

築 25 年の木造賃貸アパートをリノベーションして、再生 木と暮らす住まい「キクラス元住吉」完成

このたび、株式会社市萬(所在地：東京都世田谷区、代表取締役：西島 昭)と株式会社リビタ(所在地：東京都渋谷区、代表取締役：南 佳孝)は、築 25 年の個人オーナー所有の木造賃貸アパートのリノベーションを実施、「キクラス元住吉」(神奈川県川崎市)として再生し、入居者募集を開始いたします。なお、ご希望日時をご連絡頂ければ内覧も可能です。

「キクラス元住吉」について

多摩川やターミナル駅「武蔵小杉」駅にもほど近く、商店街もにぎやかな東急東横線「元住吉」駅徒歩圏内で、『木』と『暮らす』をコンセプトにリノベーションされた木造賃貸アパートです。鉄筋コンクリート造の賃貸マンションと比べると、敬遠されがちな木造賃貸アパート。しかし、どこかホッと人を和ませる木造賃貸アパートの魅力に着目してリノベーションを行いました。

30 代前後の单身・夫婦・就園前の子供がいる家族をターゲットに想定。水(二ヶ領用水)や緑(隣接する賃貸オーナーのお庭)に囲まれた環境で日々自然が隣にあることに価値を感じたり、自転車で出かけて街を楽しんだり、利便性だけではない価値を、住まい・ライフスタイルを求める層に向けて企画いたしました。



川沿いにたたずむユーモラスな外観

建替えの約 1/3 の費用で賃料約 9%UP を実現

全 12 戸に対し、工事費総額約 3,000 万円で、大規模修繕と共用部バリューアップ、専有部リノベーションを実施。投資効果を考え、使える部材は残して再利用しながら、「土間プラン」や「天井開放プラン」、「キッチン対面プラン」など、ターゲットの志向性に合わせた商品企画や、立地特性を活かした外構計画により、リノベーション前の賃料平均が 1 階 8.5 万円、2 階 8.7 万円に対し、リノベーション後は 1 階 9.3 万円、2 階 9.4 万円と約 9%UP を実現いたしました。

今回、賃貸管理を数多く手がけ、賃貸経営セミナーなども運営する市萬が不動産コンサルティングを手がけ、事業収支・投資利回りを改善、またリノベーション実績豊富なリビタが商品企画・デザイン基本計画・事業推進を手がけることで、「キクラス元住吉」は実現しました。

キクラス元住吉の特徴

▼川沿いに佇むユーモラスな外観

川沿いの見通しの良さや建物間口の広さを活かし、遠くからでもオリジナリティーを感じる外観に。具体的には、コンセプトカラーをバルコニーやフェンスにちりばめ、風景のアクセントにしています。

▼特徴ある 3 つの専有部プラン

・土間プラン

既存の間取りに満足しない若い夫婦世代のために。たたき部分には自転車を入れこんだり、園芸作業をしたりと昔の民家の土間のように利用可能。

プレスリリース

・天井開放プラン

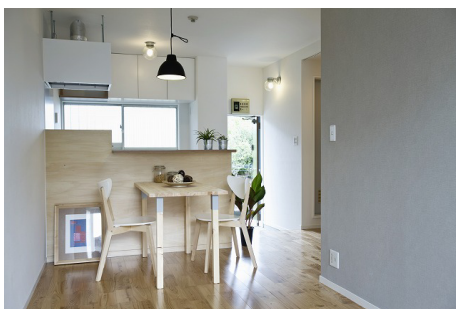
LDK 部分の天井裏を露出させ、小屋裏を露わしたプラン。最大約 4.2m の天井高をもつ開放的な空間は、木造ならではの構造体をダイナミックに魅せた開放感ある空間に。

