「ゼロリノベ」の新プラン「BASE」による施工事例

らは「コーヒーを豆か

М Т

▶リノベーションを経て新聞販売店がインバウンド向けのア

ートメントホテルへ

月4回 月曜日発行

平成6年11月24日第三種郵便物承認

Management News Rea Estate

㈱不動産経営ジャーナル 発行所 〒104-0061

東京都中央区銀座7-17-12 2F TEX 03(3543)7421 FAX 03(3543)5839

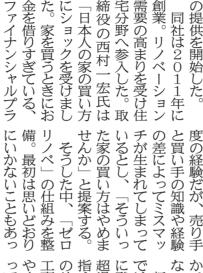
発行人 垂澤清三 年間購読料 33,000円(税込)

# 毎週月曜日更新



## 完全定額・間取り自由なリノベーシ E」を提供開 ン「B AS ラ





なった。 では、これまで慣習的 って、当初予算の13 やオプション追加によ のリノベーションでは 指す。業界では、従来 超過をなくすことを目 工事中の想定外の工事 に発生していた予算の 新プラン「BASE

計を提案。コンセント とめるなど、空間のロ でも気づいていなかっ る。収納を一カ所にま 観念を見直し、寝るた たり前」といった固定 げる。実際の入居者か たような「日常のプチ 検討し、入居者が自分 ストレスを解消する やスイッチの位置も再 スを最小限に抑える設 広さが必要かを再考す めだけの部屋に6帖の ことをコンセプトに掲 し、アパ を締 トホテル

たが、 の施工実績を重ねる中 で、どのような価格や 1300件以上 り 料金は発生しな 発生しても、追加 や図面との相違と 制を取り入れた。 アスベストの除去 いった追加工事が BASE」は

groove agent

取りの固定概念を見直す

「ゼロリノベ」を展

6月1日より

の人にとって一生に一

売り手

指摘。住宅購入は多く

い家庭も多いです」と が上手くいっていな

か、予測がつくように 仕様にすればよいの 高い設備を選ぶことが 要。スケルトンリノベ 料金がすぐにわかる。 1㎡で固定の金額とな できる。 標準の仕様で満足度の ーションを採用。また ョンの部屋。それ以外 なお対応しているのは 屋の広さを入力すると 40~120mのマンシ に別途問い合わせが必 ホームページで部

す」と話す。

ことも特徴の一つ。例 えば「寝室は6帖が当 間取りが自由である 所有し、 売店を、 g i 所有し、読売不動産(東京都千代田区)が

貸借契約 産 が m e sと賃 読売不動 管理していた元新聞販 c h n 区)がリノベーション。 s u r (東京都千代田区) o g i t es(東京都新宿 結 О е a e c h n o l m a t s u r が O で宿泊が可能。広々と 1フロア1室の構成 ベーション。それぞれ 3階を客室としてリノ - 階をリネン室、2~

室に最大9名ま

う。 や33代、単身女性など 寄せられているとい るようになった」とい ら挽いてゆっくり飲め の層から支持されてい なることで生活が豊か った、丁寧な暮らしに での施工は4件が完了 現在、「BASE」 に変わったという声も 若年ファミリー層 都は 中東場 野京所 で、 J 月に開 ルと 中野ビ <del>4</del> 于 目 区中央 して8 た。

専門職の西川直宏氏、事業開発室の佐々木祐

く ジの選択肢を増やしつ ・引き渡し済み。新た っている。今後につい て西村氏は「パッケー に3件の申し込みも入 価格の透明性は失 6分、 中野」駅から徒歩10分 れた立地。鉄骨造陸屋 R 「中野」 と交通アクセスに恵ま

東京メトロ「新

家族など大人数で

の滞

在もできる仕様となっ

駅から徒歩

た室内が特徴で

2

1棟丸ごとリノベーション わないようにしたいで リネン室をエリア共用で使用 読売新聞東京本社 生することとなった。 た中で、今回アパート の再活用を模索してい 年2月に閉鎖。閉鎖後 根地上3階建て。 メントホテルとして再 店だったが、2023 もともとは新聞販売 建物は3階建てで、 う。 間」を意識した設 度を占めているとい した。 は4DKで89・74 本人の利用者も3割程 にインバウンドを想定 全体として、 しているが、現在 ターゲットは主

は日

部屋として再生した。

分割して貸し出 や、シェアハウス 当初はフロアご す案 だ。 ・新宿エリアの他物件 esが管理を行う中野 e ch n o l o gi m a t s u r i



する案など や飲食店に 階をカフェ

とも共用できるように と話す。 夫した点になります」 かを考えた点などが工 分けをどのように作る ので、そのあたりの区 ケーション部 多様な利用者に対応

にあたって、宿舎部分

発室長の佐々木祐輔氏

「本物件を貸し出す

読売不動産の事業開

一級建築士事務所・主任

matsuri

ましたが、なかなか1 どのご要望はいただき ランドリーにしたいな 話や1階だけをコイン のみを借りたいという 設計されており、

っている。 効率の向上にもつなが 運用

右から読売不動産

輔氏、寺田俊将氏、

不動産営業課の勝野瑛氏

をリネン室とした点 地や条件がちょうどび す」と経緯を語る。 ったりだとなり、今回 中でお名前を存じてい ということになりま いいお話でまとまった いただいたところ、立 たmatsuri s様にお話しをさせて e ch n o l o g i e さる方が見つかりませ 棟丸ごとを借りてくだ んでした。そのような 特徴的なのは、 や壁の張り替えなど大 ビングとし、特色ある だ。 2階にあった食堂をリ 規模な修繕を行った。 とから比較的状態が良 く、軽微な補修で済ん オームが入っていたこ た。3階は過去にリフ として使用されてい 宿舎、3階は女性宿舎 もともと2階は男性 一方で2階は経年

K で、

89 • 74 m²

「個の空 m<sub>o</sub> 3 階

計と

ている。 2階は 3LD

で部屋に入ってしまう ンバウンドの方は土足 が、段差の解消や、イ は内装を手掛けました 宇津木里美氏は「我々 sのデザイン&アプリ e ch n o l o g i e m a t s u r i 部長の

重要なポイントとなり )た設計は、今後のリ ベーション市場でも

## 新聞販売店をアパ 9名まで宿泊 ホテ 可能な施 再生

設

アルとして活用する現

の形となった。

れた。費用対効果を考

1棟丸ごとをホ

複数の選択肢が検討さ

▼「中野」駅徒歩6分

▼寝室の固定概念を見直す

0%を超えるケー

取締役西村一 一宏氏 スが慣例化してい

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。

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

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 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

ぐため、完全定額 せぬコスト増を防 る。そうした予期