

## 0さんが行った リノベーションのポイント

- 1 **客付けサイトのあるリノベーション会社に依頼**  
数年後、賃貸に出すときにサポートが得られるよう、自社サイトで入居者付けサービスをしているリノベーション会社を選択。
- 2 **開放的で自由度の高い1LDKの間取りに変更**  
部屋数を確保するより、広々シンプルなLDKに。3人家族の自宅として使い勝手が良く、将来は入居者が自分の暮らしに合わせて自由に間仕切りできる。
- 3 **自然素材のナチュラルリフォームで差別化を**  
無垢フローリングや自然素材の内装で、自宅としての居心地を重視した空間づくりを。無垢材は経年変化で味わいが増し、賃貸に出したときもアピールポイントになる。
- 4 **入居者目線のライティングレール**  
必要な照明器具の位置は住む人や家具の配置によって異なる。生活スタイルに合わせて位置や角度を自由に換えられるライティングレールを設置。
- 5 **吊り戸棚をなくしたオープンキッチンに**  
閉塞感を生んでいたキッチン上の吊り戸棚は撤去して視線の抜けを。キッチンの対面側や後ろの壁に無垢材で棚を造作し、収納力を高めている。

### 自分が快適に暮らせる工夫は 借り手にも魅力的に映る

ハプティックの提案でキッチンの吊り戸棚は取り払い、後ろの壁に無垢材で収納棚を造作。また、どこに家具を配置しても照明が当てられるよう、天井にライティングレールを四角形に走らせている。電化製品が多いことや、ソフトウ

開放感あふれるLDKで過ごす0さん。奥さまはオープンキッチンがお気に入りだ

いがけないトラブルも発生して、意外と大変です。新たに投資するならばやはり目が届く近場の物件にした方が良くと思うようになり「ました」と振り返る。

こうした思いから、次なる投資は都内と決め、4年前に山手線のJR恵比寿駅から徒歩2分の好立地にある築15年の店舗併用賃貸マンション1棟を購入し、現在貸し出している。

そして今年、数年後には賃貸に出すことを見据えてJR新大久保駅に近い築11年のマンションを購入し、リノベーションを行った。

「きっかけは小学校に上がる娘の通学でした。以前の住まいは最寄りの小学校まで徒歩20分もかかる

リフォーム会社を決めるにあたっては3社に相談し、無垢材

### リフォーム会社選びは 自然素材と客付け力が決め手

うえ、手狭でしたので、希望の広さで小学校が近い立地のマンションを探したところ、ちょうど条件に合うのがこの物件でした。ただし、娘が自分で電車に乗れる年齢になったら、もう少し遠くても環境が良いところに住み替えて、賃貸物件として貸し出す予定です。

新大久保の駅近ならば新宿勤めの方にも便利ですし、角部屋で眺望も良いので、借り手がすぐに見つかると思ったのも、この物件を選んだ理由ですね」と語る。

ローリングなど自然素材を使ったナチュラルリフォームで人気のあるハプティック(株)に依頼された。同社は賃貸物件専門の会社で空室対策のノウハウも豊富。自社で賃貸サイト「goodroom」を運営し、同社が施工した物件を掲載して積極的に客付けを行っている点にも魅力を感じたという。

「賃貸に出した時に、入居者募集の環境が整っていることは大きなメリットでした。また担当者の方は賃貸市場に明るく、周辺の家賃相場を踏まえた上で、費用の回収を盛り込んだリノベーションプランを提案してくれたことも心強かったです。マンションの管理規約の確認や、工事の申請といった管理組合とのやりとりも引き受けて頂き、時間がない私たちを良くフォローしてくれました」

エア開発をしている奥さまのSOHOも兼ねているため、コンセンの数もかなり増やしたという。

「購入時、それほど傷みはない状態でしたから、初めから賃貸に出すなら、壁紙を張り替える程度で済ませたかもしれません。でも、数年間は自分たちが住むので、快適さを我慢してまで費用を抑えようとは思いませんでした。だから、デザインや素材にもこだわりました。ただ考えてみれば、自分たちが快適に暮らせる住まいは、借り手にとっても魅力的に思えるはず。賃貸物件としてもうまく差別化できたのではないのでしょうか」

住んでから貸す、という投資スタイルだからできたバリエーションでは、実際にどんな住空間に変身したのだろうか。次号では写真とともにこだわりのリフォームポイントを詳しく紹介する。ご期待いただきたい。取材・文/菱沼晶

# 住んでみるからこそわかる入居者の視点 オーナーズ・スタイル読者の リノベーションに密着!



本誌読者である0さんは不動産投資の一環として、将来、賃貸物件にする前提で中古マンションを購入し、ご自宅用に全面リフォームされた。その間、約5カ月。編集部が密着し、0さんがどんな視点で物件を選び、何を理由に会社を選んだのか。リフォームのこだわりは何だったのかを取材。今回は、その前半「物件選びから会社選び」までをご紹介します。



**取材にご協力いただいた0さん**  
小学一年生の娘さんとご夫婦の3人家族。会社員のかたわら賃貸経営に携わる。「不動産投資による家賃収入は入居者様のため、建物や部屋の修繕に使うプランにしています」

### 物件データ

物件所在地 ● 東京都新宿区  
築年数 ● 11年  
構造 ● 鉄筋コンクリート(RC造)  
専有面積 ● 65.77㎡  
施工箇所 ● 積層無垢フローリング、キッチン収納造作、キッチンカウンター造作、洗面台、トイレ、照明など  
工事費 ● 463万円  
工期 ● 1.5カ月  
施工会社 ● ハプティック株式会社  
0120-954-451

### 住み手視点で選ぶからこそ わかる物件の魅力

若い頃からいざれば不動産投資を始めたいと考えていた0さんは、8年前に北海道札幌市にある築18年のRC造マンション1棟(1K・2K/全17室)を購入し、会社員のかたわら賃貸経営をスタートした。「遠く離れた札幌の物件を購入した決め手は、大手都市銀行から融資が下りたことでした。銀行のお墨付きなら失敗はないと判断したのです。ただ、購入してみると、遠い物件は点検に行くにも労力がかかり、気候が違うので思

### Before



### リノベーションの内容

細かく区切られた2LDKの間取りは、明るく開放的な1LDKに変更。現在の0さんの様な小さな子どもがいる3人家族や夫婦2人暮らしのライフスタイルに合わせ、使い方を限定し過ぎず、自由に暮らし方を設計できる空間にした。

### 0さんに密着!

2015年3月 JR山手線・新大久保駅に近い築11年のマンション(約65・77㎡)を、数年後に賃貸に出す前提で自宅用に購入。

### 2015年3月

リフォーム会社3社を検討。客付けの自社サイトがあり、自然素材のナチュラルリフォームで人気のハプティック(株)に依頼。

2015年3月

### 2015年3月

打ち合わせを開始。2LDKから1LDKへの間取り変更と、無垢材による飽きの来ないデザインを希望。

2015年5月

### 2015年5月

工事着工。数回、現場に来てその場でコンセンの位置や数など細かな要望を伝える。

2015年5月

### 2015年6月

引き渡し。無垢材の床や造作で見違える印象に。突板フローリングは床暖房にも対応。

2015年6月