分析！ リノベーション成功事例

施工費は家賃の1年半分と低コストを実現

ハウスメイト（東京都豊島区）松山支店は松山市内だけで約１万戸の管理物件がある。入居状況が決して良くない松山市内で空室対策に注力し入居率を維持している。近年、特に力を入れているのがリノベーションだ。松山支店限定で独自のリノベーション提案を行っている。同社の物件を紹介する。

松山市内限定で実施し好評得る

雑誌編集者とコラボし企画

ハウスメイト（東京都豊島区）松山支店では、松山市内限定でリノベーションの提案を行っている。

特徴のひとつは、部屋ごとにコンセプトを設けていること。ただ、コンセプトを設定するだけでなく、雑誌の編集者やカフェの経営者などとコラボレーションして部屋作りをするのだ。入居者に好評を得ている。

さらに、オーナーに提案する際は、案件ごとにイメージパースを作成。周辺のマーケティングなどを行い、各物件に合った提案を行う。資産価値・収益向上を目的としたリノベーションを目指している。

松山でリノベーションを提案する際に、一番重要なことは、施工コストだという。家賃の1年～1年半分くらいに当たる35万円～50万円ほどの低コストに抑えている。既存の素材、設備を生かすことで実現する。例えば、キッチンの扉や窓のサッシを塗装するだけで部屋の印象は変わる。壁の一部にタイルやステッカーなどを貼る場合もあるという。コストをかけずに工夫するだけで味わい深い物件作りにつながっている。

◀ガラス戸があり特徴のない部屋

▲窓周辺にレンガを貼りおしゃれな部屋

また、照明や飾り棚などの設備は、インターネットやＩＫＥＡ（イケア）で購入している。オシャレで手ごろな値段の商品を選んでいる。松山市内には、イケアの店舗はないため、商品を設置するだけでも付加価値や話題につながるという。

この取り組みは昨年の10月からスタートし、現在まで27部屋の実績があり、満室運営だ。同社でリノベーションを企画する際に重要視している点は、物件の特性を見極め、ターゲット（年代、性別、好み）を明確にすることだ。

傾向として女性向けの部屋は工事完成前の申込が多く、男性向けの部屋は工事完成後1カ月以内での申し込みが多いという。

完成後には、部屋ごとにポスターを作成。さらに、同社が松山市内で6店舗展開している仲介店で入居促進を図る。同社ホームページのリノベーション特集ページでも紹介している。事前に告知をしているため、リノベーションの完成前に入居が決まるケースが多いという。

『リッチフィールド土居田』は、6部屋のリノベーションを依頼された。そのうちの一部屋が今回紹介する部屋のテーマは『癒しの森』。残りの5部屋のテーマは、『森ガール』だ。6部屋全て工事完成前に入居申込みになった人気物件だ。

『癒しの森』は森の中をイメージした癒しの空間になっている。地域情報誌『愛媛こまち』の編集者とのコラボレーションし、雑誌でも紹介された。女性編集者3名とハウスメイトのスタッフ2名（男性1名・女性1名）で企画案を考えた。

天井には、モスグリーンのクロスを貼り、森の緑をイメージした。床は、白を基調としたペイントウッド調のフロアタイルを選んだ。

壁の一部には、漆喰を用いている。窓枠の周辺には、レンガを貼り、森の空間を演出している。

部屋上部の梁を利用し、木の葉のウォールステッカーを貼り、アクセントをつけた。

キッチンと居室の入口は、アーチ状になっている。元々は、間仕切りがあり格子状の引き戸が設置されていた。雑誌の編集者の引き戸は圧迫感があるという意見から引き戸を撤去。何もない状態ではキッチンの様子が丸見えになってしまうので壁を付け、アーチ状の入り口を作った。アーチ状にすることで森の中をイメージしている。

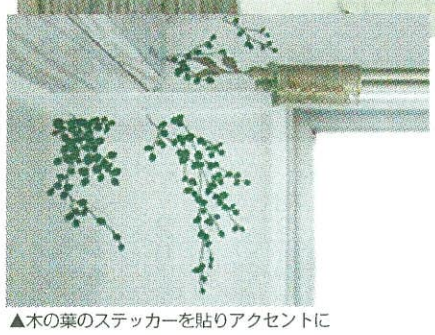
ダイニングは白に統一。キッチン、壁は白の塗料を塗布。玄関に続くアプローチには、目隠しのために、ブラウンのデザイン性の高いカーテンを付けている。

窓辺のカーテンレールやキッチンの取っ手、トイレ内の棚やトイレットペーパーホルダーなどの小物にもこだわり、部屋の雰囲気に合わせている。

同物件は、築約23年、鉄筋コンクリート造、4階建て、専有面積は23・4㎡。

▲何の変哲もないキッチン
◀間仕切りはアーチ型の入り口にし森の中をイメージ

▶キッチンは白に統一


▲木の葉のステッカーを貼りアクセントに

Point 提案チラシ作成し成約率アップ

オーナーに提案する際には、各物件ごとの提案資料を作成。同社の女性社員が担当し、作り始めた。完成後のイメージパースを色を使いながら表現し、彩り豊かに作りこんでいることが奏功し、従来までの提案資料より、成約率が上がっているという。

▲カラフルな企画書でイメージがつきやすい

また、物件ごとに作成しているため、オーナーも喜び、自分の物件の施工後のイメージがつきやすくなっているという。コンセプトも明確になっており、詳細に説明しているのもポイントだ。

Pick up 照明や壁の色を変え女性向けの物件に

『リッチフィールド土居田』の物件の『森ガール』をテーマにした部屋。ピンクを基調にしており、壁には、木のペイントを施している。照明器具もテーマをイメージした商品をチョイスしている。

▲ペイントや照明にこだわった部屋

未来の部屋イメージした空間作り

最新物件は、『パンシオン山越No.1』だ。築年数約20年。テーマは、avenir（アヴニール）で未来の部屋をイメージした空間作りをした。白とシルバーで統一し、無機質でシャープな雰囲気を演出。

▲壁に可動式のハンガーバーを設置