目の賃貸スタイル

機能的につくるコツ

ミュニティスペース付賃貸～キッズスペース～

親子で楽しめる企画を行うのも効果的

〝キッズスペース〟と言うと、新築大型分譲マンションに設けられた付加施設のイメージです。しかし実はこのスペース、新築当初は利用されるようですが、時が経つにつれ子供が成長し、残念ながら使われなくなってしまうそう。この問題、分譲マンションだから起こることだと思いませんか？

賃貸物件であれば、子どもが成長するにつれ入居者が入れ替わるため、常にこのスペースを必要とする家族が入居しやすい。

しい雰囲気になる原色を取り入れるか、柔らかく優しい雰囲気に仕上がるパステルカラーを取り入れるとよいでしょう。ムリに玩具を置くのではなく、ホワイトボードや黒板クロスなどを壁に貼るのも実用的です。

また、おむつ替えスペースを用意してみては？　親子ヨガや授乳スペースも部屋の端に設けるなどの工夫で、ベビーマッ

◀自由にお絵かきが楽しめるホワイトボードの壁

◀フロアタイルのポップな色の組み合わせで楽しい空間に

誘致するというのも一つの方法かもしれません。管理はそのカフェ運営会社に任せることで、オーナーの負担を軽減できるでしょう。

〝ママも子どもも喜ぶ賃貸！〟ファミリー世帯や転勤家族用の社宅を探す企業の方々

リノベーション解体新書

築30年の空室8戸が満室

市萬　白色と木目で温かみのある部屋に改修

賃貸不動産の管理・仲介業の市萬（東京都世田谷区）が設計施工したのは、築30年で全27戸のRC造物件『ドミール稲城』だ。空室だった8室を、白の塗装と木目の温かみを生かし、古いながらも清潔感がある明るい雰囲気に改装し、改修後3カ月で満室にした。

場所は京王相模原線『稲城』駅から徒歩4分で駅から近いが、都心まで移動するには不便な沿線だという。そのため周辺にある駒沢女子大学や会社に通う20～30代の若年層の単身者をターゲットにリノベーションを行った。

施工前は経年劣化が目立ち、1年近く空室が続いていた部屋もあった。

◀白で統一した居室

間取りは1Kのままで、リビングの床を木目調のフロアタイルに替えた。ドアや窓など建具の木枠を白色に塗装することで、部屋全体の雰囲気を統一し、清潔感と明るさを取り戻した。天井には電流が流れるダクトレール式のスポットライトを設置しスタイリッシュ感を演出。

内装のデザインだけでなく、女子大生が気にかけるセキュリティ面にも配慮した。全室にモニター付きインターフォンを導入し、集合ポストをダイヤル式ロック機能がついている商品に入れ替えた。共有部では、バイクや自転車が乱雑に置かれていた駐輪部を整備し、一台ごとのスペースを確保した。

家賃は約5000円アップの5万5000円で決まった。ターゲットにしていた近隣の学生が3部屋に、社会人の若年層が5部屋に入居した。スポットライトの照明を気に入り入居を決めたという。

市萬の久保明大氏は「白を基調として統一感を持たせることで明るい物件を演出し、若者に訴求した」と話す。

▶スポットライトで明るい空間に

自転車が置ける土間を設置

家賃1万5000円アップで成約

とまと館

リノベーション事業を行う、とまと館（東京都渋谷区）は築35年の木造アパートに、玄関土間を設置して自転車の利用者向けに改修し、募集後1週間で入居が決まった。賃料は1万5000円増額し7万5000円になった。

物件は京王線『笹塚』駅から徒歩20分の場所に立つ『南台ハイツ』の一室。最寄り駅から遠い立地を克服するため、通勤や通学に自転車を利用する単身者をターゲットに設定した。

玄関部に1・5畳の土間を設けた。自転車を室内で保管できるため、盗難被害や雨風にさらされる心配がない。

部屋の広さは25㎡で、間取りを1Kから1LDKに変更。ダイニングだけはなくリビングとして活用できるスペースは、寝室と完全に分けることができる。6畳の居室を広く見せるため、収納をダイニングに移設した。居室に食い込むように設置されていた浴室には湿気予防のため、基礎部分に断熱材や炭などを敷いた。

入居を決めたのは20代の単身女性。1階で最寄駅から遠い条件に関

◀寝室空間を確保した