

ASAHI TIME

アサヒタイム

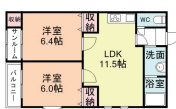
空室対策として高い実績を誇るリノッタのリノベーションや朝日オリジナルリノベーションの成功事例をお伝えいたします。

CASE5 キヤルグレス堀 302号室 [富山市下富居]

オーナー様の資産最大化を目的に

今回はリノベーション提案とあわせて細かい募集条件の変更をご提案させて頂きました。おかげ様でリノベーションの工事期間中に「お申込」頂きました！繁忙期ということもあり、当初より空いていた2LDKに加え、工事中に解約予定の受付をした2LDKもお申込みになり、無事満室となりました。

どちらの間取りをリノベーションするか



タイプA (2LDK)
・洋室の床がカーペット仕様



タイプB (3LDK)
・キッチンに家電や食器棚を設置するスペースが無い
・サンルームへの入り口が狭い

当初2部屋の空室がありました。
タイプAのお部屋はオーソドックスな間取りの2LDKですが、洋室の床がカーペットのため、懸念材料となっていました。
タイプBは、3帖前後の対面キッチンのある、17帖の広さを備えた3LDKのお部屋でした。**タイプA**のお部屋は、月額賃料の変更等でお申込みが入る要素がありました。その一方で**タイプB**のお部屋は賃料条件の問題ではないと判断し、こちらのお部屋に対しては、リノベーションの提案をさせて頂きました。

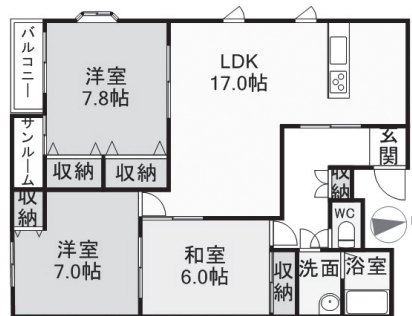
間取りの改修

物件データ Housing

物件名：キヤルグレス堀 302号室
所在地：富山市下富居
構造：鉄骨造3階建て(3階部分)
築年数：1998年6月
専有面積：89.75㎡
募集店舗：アパマンショップ富山駅北店
お問合せ：PST ☎0766-26-0088

間取り図 Madori

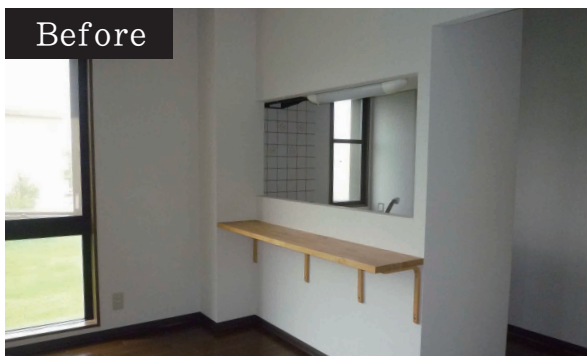
Before



After



募集条件を適正かつ正常にする



▲タイプBのカウンターキッチン。リノベーション前は収納スペースが少なく、広々とした空間を活かしきれいでなかった。

旧管理会社様の賃料設定は家賃・共益費・駐車場・町内会費・水道料の全てを「家賃」として契約されており、それらかなり低賃料で入居されていました。水道はメーター一本なので、水道料は全てオーナー様へ請求されたので、満室になったとしても運営経費で支出が圧迫されていきました。

そこで、新規契約分より町内会費、定額水道料、駐車場を個別に頂く賃料の募集条件に変更致しました。

デザインコンセプト

効率の良い動線の確保

元々のキッチンは後方に食器棚や電子レンジを設置するスペースがなかったため、キッチンを90度反転させ、スペースとトライアングル動線を確保し、お料理がしやすい環境になりました。更に、床を上げ、配管スペースを確保しながら現状の床面積を最小限リノベーションすることで、施工上の問題をデザインとして見せることが出来ました。キッチンを窓側に配置することで採光が確保することができ、明るい雰囲気となりました。さらに食器棚等を壁側に一列に並べることができ、整理整頓がしやすくなりました。キッチンを横対面とし、ダイニングテーブルを隣接させることで、リビング側の家族とのコミュニケーションが可能になり、配膳もスムーズに行えます。

差別化できる収納力

サンルームははじめ、スペースが狭く、また出入りもしくい状況でした。そこで私たちは、洋室A・Bのクローゼットに着目しました。この2つのクローゼットは、それぞれサンルームに隣接しているため、状況の改善に最適と判断したからです。まず、洋室Aの2つのクローゼットを2帖と3帖に分割して洋室Bに分け与え、それぞれ

