

家主と地主[®] Vol.45

空室が発生してもすぐに決まる 凄腕家主の行動パターン50

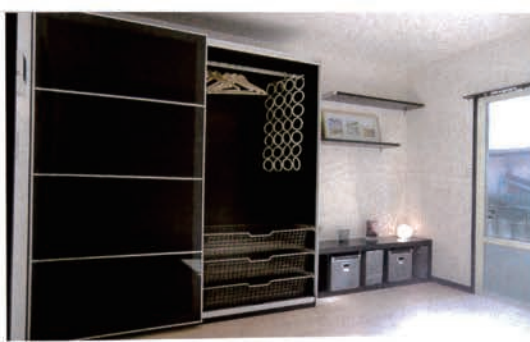
素人でもここまでできる
所有不動産の地盤調査

時代は変わった
入居者と作るオーダーメイド賃貸

不動産投資との
楽しい付き合い方

IKEAの家具を利用し スタイリッシュな空間を演出

「至近距離でも引越して住みたい」。そんな物件づくりに成功し、賃料を1万円も高くすることに成功したのはクイックベンリー（神奈川県川崎市）の高野公久社長だ。入居者はなんと向かいの住人だ。



Before
賃料:6万2000円

▲白壁に黒の家具が映える
After 賃料:7万2000円

物件情報	物件名	川崎アパート
	竣工	1992年
	構造	プレハブ造2階建て
	家賃	7万2000円
	工事費	237万円
	デザイン	クイックベンリー



同じ間取りの新築物件に住んでいた20代のサラリーマンが、施工中から興味を持ち、部屋のデザインにほれ込んだ。竣工に合わせて問い合わせをし成約に至ったという。

建物は築20年。バス・トイレ別の和室のワンルームをフロアリングに張り替え、内装は壁紙や建具は白が基調。黒をベースとした家具を設置して、モノトーンのシックな空間をつくり出した。家具はすべてIKEAで購入した。

「空間をひろく使えるよう、押し入れを外しました。使い勝手とデザインの両立ができる家具を選びました。IKEAで購入したクローゼットを入れると、一気に部屋の雰囲気が変わりました」（高野社長）

入居者が快適に住めるような環境づくりに腐心した。音漏れが激しく入居者からも度々要請があった壁や天井に遮音シートを貼った。下駄箱のなかった玄関には、市販されている折り畳み式の靴置きを壁に設置した。

クイックベンリー
(神奈川県川崎市)
高野公久社長 (43)



アイデアリノベ 神田ヴィレッジ名東 [愛知県名古屋市]

オンとオフ切替え可能な56㎡の物件 家賃は以前の2倍で成約

最寄り名古屋駅から25分の市営地下鉄東山線上社駅。さらにバスで20分の立地に立つ築36年のマンションは立地・築年数を聞いただけでも敬遠されていた。その上、階下のテナントは深夜営業の Snackbar に薄暗い部屋の窓を開けると見えるのは隣接した建物の壁という環境だった。この、入居を決めるのが最も難しい部屋を、リノベーションによって月額賃料を5万円から10万円に上げて決まる部屋に再生したのが、神田健治オーナーだ。

コンセプトは「オンとオフ」が切り替えやすい部屋。56㎡の部屋の中央には、バスタイレ、洗面、キッチンの水回りを配置して空間設定を変えた。玄関側はデスクワークがしやすいようにカウンターテーブルと来客用の接客テーブルを設置。中央のバスルームは前面ガラス

張りの開放感を得ながら入浴できるようにした。奥の部屋は、テレビとリクライニングチェアを配備。自然素材のオスモイルを塗ったローズウッドの無垢(むく)材と珪藻土(けいそうど)の白壁のナチュラルな内装に変更。リラックスできる空間を演出した。

「この物件は、父から相続したもので、改装前の新婚時代に私自身住んでいた経験があります。その時、あまりの居住性の悪さにうんざりしました。お金を払って住んでいただくのだから、快適に住める部屋を提供すべきだと強く感じました」

施工中に成約し入居したのは、20代の夫婦。その後首都圏からの転居者である単身の20代男性が入居した。広々とした空間で自分の生活を満喫できそうと成約。



神田健治オーナー (39)
(愛知県名古屋市)



▲充実した備え付けのインテリア

After
賃料:10万円



▲全面ガラス張りの浴室



Before
賃料:5万円

物件情報	物件名	神田ヴィレッジ名東
	竣工	1976年
	構造	RCラーメン造
	家賃	10万円
	工事費	700万円
	施工	KandAsystem