リノベーション解体新書

～特別編～

配管工事に伴いない内装改修

相場以上の家賃で20年間入居

ユースター

ユースター（東京都中央区）岡田繁社長（45）

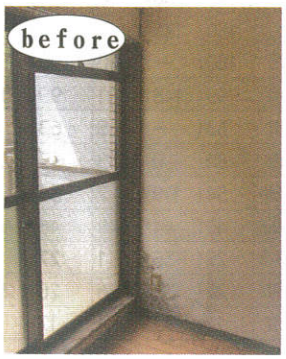
築31年のマンションで配管C工事に伴い内装をリノベーションしたことで、20年間居住していた40代女性の入居継続が実現した。

「比較的荷物の多い女性でも収納に困らない工夫を施した」と話すのはリノベーション事業を手掛けるユースター（東京都中央区）の岡田繁社長だ。改修したのはRC造3階建てマンション『ジュネスitoh』。築古物件の特徴として収納スペースが充実していない傾向があり、同物件もその例外ではない。そこで3点ユニットからトイレを分離。トイレの区画を20㎝セットバックしたことで玄関にシューズボックスとその上部に収納棚を設けた。居室においては壁の一部をくり抜き、クローゼットを拡張した。内装は壁やフローリングを白色ベースで塗装し、梁部分や新たに取り付けたライトは黒色で統一。31年の築古感を払しょくしたシックな部屋に様変わりした。

物件前には約500mの商店街が伸びている。商店街には八百屋をリノベーションした古書店やフランス料理をカジュアルに楽しめるフレンチビストロなど、オシャレで落ち着いた雰囲気のお店が多く立ち並ぶ。

継続して居住し続ける理由に「女性が好むオシャレなお店が多く、まったりとした時間が流れる商店街に惹かれているのかも」と岡田社長は推測する。物件は東急世田谷線「松陰神社前」駅から徒歩3分、賃料はリノベーション前と変わらず8万800円（管理費込）を維持している。この家賃は20年前と変わっていないため、築年数でみると相場より高い家賃だ。工事費は255万円。

▶内装をモノトーンに塗装し直したことでシックな印象に



▶老朽化した居室

っとの工夫で喜ばれる
ココロを射止めるワザ

レスペースはポイントが高い！

ハンガーの穴付きロープも一手

賃貸住宅では十分なバルコニースペースが確保できなかったり、日中留守がちで防犯や急な雨対策などで室内干しにする人が増えています。そこで今回は、内覧者の心に響く便利でスマートな室内用物干しツールをご紹介します。

洗濯物を掛ける場所が無ければ仕方なくカーテンレールに、という入居者も少なくないと思いますが、オーナーさんとしては避けてほしい使い方ですよね。そこでお勧めなのが窓枠に設置できる物干しパイプです。窓枠のタイプやサイズに注意が必要ですが、アームの角度を変えて布団も干せる物もありとても便利。使用しないときには窓枠に収納してカーテンで隠せるので、お部屋がスッキリします。

◀ランドリーベルト使用例

ベルトタイプで穴が開いており、そこにハンガーを掛ければ中央に寄ってこない、といった商品もあります。実際に、収納が少ないお部屋などにお勧めです。洗濯物干しとしてではなく、洋服や小物掛けとしても使用できますし、上記アイテムと併用なら用途も広がり、好感度の高いお部屋になること間違い

◀事例：棚付きハンガーパイプ

住宅設備・新商品

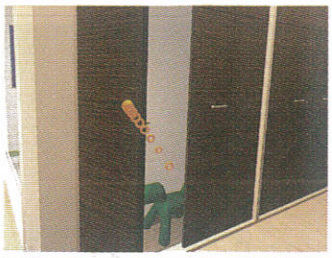
3D空間を"RPG的"に体験できる新基軸

メガソフト

メガソフト（大阪府大阪市）が同社のVRシステム『メガソフトVRソリューション』に3Dで作成した室内を、ユーザーがヘッドマウントディスプレイ（HMD）を装着して「体験」できる機能を追加。6月1日出荷分からパッケージに標準装備するほか、保守契約中のユーザーにはアップデーターを無料配布する。

『メガソフトVRソリューション』は2016年10月に発売されたもので、ユーザーはHMDを装着しながら、仮想空間中で既存の3D素材を自由に組み合わせてインテリアを構成できるというソフト。3Dオブジェクトのクリエイトの技術が不要で、自由に使えるために、建築業界のみならず、医療機器メーカーや教育機関などでも使われるようになった。今回のバージョンアップでは、そのようにして構成された3D空間で装着者自身が自由に移動でき、「RPG（ロールプレイングゲーム）的」に没入できるものになるという。

同社では、これにより画像閲覧型のパノラマVRとは一線を画す"未だない空間を体験できるツール"であるとしている。



▶新機能を追加した『メガソフトVRソリューション』

戸建・集合住宅問わずリフォームに最適

フクビ化学工業

徴。シート材のように剥がれたり、木質建材のよ