リノベーション 解体新書

築83年の平屋建て 5組が入居希望

取り壊し寸前の状態にあった築83年の木造平屋住宅がよみがえった。和室3室と洋室一部屋全75㎡の同住宅で、既存のいものを生かしたリノベーションを行ったのは、設計・デザイン会社のスピーク（東京都渋谷区）。

経堂駅から徒歩10分弱。玄関を上がって、すぐ目に飛び込んでくるのが、縁側越しに見える庭だ。幅8mほどある。最大の魅力であるこの庭を生かすために、家の中心にあった8畳の和室を囲む壁や引き戸をすべて取り払った。

視覚的にも広く感じるようにしている。天井を取り除き、開放感のある空間を確保。一本通る丸太の梁（はり）がアクセントとなっている。

できるだけ廃材を出さず、再利用するというのも今回こだわった点だという。梁の上の土壁を取り払い、土壁の下地である格子状の竹小舞（こまい）をそのまま残し、透過性のある仕切りに変えた。設計を担当した同社の宮部浩幸氏は、「ある左官職人さんと話しているとりだった。賃料は周辺の戸建て賃貸の相場より6万～7万高い22万500円。新たな家での生活を入居者は心待ちにしていると思いましたと話す。

完成後、東京R不動産のHPで入居募集を行ったところ、1日で7組の内覧申込みがあり、そのうちの5組が実際に入居を希望するという盛況ぶり。

入居者のターゲットは20代後半から30代前半の男女を想定した。

間取りは、46㎡の2Kを1LDKに変更。空間の広さを確保するために、天井を取り払った。天井にはクロスを貼らず、コンクリート面を白く塗装している。同社の吉川保孝リーダーは、「天井を抜いた後のざらついたコンクリート面の素材感をそのまま生かし、素朴な風合いを出しました」と話す。白く塗装をしたのは女性目線を意識してとのこと。

壁の一面には山吹色のアクセントクロスを使用し、ポップな雰囲気を醸し出している。今回の改装は、同マンションでは2例目。1例目では、カメの色をイメージした緑色を使用したという。今回の動物カラーは「ヤギ」。遊び心が見え隠れするカラー選択となっている。

そのほか、女性を意識して独立洗面台を設置。バスには縦90cm×横180cmある幅広の鏡を取り付けた。

実際に入居を決めた女性は、施工中に完成イメージを見て「ぜひ住みたい」と成約に至ったという。賃料は、11万円から12万5000円へのアップを実現した。工事費は約350万円。

「入居受けするものより一部のターゲットに響くリノベーション提案を今後もしていきたいです」と吉川氏は話す。

▶縁側の外にはウッドデッキがある

▶棚を真似した洋間は、アンティーク雑誌に出て来そうな空間だ

▶懐しさが逆に斬新な平屋建て

▶天井を抜き、空間を広くした

▶「ヤギ」をテーマにした山吹色のアクセントクロスが映える

▶幅1.8mもある鏡が印象的なバスルーム

S-FIT（東京都渋谷区）のリノベーション事業を担うReno*は、築35年の和室を見事に様変わりさせた。部屋は、同社の管理物件「目黒エースマンション」の2203号室。

築35年の和室を変更し賃料1.5万円アップ実現

S-FIT Reno* ざらつきのあるコンクリートの素材感を生かす

物件の弱みを克服するPR方法

③古いものの価値は「時間」にある

株式会社アールストア（東京都港区）
代表取締役浅井佳
特徴的な賃貸物件だけをセレクトしたウェブサイトR-STORE、iPhoneアプリ「おしゃれ住宅ナビ」を運営する。
サイトURL：http://www.r-store.jp

▶柔らかな陽の木が温かみを感じさせる

今回は最近出会った印象的な物件のお話をさせていただければと思います。その物件は西小山徒歩5分、築40年の木造住宅の1階で、和室に面して10平米ほどの庭があることに気づきました。窓を開けて庭を見ると、そこには柿の木が。しかも、たくさんの実をつけています。素敵なお庭でした。桃栗三年、柿八年。この柿の木が実を付けるまでの短くはない時間を考えながら、しばらくその場に佇んでしまいました。

英国に住まれている方から聞いた話ですが、英国では築年が古い家ほど価値があるそうです。つまり、新築の住宅より築古の住宅の方が高く取引されるのです。日本ではにわかに信じ難い話ですよね。

では、英国人は一体古いものの何に価値を見いだすのでしょうか？私は「時間」ではないかと思うのです。当たり前ですが、人間は時間を進めたり巻き戻したりすることはできません。

木造の柱梁の風合いは時間の経過がなせる技

築古の住宅に評価を置く英国の考え方から学ぶ

すなわち、時間をかけて草木が育ったり、木造の柱梁（ちゅうりょう）が良い風合いに経年変化していったり、そういったことは時間だけができる奇跡のデザインだと思うわけです。英国人はそこに価値を見いだしているのではないでしょうか。数十年、数百年という時間を買う（借りる）ことができるのならば、高いのは当たり前だ、と。

冒頭の物件ですが、坪当たり約7700円と、西小山の築浅物件に比べてかなり安い賃料設定になっています。日本においては、これが当たり前の光景です。しかし、英国風に考えれば、柿の木がたくさんの実をつけるほどに育つまでの時間を借りる事ができると考えれば、新築以上の価値があるとも言えるのではないでしょうか？

実際にアールストアのウェブサイトには、新築に価値を見いだせないお客様が多数来訪されます。そういった方々はむしろ「雰囲気」や「味わい」ということに重きをおかれます。そういった方々に対しては、築古という要素はむしろアピールポイントになることもあるのです。

築古で悩まれているオーナー様はぜひ一度ご相談いただければと思います。（写真の物件はhttp://www.r-store.jp/room/11804でご覧いただけます。）

（毎月第1週掲載）

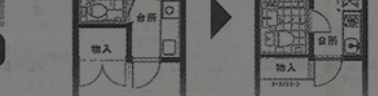
3点ユニットバスの悩みを解決

価格 420,000円!

「3点ユニットバス」を「バストイレ別」にリフォームし収益力アップ!

バストイレ別リフォーム工事用ユニット ReniT レニット Renovation unit

お部屋に合わせて選べます!



レニット 検索 http://www.tohto-reno.com/renit/

*標準仕様 ・FRP製本体（パネル・防水パン）・トイレ・バス・洗面・換気扇・ライト・鏡・水栓金具・シャワー・紙巻器（既存撤去・取付・廃材処分・消費税・別途） *ライト型は洗面なしとなります

TOHTO 株式会社 東都 リノベーション事業部 TEL 03-5438-7312
東京都狛江市東和泉2-4-8 FAX 03-3480-3099 http://www.tohto-reno.com/

入居率UP
分離型ユニットバスのオリナス
丈夫・長持ち・高耐久性
従来のユニットバスの約98%交換可能

間取りに合せて扉のバリエーションも6タイプ

株式会社オリナス
〒161-0033 東京都新宿区下落合2-1-13
代表者 阿部 正一
TEL：03-3612-5150
FAX：047-710-6045
http://www.olinas.net
代理店随時募集中!