

# 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。

### CASE7 ソレイユ井口本江 205号室 [高岡市井口本江]

## 今後のメンテナンスを考慮した改修

▶退去後リノベーション前の写真。水回りはカビ等でとても募集開始できる状態ではありませんでした。



**長期入居物件の改修**  
ほとんどのオーナー様は「高いお家賃で長く住んでもらいたい」とお思いだと存じます。しかし、長く住んでいただいていた家賃もそれなりに回収できたと思ったり、たばこのヤニだらけ、換気扇は油まみれ、各設備も古い・汚い等々、結局原状回復するだけで何十万と費用がかかったうえに以前のような家賃では募集できないなんて事態も……。

#### 物件データ Housing

物件名 : ソレイユ井口本江 205号室  
所在地 : 高岡市井口本江  
構造 : 鉄骨造 2階建て(2階部分)  
築年数 : 1996年5月  
専有面積 : 36.82㎡  
募集店舗 : アパマンショップ高岡リール店  
お問合せ : PST ☎076-461-5880

#### 間取り図 Madori

Before



月額賃料: 45,000円

After



月額賃料: 50,000円

#### 間取りの大幅な見直し

人気があるといわれる1LDKが元の間取りですが、8帖のLDKに

また、先述の点に関してはキレイに使用していただいたとしても、建具についた汚れのために交換が必要になることもあり、和室があれば畳替え・襖や障子の張り替えが必要発生してしまいます。これらの費用を国土交通省ガイドラインに沿って入居者精算しようとする、6年以上入居されていると入居者様の負担はゼロに近い、オーナー様にとってはなかなか痛い出費となることでしょう。今回のお部屋も「高額家賃で長期入居」いただいた物件です。約13年間ご夫婦でご入居いただきましたが、この度住宅取得により退去されました。やはり、長く住んでいただいていた分、水回りの状態は湿気等で非常に悪い。設備も新築当初の約20年前のもの……困りました。

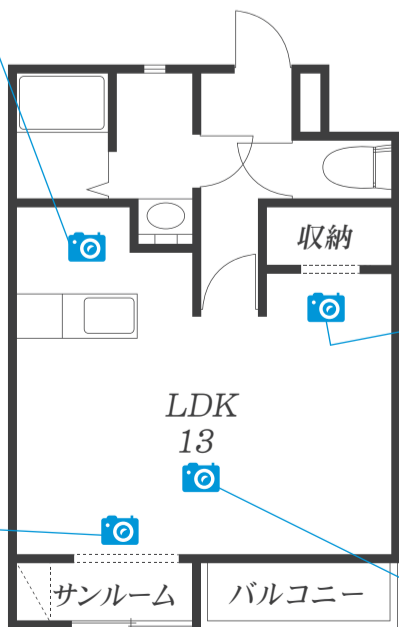
5.5帖の洋室で構成された1LDKなので、各部屋が狭く暗い印象でした。同物件の他の部屋も空室状態が続く、1LDKということで新婚さんに幾度と紹介するものの、やはり「狭い」「暗い」と言われなかなかご成約まで至りません。ネックとなっている「狭さ」と「暗さ」を解消するには……と考え、ここはもう思い切ってワンルームにするしかない！という結論に達しました。まず、明るい色のLEDダウンライトへ照明を交換することで暗い印象を払拭。それから、部屋を1室にすることで、不要になった



▲LDKが広がったことで、人気の対面キッチンにリフォームすることができました。



▲サンルームの扉を撤去し、ロールスクリーンに変更することで、交換・メンテナンス費が割安に。



リノベーションポイント



◀クローゼットの扉を撤去し、オープン収納ですっきりとした空間になりました。



◀1LDKの壁を無くし、開放感のあるワンルームに変更。シックなアクセントクロスと、明るいダウンライトが以前の暗い印象を払拭させました。

廊下から居室へ入るドアを1カ所減らしました。クローゼットの扉も撤去し、オープン収納でスッキリ見せる工夫をこらしています。空間が広くなったことで対面キッチンも可能になりました！さらに、サンルームの収納扉は撤去し、代わりに可動棚を設置して、使い勝手の良いスペースに。加えて今後のメンテナンスのことも考え、サンルームの引き戸はロールスクリーンへ変更しました。これにより、必要のない時はスクリーンを巻き上げてお

くことで室内は明るく保たれ、また、万が一クローゼットでは取れないヤニ汚れで交換しても建具ほど高額にはなりません。こうして「狭い」「暗い」と言われ続けた部屋は、メンテナンスにも優れた「広い」「明るい」部屋へと変貌を遂げました。