

優秀賞

タイトル 入居者の用途に応じて
つくり替えられる賃貸空間

タイプ 持家共同建

構造 鉄骨造

講評

賃貸住宅への用途変更で収益不動産として再活用。採算性を踏まえ設備改修は最低限としたが多様な入居者ニーズに対応すべく可動間仕切りを採用。施主は「私がここに住みたい」と。いい住まいに分譲も賃貸も関係ない。

リフォーム前後の写真



リフォームの動機/設計・施工の工夫点/施主の感想・満足度/住宅の価値を向上させた内容など

【リフォームの動機】
ここで生活していたオーナーより引越に伴って、「安定した賃貸収入を確保できる空間に変更したい」との依頼を請けました。

交差可能な可動式建具を導入することで、事務所利用も可能な1Rから既存空間の様な個室数優先の2K(2DK)迄といった、賃貸空間であっても入居者が自由な間取り構成を楽しめるような計画としました。

【設計・施工の工夫点、及び住宅の価値を向上させた内容】
「資産価値の向上」に重点を置き、工事費と完成後の賃貸収入の採算計画を行った上で、最低限の設備変更を行うつつ、入居者の構成や用途に幅広く対応ができるよう、

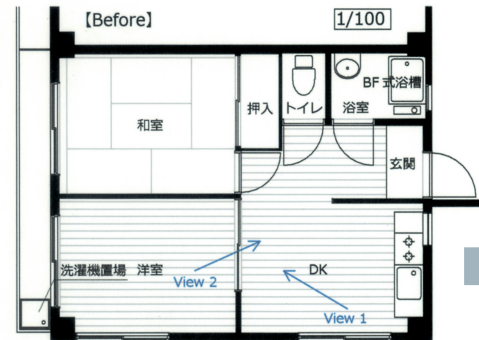
【施主の感想・満足度】
完成早々、入居者も付き、賃貸収入による採算性もクリアし、又オーナーからも「自分がここに住みたい」と喜ばれています。

性能向上の特性
●防音、遮音性能(水廻り移設に伴う)
●多目的利用 ●資産価値向上

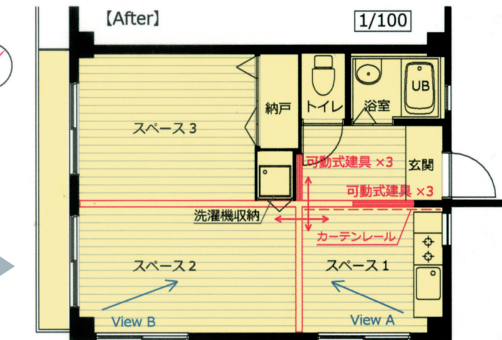
特に配慮した住宅性能
入居者に対しては、賃貸住宅であっても生活の自由性を可能にできるような空間計画を意識し、オーナーに対しては、工事費に極力負担をかけずに収益確保に繋がるような計画を行ったこと。

所在地	東京都杉並区	築後年数	34年	施工期間	50 日間
該当工事面積	40.27 m ² /総工事床面積 40.27 m ²	該当部分工事費	250 万円/総工事費 250 万円		
居住者構成	15歳以上65歳未満: 2 人/65歳以上: 人/15歳未満: 人/ペット:				
設計会社	早坂博幸建築アトリエ一級建築士事務所	担当者	早坂 博幸		
施工会社	太和屋産業(株)	担当者	小山 信		

リフォーム前



リフォーム後



リフォーム部位: 居室 台所 浴室 便所 洗面所 廊下 階段 玄関 エクステリア マンション共用部