

分析! リノベーション成功事例

CUCULE新高円寺 モダンアパートメント (大阪府大阪市)



▶外装は、ルートタークアラフの2色。戸建のリビングにもアクセントとして同じブルータークアラフを配色

家賃を工事前の2倍に設定して入居決定 戸建は狙い通り新婚ファミリーが成約

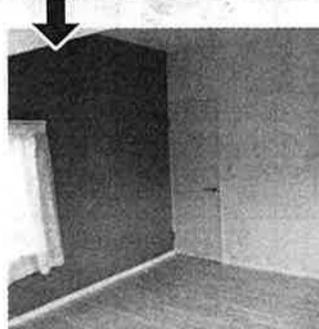
モダンアパートメント (大阪府大阪市) がリノビした (吉田賢織チベーションを手掛けた東一フココンサルタン京都杉並区にある築40年のアパートは、工事前の2倍以上の金額に賃料を設定したにも関わらず、完工から1カ月以内に入居が決まった。

もともと築50年の木造1戸建ての横に築40年の木造アパート2戸が付いていた物件を、4戸のアパートと戸建賃貸にした。アパートの1階部分は以前は駐車場としていたが、改装にあたり2部屋にした。内外装含め、リノベーションの総工費は約2000万円だった。

アパートは風呂なし1Kで3万円台前半の家賃、2戸中1戸が空き、入居中の1戸も家賃の支払いが遅れがちだった。新高円寺駅徒歩9分で、途中に寺社や墓地を通らなければならない立地。「女性の单身者をターゲットにするのは難しい」と思い、新婚あたりに勤務する20代男性をターゲットにデザインした (吉田賢織チベーションを手掛けた東一フココンサルタン)。



照明はデザイナーが各部屋のイメージに合わせて選定。家具は入居者にプレゼントする。



女性に好まれるようオープンキッチンに 築50年の家が住みやすくなるよう断熱施工

戸建のほうは、新婚、もしくは小さな子供が1人いる若い家族をターゲットにデザイン。女性に受け入れられやすいように、対面式のオープンキッチンにして、ダイニングや2階の居室部分のクロスの色をやさしい色合いにまとめた。

また、築50年の木造物件のため、断熱施工した (吉田チーフ) 収める計算だ。

Rバンク、5棟目の新築シェアハウス アンティーク家具が入居の決め手

女性専用シェアハウスを運営するRバンク (東京都渋谷区) が20棟目のシェアハウス「ロムシヤルマン大塚 (東京都豊島区) をオープンした。同社の新築シェアハウスとしては5棟目、山手線内の物件としては初。敷地はJR大塚駅から徒歩8分。オーナーはもともと二世帯住宅の建設を検討していたが、事情



敷地面積は66.44㎡。敷地制限があったので敷金を抑えることができた (金子智美 (金子取締役) 敷地面積は66.44㎡。時に多数の物件を受注したので費用を抑えることができた) (金子智美 (金子取締役) 敷地面積は66.44㎡。時に多数の物件を受注したので費用を抑えることができた) (金子智美 (金子取締役) 敷地面積は66.44㎡。時に多数の物件を受注したので費用を抑えることができた)



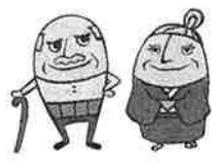
▲最初に成約した個室

1年以上の空室が完工後3日で成約

約300戸を管理するライズグループ (東京都新宿区) は福岡市内の1Rマンションをリノビして、1年以上空室だった物件が完工後3日で成約した。総施工費は約86万円。同物件は博多駅徒歩11分、総戸数277戸中32の女性をターゲットにした。管理人は、戸が空室の物件。管理人が常駐しており、オートロック、プール付きで、ロビーには噴水があるエリア内では非常にグレードの高い物件。しかし1Rは3点ユニットであること、室内に洗濯機置場がなく1階のコインランドリーを使用しなければならぬことがネックだった。



リノベーションにあたり物件自体は高級物件で4万円円で決まった。



サービス付き高齢者向け住宅の開設・運営のご相談なら

1年で
15棟
の実績

ご隠居長屋
和楽久
わらく