・キッチン対面プラン

既存のプラン構成を活かすことで、ローコストな 1LDK プランを実現。
子育て世帯に好まれるプラン。



土間プラン



キッチン対面プラン



天井開放プラン

▼自然を楽しむ環境ならではの共用部

もともと駐車場だった場所は 1F 住戸のための大きな専用庭に。

風を通し視線をゆるやかにさえぎる 1F フェンスによって作られた専用庭は、園芸やアウトドア用品のメンテナンスなどを行えます。自転車利用の方が多いことを想定し、賃貸オーナーの庭を本物件の敷地に利用させて頂き、200%の駐輪場を確保。



▼目に見えない部分もしっかり。大規模修繕&性能・バリューUP

施工会社による建物検査を実施。その結果、排水管高圧洗浄、バルコニー防水、外装高圧洗浄・下地補修・外壁塗装、鉄部塗装等を行いました。また、断熱・遮音性能向上、駐輪場増設・1F 専用庭拡大・意匠フェンスなどにより、バリューUPを行いました。

【物件概要】

物件名

：キクラス元住吉

所在地

：神奈川県川崎市中原区市ノ坪 531

交通

：JR 南武線「平間」駅 徒歩 12 分／東急東横線「元住吉」駅 徒歩 13 分／
JR 南武線・湘南新宿ライン・横須賀線・総武線「武蔵小杉」駅徒歩 17 分

構造・規模

：木造瓦葺 2 階建て

総戸数

：12 戸

建築年

：1987 年

リノベーション年

：2012 年 10 月

入居時期

：2012 年 10 月

募集開始時期

：2012 年 9 月

専有面積

：36.4m2

月額賃料

：93,000 円～103,000 円(共益費込)

事業企画・管理運営

：株式会社市萬

リノベーションコンサルティング(商品企画・デザイン基本計画・事業推進)

：株式会社リビタ

共用部・専有部デザイン

：古谷デザイン

実施設計・施工

：株式会社エム・シー・サービス

【ご参考】

リーフレット(コンセプト・地図・プラン)： http://www.atpress.ne.jp/releases/31047/2_5.pdf

【入居に関するお問い合わせ】

株式会社市萬 賃貸担当 Tel：03-5491-5200 FAX：03-5491-5255

プレスリリース

【株式会社市萬について】

設立 : 1999 年 9 月
名称 : 株式会社市萬
代表取締役 : 西島 昭
住所 : 東京都世田谷区用賀 4 丁目 10 番 3 号 世田谷ビジネススクエアヒルズ II 6 階

不動産に関する問題解決、事業対策に特化した総合的なコンサルティングを行う。特に、築年数が経過し、問題が増えた賃貸不動産の満室経営を得意としており、管理物件の 7 割以上が築 20 年以上でありながら入居率 95%を維持している。不動産保有者が資産の活用について学ぶことができる空間「不動産経営アカデミー」を運営。

<http://www.ichiman.co.jp/>

【株式会社リビタについて】

設立 : 2005 年 5 月
名称 : 株式会社リビタ
代表取締役 : 南 佳孝
住所 : 東京都渋谷区渋谷 2-16-1

既存建物の改修・再生を手がける会社として設立。「リノベーションで暮らしをかえる」をコンセプトに、ハード・ソフト両面からのリノベーションを手がけます。一棟、一戸単位での分譲事業のほか、中古を買ってリノベーションのワンストップサービスを提供するコンサルティング事業や賃貸オーナー様向けの有効活用・リノベーションのコンサルティング、シェア型賃貸住宅を中心にした PM・サブリース事業を手がけ、リノベーションを通して、新しいライフスタイルとコミュニティを創造し、真に豊かな暮らしとサステイナブル社会への貢献を目指しております。2012 年 1 月より京王グループ。

<http://www.rebita.co.jp>

【本件に関するお問い合わせ・画像素材のお貸し出し】

株式会社リビタ PR コミュニケーションデザイン部 木内、栗原

Tel : 03-5468-9214 Fax : 03-5468-9226 Mobile : 080-3454-6546(木内携帯)

Mail : pr@rebita.co.jp