

多目的スペースが入居の決め手

マイウェイハウジング 1万2000円アップで入居決定



洋室と和室の2DKだった

1DKにして多目的収納を設置

広めの床の間なのか、何のステーションなのか。一見ただけでは用途が分からない。そんな多目的な「見せる収納」として作り直した。収納としては広

リノベーション 解体新書



マイウェイハウジング (東京都葛飾区) 市川寛樹次長 (50)

さ十分。空いたスペースを書斎にしたりベイトルームにしたり。入居者が考えて自由に使うのは、リノベーションを手掛けたマイウェイハウジング (東京都葛飾区) の市川寛樹次長。



左奥が見せる収納

個室2つをつなげた大型リビング

ユースター 家賃2万円値上げも入居即決



ユースター (東京都中央区) 岡田繁社長 (42)

るRC造で築16年のマンション。

「空港までのアクセスが良いので、空港で働く女性やDINKSをターゲットに設計しました。それには日当たりが良い部屋と明るくて広いキッチンが必要でした」と語るのはリノベーションを手掛けたユースター (東京都中央区) の岡田繁社長。

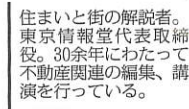


造設した対面キッチン

従業員がプライバシーを守るために1部屋1部屋が仕切られている間取りで、窓を開けたらすぐ隣のビル。バルコニー側ではない2部屋と廊下にはまったく日差しが入らなかった。

あの人気物件は今

中川寛子氏



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

18バブルな入居者用バーは今、倉庫に(築26年)

バブル期には豪華な共有設備を売りにした物件があった。もちろん、物件自体もハイグレードでそれに見合った設備なら分かるが、当時はちくちくでもおかしなと思わない雰囲気があった。そんな物件のひとつが



入居者の女性の指通り、エレベーターには各種注意書きが、清潔は比較的行き届いているように、よく見ると割れた壁紙をニールスで補っているところも

し前に壊れ、閉鎖とのこと。一部はコインランドリーとして使われているそうだが、節電のためと称して東日本大震災以降、照明は落とされたまま。そのため、全体に暗い雰囲気になっている。現在の入居者は高齢者が多いそうで、その理由は狭く、古いため安く、かつエレベーターがあるためとのこと。古く、安い物件はある



エントランスから住戸へはエレベーターを要するようになっており、入居者が付いた地下のバー、大浴場などを活用する際には1階から2階階段を利用していたそうだが、いかにバブル期らしい雰囲気が残る

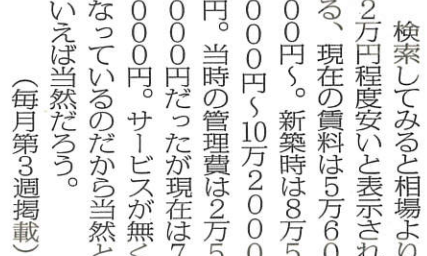
老朽化するもエレベーター付きで高齢者に人気

サウナ、ジャグジー、1階に朝食も取れるレストランが備えられており、トレーニングマシンも設置。室内には家具、家電一式フロントサービスも用意されていた。その一方で専有面積は16㎡台と狭い。訪れてみると1階のレストランは入居者と



地下のバーコーナー。手元にある古い写真と比べると、左側の角は荒れた感じが、右側はシャッキリとした感じがあった

ていない様子。通りがかった入居者の中に入れてもらい、話を聞くとバーは倉庫になっており、大浴場は少ない。高齢者には階段は辛い。そのためこの物件は人気があるのだという。ただ、最近では夜中に騒いだり、ゴミを投げ捨てたりする人が増えている。それでも駅から近い



間取りを改めてみる



まったく日当たりがなかった廊下

2年前から住み込みで働く人がいなくなり、賃貸として貸し出しを始めたが、一度も入居者が入らずに空室だった。



間取りを改めてみる

「空港までのアクセスが良いので、空港で働く女性やDINKSをターゲットに設計しました。それには日当たりが良い部屋と明るくて広いキッチンが必要でした」と語るのはリノベーションを手掛けたユースター (東京都中央区) の岡田繁社長。

従業員がプライバシーを守るために1部屋1部屋が仕切られている間取りで、窓を開けたらすぐ隣のビル。バルコニー側ではない2部屋と廊下にはまったく日差しが入らなかった。

玄関のすぐ脇に設置されていたミニキッチン撤去。バルコニー側の部屋の間仕切りをなくして大型のリビングにし、IH2口コンロで広めのシンクを備えた対面キッチンを造設して1LDKにした。対面キッチンにすることで日の光が部屋の奥まで届くようになった。白い床タイルと明るめのクロス、ダウンライトも設置して、部屋全体を明るくした。

検査してみると相場より2万円程度安いと表示される。現在の賃料は5万6000円。新築時は8万5000円、10万2000円。当時の管理費は2万5000円だったが現在は7000円。サービスが無くもなっているのだから当然といえは当然だろう。(毎月第3週掲載)

総工費は320万円。募集してすぐに、空港関係で働く人ではなかったが、若い夫婦の入居が決まった。

決めた手は見せる収納だった。

決めた手は見せる収納だった。

決めた手は見せる収納だった。

決めた手は見せる収納だった。

決めた手は見せる収納だった。

即決で選ばれる 7つの理由

- 1 家賃全額を前月に一括送金!
- 2 一括送金できるから滞納ゼロ!
- 3 貸主・借主とも追加保証料が不要!
- 4 既存入居者もまとめて一棟まるごと家賃保証!
- 5 入居者ごとに異なる収納方法や保証プラン・内容・期間を一本化!
- 6 通常退去の原状回復保証/経年劣化の設備保証などのオプション可能!
- 7 賃貸経営の現場の声に応える柔軟な対応力!

株式会社CAPCO AGENCY <カプコ エージェンシー>

■ 本社名古屋オフィス 〒460-0002 名古屋市中区丸の内2-1-37 エスバシオ丸の内4階
 ■ 東京オフィス 〒105-0001 東京都港区虎ノ門2-7-5 ビュルクス虎ノ門11階
 ■ 大阪オフィス 〒530-0001 大阪市北区梅田1-3-1 大阪駅前第一ビル4階
 ■ 仙台オフィス 〒981-3133 宮城県仙台市泉区泉中央2-10-10 サニーヒルズ泉中央1階
 ■ 福岡オフィス 〒812-0011 福岡市博多区博多駅前1-9-3 福岡MIDビル2階

詳しい資料のご請求、お問い合わせはこちらまで

0120-61-7877