大家さんのための 賃貸経営情報誌

OWNER'S STYLE

オーナーズ・スタイル首都圏版

10月14日(土)開催! 参加無料

秋の賃貸経営+相続対策フェスタ

今回のフェスタは得がいっぱい!!

出展80ブース

セミナー32本

資料請求でQUOカード500円分をプレゼント

木造アパートの効果的な防音対策

築古ワンルームの劇的リノベーション

跡継ぎ問題を解決する3つのSTEP

2017 秋号 vol. 48

人気リノベーション会社・REISMに学ぶ

築古ワンルームを劇的に変える！差別化デザインリノベーション

築古ワンルームのリノベーションは、デザインが差別化の切り札となる。入居者の心を射止めるリノベ術とは？デザイン物件で人気の高いリズム（株）に話を伺った。

木製のキッチンカウンターと漁船ランプでカフェ風に。玄関部分の壁には塗装をしたスギ材を使用

リズム株式会社
アセットソリューション事業部 部長
公認不動産コンサルティングマスター
寺内 直哉 さん

本物の素材にこだわり、経年劣化しないデザインに

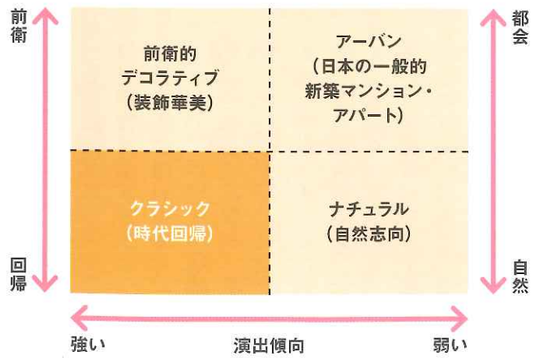
年間約100戸の中古マンションをリノベーションし、「REISM（リズム）」ブランドで販売、賃貸管理を行うリズム（株）。「リノベーション・オブ・ザ・イヤー2016」の500万円未満部門で最優秀賞を獲得するなど、デザイン力には定評がある。また、近年はオーナー向けの投資用サービスにも力を入れている。

同社では20代後半～30代の入居者をターゲットに、約30タイプのデザインシリーズを展開。自社サイトではウェイティング機能を付けて入居中の物件もすべて掲載しているが、数十人が空室待ちをする人気物件も多い。入居者に「絶対にこの部屋に住みたい」と思わせる魅力的な空間づくりの秘訣は、どこにあるのだろうか？

「弊社では長期的に支持されるデザインを分析し、アーバン志向の新築と対極にある『クラシック・レトロ』のデザインを中心に展開しています。気をつけているのは、安っぽくならないようにすることです。そのためにレンガや無垢材、足場板など手触り感のある本物の素材を選び、住むほどに愛着の増す空間づくりにこだわっています。また、高さを出して開放感を生むために、天井を抜いて構造躯体を現しにすることも多いですね」と同社の寺内さんは語る。

画一的なワンルームでは短期回転を前提に安価な素材が使われることが多く、経年劣化するとチープな印象を与えてしまう。天然素材を活かす設計にすれば、経年変化が味となり、長期にわたり良質なデザインが維持できるのだ。

目指すのは差別化できる「クラシック」デザイン



物件の立地から、入居者ターゲットを想定する

また、エリア特性から入居者層を見極めるのも重要なポイント。「例えば、住むのは会社員か学生か。繁華街の物件なら男性向き、住宅街で治安が良く、オートロックの物件なら女性向きなど、まずターゲット層を想定します。次に彼らはどんなライフスタイルで、どんな生活空間を求めているのかを掘り下げ、マッチした住空間づくりをするのです」（寺内さん）

リノベ費用は、一戸あたり平均約350万円。リノベ後は約2万円の家賃アップが図れるという。

入居者獲得の施策はデザインだけに留まらない。リノベ後の広報も重要だ。同社では部屋の魅力を伝えるため、リノベ後の写真をプロのカメラマンに依頼してしっかりと撮影し、自社サイトに掲載する。部屋の雰囲気や特徴を引き立てるために、家具を入れた状態で撮影するのもおすすめだそうだ。

