



手すり部分は木の質感を生かして再生。外観デザインのポイントになっている。



After

■間取り変更例



飽きのこないシンプルな内装をテーマに、経年で味が出る無垢材の床を採用（写真上）、キッチン設備はすべて刷新（写真右）



雖然と置かれていた自転車がなくなり広々としたエントランスに。暖色系の電球を用いて夜間の雰囲気を演出（写真左）

既存物件が生まれ変わる!

リフォーム

リノベーション

コンバージョン

volume
8

古さを“レトロモダン”に。賃料3割アップも

「砧くらすたーふらっと」(東京都世田谷区)



Before

かつては人気だった外観が古ぼけたイメージとなり（写真上）、専有部は中途半端な内装がネックとなっていた（写真右）



従前のデザインを生かして再生。リノベ後稼働率は100%

競争力が低下した築古賃貸物件でも、物件のウリを見極め、適切なリノベーションを施すことで、賃料アップ、稼働率向上が可能となる。

今回紹介するのは、1974年築の賃貸マンション。同物件は、建築当初、モダンで奇抜なデザインが話題となった地域のランドマーク的な人気物件で、最寄り駅徒歩9分で公

園に隣接、住戸面積が比較的広めと、条件や環境は悪くはないものの、築古、中途半端なリフォームなどがネックとなり、1〜2年間に及ぶ長期空室となる住戸が出ていた。そこでオーナーは、築古建物の管理に実績のある株式会社西島昭氏に相談。同社賃貸事業部ではオーナーの希望もあり、外観を重視しつつ、その持ち味を生かした。ヴィンテージマンションとして再生することを提案した。

まず、防水工事などの大規模修繕と併せて腐食が進んでいた手すり部分を交換。腐食しにくいアルミ素材に木目調のシートを貼ったものを採用し、従前の木の質感を再現した。また、古ぼけたイメージを与えていたエントランス床には、格子窓に合わせたコンクリート平板をタイル風に敷設。建物との一体感を演出した。さらに、エントランスに自転車が無造作に置かれ雑然とした雰囲気があったため、稼働率が低かった駐車場の一部を駐輪場に変更した。

専有部は、空き住戸から順次間取りを変更しLDKを拡大、床は時間の経過で味が出てくる無垢材のフローリングに刷新。また結露によるカビの被害が多発していたコンクリートむきだしの壁に断熱層を施工しクロス仕上げに。水回り・設備も必要に応じて改修・刷新した。

リノベーション後は、狙い通りレトロな外観が人気となり、稼働率は100%を維持。リノベ工事中に入居者が決まるケースも出てきた。また、外観、共用部のバリエーションアップが奏功し、専有部のみをリノベーションする以上の賃料アップを実現。賃料上限を1万〜2万円押し上げ、従前13万〜15万円の賃料が18万〜20万円、最大で約3割アップした住戸もあったという。

【所在地】東京都世田谷区、東急田園都市線「用賀」駅徒歩9分
 【物件概要】賃貸マンション 鉄筋コンクリート造3階建て総戸数18戸（うちリノベーション済10戸）専有面積50後半〜60㎡台 間取り2LDK〜3LDK 1974年築
 【工事内容】共用部：大規模修繕（防水工事、外壁塗装）、エントランス刷新、駐輪場新設 専有部：間取り変更（2LDK→1LDKなど）、無垢材フローリング床に変更、断熱層施工、給水管・ガス管交換、キッチン交換
 【工期・工費】共用部：大規模修繕/約4ヵ月、約3,000万円 エントランス刷新、駐輪場新設/約1ヵ月、約1,000万円 専有部：1ヵ月半〜2ヵ月、戸当たり約400万〜500万円
 【賃料】18万〜20万円
 【事業会社】株式会社西島昭氏（東京都世田谷区、代表取締役：西島昭氏）、設計・デザイン監修：ARIWRKS（東京都渋谷区）

物件DATA

【所在地】東京都世田谷区、東急田園都市線「用賀」駅徒歩9分
 【物件概要】賃貸マンション 鉄筋コンクリート造3階建て総戸数18戸（うちリノベーション済10戸）専有面積50後半〜60㎡台 間取り2LDK〜3LDK 1974年築
 【工事内容】共用部：大規模修繕（防水工事、外壁塗装）、エントランス刷新、駐輪場新設 専有部：間取り変更（2LDK→1LDKなど）、無垢材フローリング床に変更、断熱層施工、給水管・ガス管交換、キッチン交換
 【工期・工費】共用部：大規模修繕/約4ヵ月、約3,000万円 エントランス刷新、駐輪場新設/約1ヵ月、約1,000万円 専有部：1ヵ月半〜2ヵ月、戸当たり約400万〜500万円
 【賃料】18万〜20万円
 【事業会社】株式会社西島昭氏（東京都世田谷区、代表取締役：西島昭氏）、設計・デザイン監修：ARIWRKS（東京都渋谷区）