リノベーション解体新書

可動棚設置で収納スペース確保

カスタマイズできる壁が決め手

リズム

DIYを楽しめる居室に改修したのは、リノベーション事業を手掛けるリズム（東京都渋谷区）だ。家賃は1万4000円アップの9万9000円（管理費込み）で成約した。募集開始から10日で入居が決まった。

物件は、都営新宿線「曙橋」駅から歩いて1分の場所にある『Rough（ラフ）0193四ツ谷』の一室。鉄筋鉄骨コンクリート造で13階建ての全22戸。改修したのは11階で専有面積約24㎡の1Rだ。

四ツ谷は新宿や東京、銀座まで10分とかからない好立地で、周囲には防衛省や皇居などがあって治安が良い。駅に面した新宿通りにはスーパーや飲食店、銀行など、生活に欠かせない店舗がそろう。

リノベーション事業部の田原未弥子氏は「1Rと狭く、収納スペースの確保のために壁を自由に使用できるようにしたとコンセプトを話す。通勤の便利性と治安の良さを考慮し、女性社会人をターゲットに絞った。

約11畳の居室の壁に無垢材の可動棚を設け、塗装や釘打ちなどDIYが楽しめるスペースにした。ハンガーフックの取り付けや絵描きなどができる。

4つの区画に分けられており、一部には衣服を掛けるハンガーポールを、左端にはテレビ設置などのためのプラグを取り付けた。

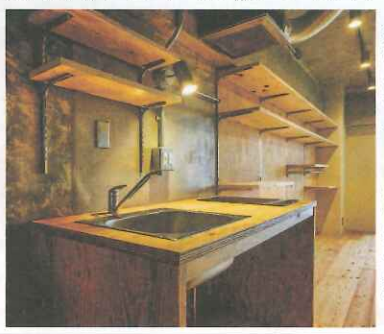
天井は打ち放しコンクリートにした。天井高を高くみせ、居室に開放感を与えるためだ。ダウンライトの光が配管の影を浮き彫りにし、落ち着いた空間を演出する。床には耐久性が高く、肌ざわりが良いラーチ材の無垢フローリングを採用した。キッチンやトイレなどの水回りは全て入れ替えた。

入居したのは想定通りの女性会社員で、「自由に動かせる棚やペイントができる壁に引かれた」と入居の決め手を話す。田原氏は「自分仕様の収納を楽しんでほしい」と語った。

工事費は327万円。

◀可動棚のあるカスタムウォールが特徴的な居室

◀老朽化した居室


◀新設したキッチン。上段の棚も可動式

あの人気物件は今

築20年を境に管理意識に変化？

共用部のこまめな手入れで賃料キープ

中川寛子氏

住まいと街の解説者。東京情報堂代表取締役。30余年にわたって不動産関連の編集、講演を行っている。

大家さん数人と建築家が同席する場に居合わせた。大家さん方は口々に10年後、20年後に選ばれる物件を建てて欲しいと言う。願望としては分かる。だが、それを建築だけに望むのは酷というもの。

三十数年前からの物件約60件を再見してみて分かったのは建築が将来にできることは成功のうちの3分の1ほどでしかないということ。残りに3分の1は立地、そしてもうひとつの要素は管理だ。

さらに管理でいえば必要という意識が広まったこと自体が新しく、20年くらい前からではないかと思う。だが、それをやっている物件は価値を維持している。

先日再訪した二子玉川の『トライダント翠耀館』はその代表的な例。1999年竣工で、築20年に近いが行われている。

竣工時も床や壁の厚さ、免震を取り入れた建物の安全性、快適性をうたっており、堅実な経営を思わせたが、それがきちんと続けられているのである。

さらに入り口前にある緑道は経年で植栽が豊かに育ち、それもまた雰囲気づくりに大いに貢献している。

19年前に紹介した2LDKの賃料は16万5000円だったが、階数の異なる同じ間取りが現時点で15万5000円。当時は礼0、敷3で、現在は礼1、敷2。20年近くでこの状況ならかなり好成績といえるのではなかろうか。

竣工時はちょうど二子玉川駅周辺再開発の都市計画の決定前夜。その変化もまたプラスに働いており、3拍子がそろう大事さがよく分かるというものである。

（毎月第3週掲載）

◀かつては木のファサードだったはずだが、鉄を使い、現代風になっていた

◀公道からエントランス方面。植栽の手入れの良さが分かる

◀屋根が新設され、使い勝手が良くなった駐輪場

◀竣工時から1階にはスーパーが入っている。エントランスと反対側はバス通りに面している。駅からは歩いて9分ほど

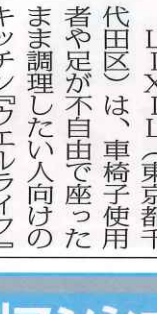
住宅設備 新商品

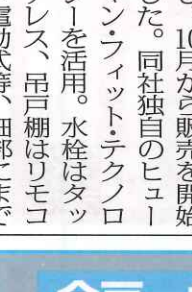
住宅用ハーフセルを2タイプラインアップ

サンテックパワー

『ハーフセル太陽電池』は発電の高効率化やメンテナンス軽減などのメリットがあり、各社がしのぎを削って開発する分野だ。しかしこのほど、サンテックパワー（東京都新宿区）が住宅用に120セルタイプ、小型の96セルタイプの2種類をラインアップし、受注を開始した。

『ハーフセル』は電力ロスが低減し、総合的な高効率を実現する。加えて配線やバスバーの工夫によってマイクロクラックの発生や、ホットスポットリスクも軽減するという。


▶120セルタイプのイメージ図


▶96セルタイプのイメージ図

車椅子対応キッチン発売 使いやすさ大幅向上

LIXIL

LIXIL（東京都千代田区）は、車椅子使用者や足が不自由で座ったまま調理したい人向けのキッチン『ウエルライフ』をフルモデルチェンジし、10月から販売を開始した。同社独自のヒューマン・フィット・テクノロジーを活用。水栓はタッチレス、吊戸棚はリモコン電動式等、細部にまで使いやすさを配慮した。

全戸一括型マンションISPの強力なパートナー
ネット無料と読み放題で差別化
雑誌・マンガが無料のアパート急増中！
サービス導入数国内NO.1※
※ビューン社調べ：集合住宅の全戸に対して読み放題サービスを提供している数（2018年8月時点）
雑誌100誌、マンガ15,000冊以上
低コストで「空室対策」ができる人気サービス
ビューン 読み放題マンション
ビューン読み放題マンション
全国のマンションISP様からのお問い合わせお待ちしています！
株式会社ビューン（担当：長尾）
tel：080-4613-4974　mail：press@viewn.co.jp
集合住宅が一括で契約するインターネット回線を経由してサービスをご提供します。