人気物件のデザインのポイントをチェック！

では、同社で人気の4物件を取り上げて、差別化デザインの工夫ポイントを具体的に見ていこう。

●CASE① カフェ風

ヴィンテージ感のあるカフェ風の部屋に改装し、都会的なライフスタイルを満喫したい入居者のニーズをとらえた事例だ。天井を抜いて梁を現し、内装に足場板の古材を採用。漁船ランプや木製キッチンカウンターでカフェの雰囲気を出している。足場板のようなダメージ感が魅力の中古素材は汚れも味になるので、退去時のメンテナンスの必要性が少なく、先々のコストが抑えられる利点もある。

●CASE② キッチンが主役

閑静な住宅街の管理の行き届いたワンルームの事例。自宅に友人を招いてお酒や料理を楽しみたい女性単身者が多いことから、4口コンロの多機能でお洒落なタイル貼りキッチンを主役にしている。椅子を置けばバーカウンターとしても使えるよう、カウンターはワイドに造作。33㎡と広めの部屋なので、大型キッチンを据えても住空間に圧迫感が生まれない。

上／天井を抜いて高さを出し、むき出しの梁をインテリアに活かしている
左／キッチン裏面に仕切られたベッドスペースを設けて、寝食を切り分けた住みやすい部屋に

Case 1 ヴィンテージ感のあるカフェ部屋

昔ながらの街並みが残る新宿区余丁町にマッチする、カフェ風の部屋。床材はヴィンテージ感のある足場板を使い、キッチンや梁の演出もダメージ感を出している。

DATA
物件名／「iCafe 019 余丁町」 所在地／新宿区余丁町 構造／鉄筋コンクリート造・8階建の6階部分 築年／1984年 リノベーション年／2015年 専有面積、バルコニー面積／35.04㎡、5.7㎡ 賃料／12万7000円 管理費／9000円

上／キッチンは4口コンロで作業スペースも広々。
左／居室空間にはハンガーラックの収納も

Case 2 大きなキッチンが主役の部屋

33㎡の広さを生かし、料理好きの入居者の心をつかむタイル貼りのワイドなキッチンを主役にデザイン。友人を招いてのパーティにもぴったりの部屋になった。

DATA
物件名／「Kitchen 016 西落合」 所在地／新宿区西落合 構造／鉄筋コンクリート造・5階建の5階部分 築年／1983年 リノベーション年／2016年 専有面積、バルコニー面積／33.09㎡、12.42㎡ 賃料／9万9000円 管理費／8000円

ワイドな天板なので、手前に椅子を置けばダイニングとしても使える

キャメルブラウンの本棚を壁にして居室と水まわりを仕切り、使い勝手の良い住空間に

左／キッチンは本棚と同色の木製カウンター
右／眺望の良い窓辺にベンチを造作

一面はコンクリート打ち放しの壁を残してアクセントに。補修コストもかからない

Case 3 壁一面を本棚＆ギャラリーに

自分時間を楽しみたい読書家に向けたオシャレ書斎スタイルの提案。床から天井まで壁一面を本棚に。窓辺のベンチに腰掛けて読書が楽しめる。

DATA

物件名／「Hondana 017 上野」　所在地／台東区東上野　構造／鉄筋コンクリート造・9階建の8階部分　築年／1992年　リノベーション年／2016年　専有面積、バルコニー面積／30.29㎡、11.91㎡　賃料／10万5000円　管理費／1万円

●CASE③　壁一面が本棚

公園や美術館があり、古本屋も点在する街「上野」の物件。読書好きの入居者を意識して、「本棚」をコンセプトにデザインしている。蔵書の日焼けを防ぐために、本棚は窓から遠い壁に設置。壁一面の本棚は知的なインテリアとしても機能する。一方、窓際には8階の眺望の良さを生かしてベンチ風のカウンターを造り付け、腰掛けて読書ができるスペースに。

●CASE④　海外ホテル風

雷門に近い浅草のワンルーム。ホテルをイメージした落ち着きのある演出が特長だ。34㎡と広いので、キッチン＋居室スペースで13畳大を確保。石タイル貼りのフローリングの寝室スペースを設けている。木とタイルで緩やかに生活スペースをゾーニングした上質な空間は、まさに海外のホテルのよう。二人暮らしのニーズにもマッチする。

