、同じタイプのマンションも多いが、同じように空室率の高い物件が多かったという。最寄り駅からより近い立地の物件も多いため、まずは方向性を明確にすべく、ターゲットを若い単身者やカップルに絞った。

2DKのままでは、競合する物件が多かったので、間取りを1LDKに変更した。2階の部屋は、もともとあった天井収納を撤去。梁をそのまま見せるデザインで、開放感を演出した。滝本昌幸社長は「周囲には類を見ない、デザイン性に優れた物件になった」と自負する。

また、入居中の3室も「入居中の方が、今後も長期的に入居し続けてもらえる」ように、リノベーションを実施した。入居者は、工事が済んだ空室にいったん引っ越してもらったが、事前に面談して説明したことで、問題なく工事は終了したそうだ。

共用部も、設備の充実を図った。敷地に余裕があったため、バイク置き場を新設。加えて、玄関のオートロックや宅配ボックス、無料のインターネット設備を導入した。いずれも、競合物件ではあまり見られない設備だという。

家賃は6万4000円で、1万円アップを実現した。空室だった3戸には、30代で単身の会社員2人と、20代の夫婦1組が入居した。

工事費は約1800万円。

◀天井が高くなり広々とした部屋に

◀競合の多い間取りで差別化は困難

◀バイク置き場を新設

住宅設備 新商品

洗濯機設置できるコンパクトキッチン

亀井製作所

亀井製作所（岐阜県加茂郡）は8月1日、高級感のあるコンパクトキッチン『Solid』と、本体W535×H835×D535㎜以下の洗濯機を設置できる新コンセプトのキッチン『ランドリーミニキッチン』を発売した。『Solid』は白・黒の2色のキャビネットカラーに、オークやホワイトパインなど扉のカラーを選ぶことができ、自分好みのキッチンに仕上げることができる。『ランドリーミニキッチン』は洗濯機パンも含まれる。洗濯機をベランダなど外に設置している施設が対象となる。

562柄収録のカーテン見本帳

リリカラ

▲カーテンの施工例

リリカラ（東京都新宿区）はこのたび収録点数231、562柄のカーテン見本帳『ファブリックデコ 2019-2021』を発行した。テーマは、ベーシックな暮ら

リノベ提案の裏側大公開

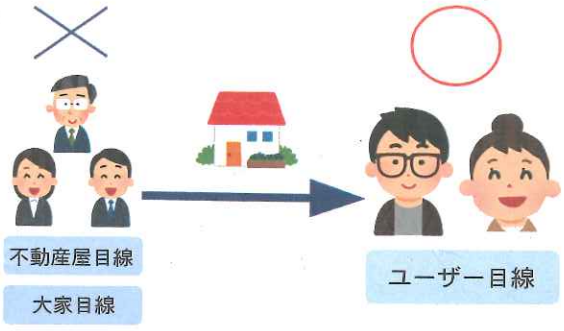
悩み別解決事例

第1回

ハプティック（東京都渋谷区）代表取締役 伊藤和澄

入居ターゲットを細かく設定

いろいろなメディアで目にすることが増えてきたリノベーション。最近では入居者も部屋探しをする際にリノベ物件に絞っている方が多くなってきています。

入居が決まる良い部屋を作ろうと考えたときは他の物件との差別化が大切です。弊社でリノベ物件に絞ったターゲットなのかをしっかりと認識することで課題を見つけることができます。②次に「どんな人が住んでくれそうか」です。良新したり内装に手を加えてもライバルが多い間取りでは駅近物件にかないません。お部屋の魅力を感じ、駅から遠くてもあえて住みたいと思ってもらうための＋αの提案のためには明確なターゲット設定は不可欠です。③最後は「どうやってアピールするか」です。良去りになっていることのターゲット設定になります。

工事をしても苦戦してしまう物件は、貸す側や作る側の視点が強く、入居者視点が置き