築年数に合わせたデザインで一新

勝ち組物件を徹底分析 リノベーション解体新書

古い物件を一新させるにはコストがかかる。当たり前の話だが、リノベーションをする家主には深刻な問題だ。そこで出てくるのが古さを生かした改装術。「ラフニズムモダン」という聞きなれないテーマで再生の一手を打った兵庫県の事例を紹介しよう。

コンセプトはラフニズムモダン

都会的なイメージのある兵庫県とはいえ、賃貸物件。8月上旬に完工、入居希望者は同様のデザインコンセプトで改装された部屋の写真と完成間取り図を見て入居を決め気を出している。壁面も一部は珪藻土を塗り、板をオイルステイン加工している。洗面台も姿わっている。大きめの白い陶器シュのシンクとエードを付けた。モノトーンの配色にすることでスタイリッシュさを演出している。

中旬からの入居開始ともが手掛けた田マンション関わらずすでに5戸の改装は、「ラフニズムモダン」をテーマに改装中の2戸で入居者が決まっている。つまり、入居希望者は同様のデザインを選んでいるのだ。どこにこの物件の魅力があるのか。

その一番のポイントは細かい取り組みによって出ている物件の「味」だ。「ラフニズムモダン」がテーマということもあり、築28年という古さを生かした改装を施している。同物件では物件の躯体のボロボロな部分を塗色のみで補えて露出。フローリングは針葉材の合板を使用するなどして設置サイトアップや置物をラして設置することができるようにの一部をくりぬき、ダウンライトを設置。花や置物を飾る仕掛けをしている。また、壁面に異感を演出している。

ここがPOINT

物件の年齢に合わせた味のある内装

同物件の一番の特徴はラフながらも味のある内装に仕立てていることろ。そのために賃貸館では、抜いた天井の奥に見えるパイプなどを染色するだけでそのまま見せている。

物件の古さを隠そうと思っても難しい。いくら内装をきれいにしても外観と違和感があってはだめだ。物件の経てきた時間に合わせたバリューアップの手を上田マンションでは打っているのだ。

住宅の人気エリアとは決して言えない明石市にあるハ明石市勝ち組リノベーション事例が現れた。

賃貸館（兵庫県明石市）

▲壁をくり抜いて飾れるようになっている

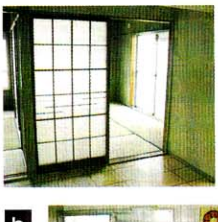
物件DATA

物件名	上田マンション
所在地	兵庫県明石市明石西
アクセス	西明石駅徒歩2分
構造	鉄筋コンクリート
築年月	昭和54年
間取り	1K・1LDK
賃料	4万5000円→6万円前後

after

▶和室の部屋は床スペースを内装に。写真は同様のデザインの別物件

before



before

after

▲キッチンはシンプル（写真は同様のデザイン別物件）

ちょっと一工夫

室内と洗面室の色を反転

ラフニズムモダンのデザインコンセプトは室内とは違った形で洗面室でも生かされている。

スクエアの洗面台にパイプよむき出し、室内の壁は濃黒に染められている。室内の白い壁と対照的な内装の雰囲気にすることで視覚的な変化を与えているのだ。照明も変わっている。電灯にかかっているシェードはアルミのメッシュ。無機質な雰囲気がデザイン性を高めている。

▲シェードがユニーク

▲トイレの雰囲気もよい

改修ストーリー

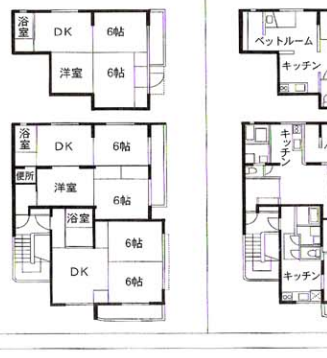
人気のなくなったファミリーを転換

築年数28年の上田マンションは和室の2DKという昔からある典型的なファミリータイプの物件だった。しかし、築年数の経過とともに人気が薄れていき、賃料を相場通りの4万5000円程度まで下げてもなかなか空室が埋まらない状態になっていた。

ターゲットを単身者・DINKSに切り替え、広めの1LDKで改装し、賃料6万円前後に上昇させるプランに決定した。

▲築28年で人気が落ちていた

平面図



ブログで改装の施工過程を紹介

企画会社 賃貸館

賃貸館では「OLD NEW」というブログ名でリノベーションを提案している。高いデザイン性やコストを削減する工夫も豊富だが、同社の取り組みとしてユニークなのがブログによって改装の施工過程を見せていることだ。

「耐震偽装など世間を騒がすニュースがありました。賃貸住宅においても入居者に安心感を与え、遊方の方にも物件のことをさらに理解してもらえる取り組みとして始めました」（AS事業部・廣田氏）

外国社員から開催する顧客がこのブログを通して部屋を決めたこともあるという。入居者だけでなくオーナーへの安心感を与える効果があり、改装の提案をする際にも役立っているという。

▲ブログで物件完成までをサポート