

2025
11.3月4回
月曜日発行

第1413号

週刊 不動産経営

Real Estate Management News

発行所 株式会社不動産経営ジャーナル
〒104-0061
東京都中央区銀座7-17-12 2F
TEX 03(3543)7421
FAX 03(3543)5839
発行人 垂澤清三
年間購読料 33,000円(税込)

不動産業界
ニュースサイト

「ビルモール」は

毎週月曜日更新



完全定額・間取り自由なりノバージョン 新プラン「BASE」を提供開始

リノベーションが挑戦の時代を迎えている。定額制リノベーションサービスが価格の透明性とデザイン性の両立に挑み、かつての新聞販売店は街の記憶を宿したアパートメントホテルへと生まれ変わった。既成概念にとらわれないこれらの取り組みは、これからのリノベーションを考える上で多くの示唆を与えてくれる。



新聞販売店をアパートメントホテルに再生

1室9名まで宿泊可能な施設へ

透明度の高い料金設定
間取りの固定概念を見直す
「ゼロリノベ」を展開する groove agent



groove agent
取締役
西村 一宏氏



▲寝室の固定概念を見直す

0%を超えるケースが慣例化している。そうした予期せぬコスト増を防ぐため、完全定額制を取り入れた。アスベストの除去や図面との相違といった追加工事が発生しても、追加料金は発生しない。「BASE」は、1300件以上の施工実績を重ねる中で、どのような価格や料金がすぐわかる。なお対応しているのは40〜120㎡のマンションの部屋。それ以外は別途問い合わせが必要。スケルトンリノベーションを採用。また標準の仕様が満足度の高い設備を選ぶことができる。



右から読売不動産 一級建築士事務所・主任専門職の西村直宏氏、事業開発室の佐々木祐輔氏、寺田俊将氏、matsuri technologies 宇津木里美氏、営業部・不動産営業課の勝野瑛氏

複数の選択肢が検討された。費用対効果を考慮し、1棟丸ごとをホテルとして活用する現在の形となった。読売不動産の事業開発室長の佐々木祐輔氏は「本物件を貸し出すにあたって、宿舎部分のみを借りたいという話や1階だけをコインランドリーにしたいなどの要望はいただきましたが、なかなか1棟丸ごとを借りてくださる方が見つかりませんでした。そのような中でお名前を存じしていたmatsuri technologies様にお話をさせていただいたところ、土地や条件がちょうどいいお話でまとまったというところになりました」と経緯を語る。

設計されており、運用効率の向上にもつながっている。もともと2階は男性宿舎、3階は女性宿舎として使用されていた。3階は過去にリフォームが入っていたことから比較的状态が良く、軽微な補修で済んだ。一方で2階は経年劣化が進んでおり、床や壁の張り替えなど大規模な修繕を行った。2階にあった食堂をリビングとし、特色ある部屋として再生した。



▲「中野」駅徒歩6分

同社は2011年に創業。リノベーションの差によってミスマッチ需要の高まりを受け住居が生まれてしまっている分、その間取りの自由度を高め、住居の質を向上させる。西村一宏氏は「日本人の家の買い方、暮らしの仕度、家を買うときにお金を出している、備。最初は思いどおりファイナンスプランにいかないこともあったが、1300件以上の施工実績を重ねる中で、どのような価格や料金がすぐわかる。なお対応しているのは40〜120㎡のマンションの部屋。それ以外は別途問い合わせが必要。スケルトンリノベーションを採用。また標準の仕様が満足度の高い設備を選ぶことができる。

間取りが自由であることも特徴の一つ。例えば「寝室は6帖が当たり前」といった固定概念を見直し、寝るだけの部屋に6帖の広さが必要かを再考する。収納を一カ所にまとめるなど、空間のロスを最小限に抑える設計を提案。コンセントやスイッチの位置も再検討し、入居者が自分でも気づいていなかったような「日常のプチストレスを解消する」ことをコンセプトに掲げる。実際の入居者からは「コーヒーを豆か

1棟2リノベーション
リノベーションを備
読売不動産東京本社
(東京都千代田区)が
所有し、読売不動産
(東京都千代田区)が
管理していた元新聞販
売店を、matsuri
technologies (東京都新宿
区)がリノベーション
して、1室に最大9名ま
で宿泊可能。広々と
する案など

当初はフロアごとに分割して貸し出す案・新宿エリアの他物件esが管理を行う中野区中野、1室に最大9名まで宿泊可能。広々とする案など

当初はフロアごとに分割して貸し出す案・新宿エリアの他物件esが管理を行う中野区中野、1室に最大9名まで宿泊可能。広々とする案など

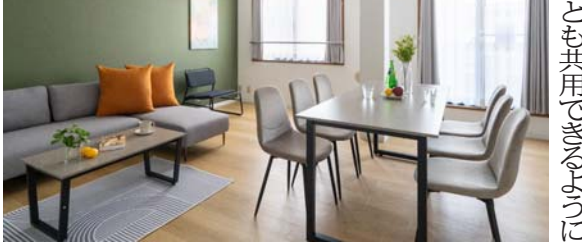
当初はフロアごとに分割して貸し出す案・新宿エリアの他物件esが管理を行う中野区中野、1室に最大9名まで宿泊可能。広々とする案など

当初はフロアごとに分割して貸し出す案・新宿エリアの他物件esが管理を行う中野区中野、1室に最大9名まで宿泊可能。広々とする案など



「ゼロリノベ」の新プラン「BASE」による施工事例

「ゼロリノベ」の新プラン「BASE」による施工事例



多様な利用者に対応した設計は、今後のリノベーション市場でも重要なポイントとなりそう。