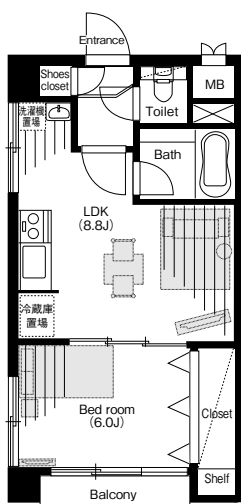


AFTER



After



明るい印象になるよう、建具はグレインホワイトとし、壁の一部にはアクセントとして石膏調のクロスを上)。ベッドルームとLDKの間仕切りは採光引き戸に。閉めても光が入る(右)。窓はすべてインナーサッシを追加し、外からの騒音を軽減させた(右奥)



物件DATA

【概要】
東京都文京区、東京メトロ有楽町線「護国寺」
駅徒歩4分

【物件概要】
分譲住宅 鉄骨鉄筋コンクリート造9階建て
総戸数31戸のうち1戸(4階部分、専有面積
約34㎡) 1976年築

【工事内容】
床：フローリング 壁：クロス張替え 水回
り：ユニットバス・システムキッチン交換、
など その他：間取り変更、建具・給湯器交
換

【工期・工費】
1ヵ月、360万円

【収益】
落札価格約1,100万円、販売価格1,790万円

【事業会社】
株式会社アールズ・コーポレーション(東京都
豊島区、代表取締役：川崎竜一氏)
<http://www.rscorp.co.jp>



リフォーム リノベーション コンバージョン で
中古不動産が蘇る!

築34年のマンション住戸を 可変性に優れた間取りに

「アールズ護国寺」(東京都文京区)



Before

ダイニングは狭く、居室はすべて畳の和室で少し暗い印象だった

採光に配慮し、明るい空間に。騒音防ぐインナーサッシも追加

「立地」「間取り」「築年数」、これらは中古不動産の価値を表すのに重要視されるポイントだろう。今回紹介する分譲マンション「セントスターマンション護国寺」(東京都文京区、総戸数31戸、地上9階建て)は、閑静な住宅街に所在し、近隣には教育機関や医療施設も豊富で住環境の良いエリア。東京メトロ有楽町線「護国寺」駅徒歩4分のほか、2駅

2路線の利用が可能であり、交通利便性にも恵まれている。しかし、同物件は築後34年が経過しており、内装も時代遅れの感があった。2005年より買取再販事業を展開している(株)アールズ・コーポレーション(東京都豊島区、代表取締役：川崎竜一氏)は、競売により同物件を取得。間取りの変更を含む全面的なリノベーションを実施した。まずは居室全体をスケルトン状態とし、天井高を引き上げ、DKと4・5畳および6畳の和室2部屋を、6畳のベッドルームと8・8畳のLDKに変更。全室をフローリングとした。以前は各部屋が襖で仕切られていたため、奥の居室まで光が届かなかったが、バルコニーに面したベッドルームとLDKの間に「採光引き戸」を3枚配することで解消。住戸全体が明るい印象となった。引き戸を開放すればワンルームとなるため、可変性にも優れている。単身者をターゲットとすべく水回りも大幅に変更。システムキッチンを新調したほか、室内に設置してあった給湯器を屋外に移動。空いたスペースを冷蔵庫置場とした。浴室スペースが同居して窮屈だった洗面室は分離・移動して、1点ユニットに変更。し

かし浴室自体のスペースは広くなったものの、脱衣所をつくることができなかったため「玄関から直接浴室が見えてしまう」状況を避けられるよう、玄関とLDKの間に廊下を設け、一つ扉を挟んでから浴室に入る仕様とした。

完成前に広告を出したところ、40歳代の男性から反響があり、そのまま成約となったという。しかし買主は同物件が大通りに面していることから騒音を懸念。そこで、急遽居室内3カ所の窓すべてにインナーサッシを追加した。元々同物件は比較的安価な値段で競落していたため、インナーサッシの設置費用も同社が負担できたという。