

築40年以上の木造アパートを SOHO対応住居に再生。

「カーム乃木坂」(東京都港区)



老朽化した外観。建物全体が古くて暗い印象を与えていた



改修前は昔ながらの畳の部屋で、設備も陳腐化していた

Before

**部屋の仕切りを取り払い、
無料ブロードバンドも完備**

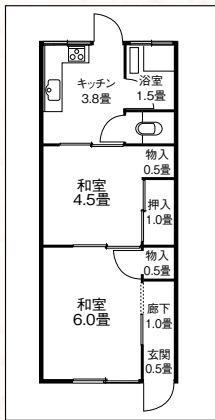
古いアパートは、設備の老朽化が激しく、使い勝手も悪いことから、入居者から敬遠されがちだ。建て替えるにしても多くの資金が必要で、現在の経済状況を考えるとあまり得策とはいえない。そんななか、リノベーションを行なうことで魅力を蘇らせたのが、今回紹介する「カーム乃木坂」だ。

同物件は築40年以上経った木造2階建てのアパートで、1階3室が貸し部屋、2階はオーナーの住居となっていた。老朽化が激しく、東京メトロ千代田線「乃木坂」駅徒歩3分。赤坂、六本木、青山が徒歩圏内という好立地であるにもかかわらず、貸し部屋部分は10年以上空き家状態。そこで、オーナーから相談を受けた工務店の紹介により、(株)ライズグループ(東京都新宿区、代表取締役・黒沢 勉氏)がリノベーションを行なうこととなった。

リノベーションにあたり、同社がマーケティングしたところ、住居よりも事務所としての需要が多い地域であることが判明。そこで、SOHOとして活用できるプランとした。建物は、骨組みだけを残し、内・外装、設備などすべてを刷新。特にこだわったのは、部屋の広さの確保だ。従来は、6畳と4畳半という昔ながらの2Kだったが、リノベーション後は細かく部屋割りをせず、キッチンと部屋の境に可動間仕切りを設置することで、広いスペースを確保した。

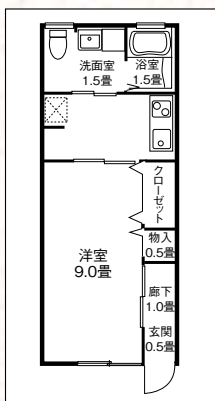
一方、内装は白を基調にしたシンプルなものとし、畳だった床はすべてフローリングに、襖は木目調のドアに変更した。クローゼットも新設、収納も十分な量を確保した。その他ユニットバス、トイレ、キッチン、エアコン

Before



外壁や玄関ドアを刷新、アプローチも舗装し、外観を美しく蘇らせた

After



室内はフローリングに張り替え、天井や壁、建具も刷新。十分な収納も装備した



キッチン(写真左)とユニットバス(写真右)も新しいものに取り換えた

After

物件DATA

【所在地】
東京都港区赤坂8丁目 東京メトロ千代田線「乃木坂」駅徒歩3分

【物件概要】
木造2階建て、総戸数3戸（専有面積33.124㎡）、1967年築

【工事内容】
内装：天井、壁クロス、床、建具交換、設備：ト給排水設備、電気設備、照明設備、システムキッチン、トイレ、ユニットバス、シューズボックス、洗濯機パン、洗面化粧台、その他：耐震補強工事、外装工事 など

【工期・工費】
3ヵ月、2,000万円

【賃料・利回り】
12万円、22.3%

【事業会社】
株ライズグループ（東京都新宿区、代表取締役：黒沢 勉氏）
<http://www.rise-group.jp>

現在も満室稼働が続いている。

当初は月額9万円という低めの賃料設定を考えていたものの、工事の出来栄えに手応えを感じた同社が、急遽、12万円に引き上げ募集したところ、ほぼ2週間で満室に。うち2人が狙いどおりSOHOだという。木造っぽさがないところや、古さを感じさせないところが入居者には好評で、4年経った現在も満室稼働が続いている。

また敷地内のアプローチはインターロッキングブロック舗装を行ない、美しい景観を実現。1階ということもあり、防犯用のシャッターも各戸に新設している。

など、すべて新品に入れ替え、無料プロードバンドインターネットも完備。