お金をかけずにできる リノベーション

武蔵コーポレーション

太田大作氏(32)

常本真由美氏(28)

収益用不動産の販売が主力の武蔵コーポレーション（埼玉県大宮市）は、既存物件の買取とそれに伴うリノベーション事業にも力を入れている。同社の企画したリノベーションによって再生を果たした物件を取材した。

「ポイントは、おシャレ過ぎない改修。リフォーム以上リノベ未満といったところ」

物件の企画を担当した常本真由美氏と太田大作氏は語る。

物件は築22年、全18戸の賃貸マンション。外付けのポストはサビつき、見たからに古い物件で昔ながらの団地を思わせる外観だった。入居していたのはたったの4部屋。埼玉県高崎市に位置し、最寄り駅は北高崎駅と都心からは遠く離れる。

「高崎という立地を考えると決しておシャレすぎてはいけないのです」と常本氏。

郊外ではあまりにデザイン性を高めると、かえって客が付きにくいという。

「まず6帖と7帖の洋室を16帖の広いリビングにしました。お風呂はコストがかかるため交換せず代わりにフィルムを張って見た目を新しくしています」（常本氏）

外観

before

▲薄汚れた壁築年数の古さを感じる

after

▲印象に残るツートンカラー

なるべくコストをかけないことを意識した。フローリングを張り替えると金額がかさむため、クッションフロアを張った。その代り、流行の板幅の広いオフホワイトに変えた。クロスも塗り壁風のものを選択。現代風を意識しながらもここでもコストは抑えた。

また、シャワーヘッドは手元でお湯を止められるものに変えた。

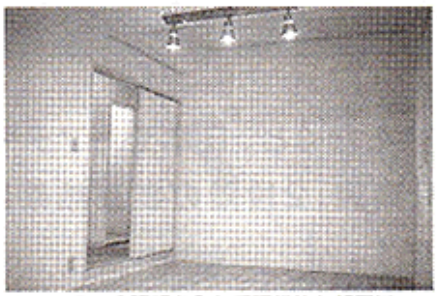
「シャワーヘッドは1980円。手元操作できるタイプは喜ばれます。その分掛けるところにはきっちり予算を投じました。キッチンはシステムキッチンを入れましたし、洗面台や洗浄機能付きトイレも付けています。テレビドアホンも新たに設置しました」（太田氏）

内装

before

▲長期間の空室で無残な部屋に

after


▲IKEAの照明を入れて現代的な部屋に

照明にはIKEAの商品を取り入れた。これだけやってひと部屋当たりのリフォーム費用は70万円でおさまったそうだ。

「外観は10パターンの色でシュミレーションし、図面を持って地元の不動産会社を回りました。一番好評だった濃紺と白のツートンカラーを採用しています」（常本氏）

薄汚れた白い壁からツートンカラーになって第一印象はガラリと変わった。外観の改修費用は400万円だったそうだ。

リフォーム前、18戸中14戸が空いていたが、改修後は3カ月で満室になった。賃料は、ひと部屋5万9000円から6万5000円にアップしている。1カ月当たりおよそ93万4000円の差益がでることになる。

「カップルや新婚夫婦を中心に決まりました。ちょっとした工夫でおシャレにしただけなのですが、地元ではデザイン性の高いマンションとして注目されました。地域に合ったリノベプランが重要だと再認識しました」（太田氏）