このように、4つの人気物件はいずれもコンセプトが明確で、他に2つとない部屋となっている。入居者を想定してテーマを決め、ここにしかない暮らしを提案できるデザインリノベーションで、魅力的な差別化を図りたい。

キッチンのある居室は13畳大で収納も十分確保。寝室スペースは一段床を高くして別空間に

上／石タイルと木の温もりが調和。高くした天井にレールライトがオシャレに映える
下右／天板だけのシンプルなキッチン。左／寝室は低い木製天井で落ち着きを

Case 4 海外ホテルのような上質空間

海外のホテルをイメージした上質の空間をプロデュース。壁で仕切らずに段差をつけ、木と石タイルで生活スペースを開放的にゾーニングしている。

DATA

物件名／「Organic 008 浅草雷門」　所在地／台東区寿　構造／鉄骨鉄筋コンクリート造・11階建の4階部分　築年／1996年　リノベーション年／2014年　専有面積、バルコニー面積／34.65㎡、5.33㎡　賃料／11万9000円　管理費／9000円

家賃の「応援割」で社会貢献！☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

がんばる学生を応援したい 大家さん大募集！

経済的にきびしい早稲田大学の女子学生を今回は応援します！
読者の皆さま！ひと部屋提供をお願いします。

オーナーズ・スタイル
代表取締役　編集長
上田英貴

早稲田女子学生 家賃応援割プロジェクト

経済的にきびしい地方出身の大学生が増えています。
日本の未来を担う若者を、経済的に余裕のある大家さんの
善意で支援していただけないでしょうか。
今回は早稲田大学の女性校友会のご協力により
企画を具体化することができましたので
早稲田大学の女子学生に限定して応援することになりました。
「応援割」部屋は1月から学生への紹介を開始します。

1 入居する学生は

- 2018年から早稲田大学に入学
- 地方出身の女子学生
- 奨学金の受給資格を取得
- 経済的にきびしいことを大学が認定
- 早稲田のＯＧ会が面接して人物確認

2 部屋の条件は

- 早稲田大学のキャンパスまで30分以内（早稲田、所沢、東伏見）
- 築36年以内（新耐震基準）
- 18㎡以上、バス、トイレ、エアコン付き
- 通常の募集家賃（相場）より2万円以上安く、かつ管理費込みで5万円以下
- 2018年4月には入居できる見込み

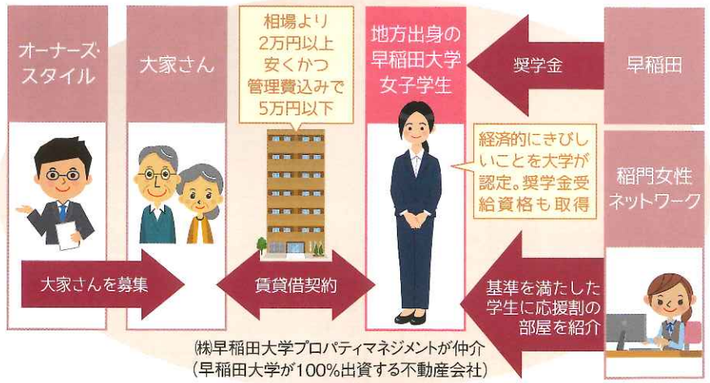
3 大家さんのメリットは

- 社会貢献ができる
- 優良な入居者で安心
- 学生から感謝される
- 早稲田大学から感謝状がもらえる

4 大家さんの負担は

- 月2万円安くする場合、1年で24万円相当

まずはオーナー登録をお願いします！



●説明会のお知らせ

10月14日(土)
賃貸経営＋相続対策フェスタで説明会開催！
12時15分～12時30分（A会場）
会場内に応援割カウンターを開設します。
22ページもご覧ください。

●資料請求、お問合せ、登録

同梱のA4サイズのハガキで資料請求ができます。
また電話・メールでもお問い合わせいただけます。
お気軽にどうぞ。
電話:03-3541-0083（平日9:30～18:30）
メール: info@owners-style.co.jp
オーナーズ・スタイル　担当上田

企画・運営

株式会社オーナーズ・スタイル
大家さん向けの情報誌を発行する出版社

学校法人早稲田大学
奨学課、レジデンスセンター

稲門（とうもん）女性ネットワーク
早稲田大学の唯一の女性校友会。女子学生を奨学金で支援