

「人は見た目が9割」という書籍がかつてはあったが、建物の見た目も重要な第一印象だ。空室対策や家賃下落の歯止めを目的に建物の外装をリノベーションしたことで満室にした事例を紹介する。

敷地内フル改修で賃料1万円上昇

緑のある生活への共感者集う

ブルースタジオ



ブルースタジオ
(東京都中野区)
大島芳彦専務(46)

「雑木林と共生する暮らし」をテーマに建物と敷地内を植栽で飾るフルリノベーションをした結果、賃料アップで満室経営に成功した例がある。JR中央・総武線/京王井の頭線「吉祥寺」駅徒歩

歩18分、「井の頭公園」駅徒歩12分の場所に立つ全9戸の築34年軽量鉄骨2階建て「緑木舎」だ。緑に囲まれた建物の外側の雰囲気だけではなく、入居することでウッドデッキ上などで緑を楽しむ生活を送れる期待感などから人気物件になった。同アパートは築34年で敷地面積約520㎡に対し専有面積は約150㎡。駐車場は殺風景だった。玄関側はほぼ植栽のない

状態。賃料は下がることはあっても上がることはなく、オーナーとして先が見えない部分があった。企画・設計を手掛けたブルースタジオ(東京都中野区)は居室側の雑木林を生かす形でリノベーションを開始。建物の老朽化に伴う修繕改修のため、以前の住人は退去した。

最も変わったのは物件の前に車6台分ほど停められそうなほど広くとられたアスファルトの駐車スペースだ。同社はオーナーの趣味である園芸を生かし、植栽を作ったり育てたりする中で入居者との交流が生まれるリノ



▲駐車場スペースが丸ごと庭になった

ベーションを提案。大島芳彦専務は「家主さんと住人たちが少しずつ庭に手を加えながらコミュニティとともに成長していく住まいとなるよう、暮らす人が関わる余地を残した」と話す。

居室側の庭先には入居者がくつろぐためのウッドデッキを設けた。また、植栽にこだわったのは外側から見た良さのほか、室内から外を見たときにも緑の中で暮らしているような良さも享受できる点にある。冬は庭の葉が落ちて太陽の光が差し込みやすくなり、夏は葉が生い茂り厳しい日差しや熱をカットする。

下げることで満室にしていた賃料は6万円から7万円台に上昇。内覧会を兼ねて行った植樹体験イベントでは近隣住民や入居希望者が訪れ、完成

内覧イベントでは8割の入居が決まった。

新しく入居を決めたのは30代の夫婦や単身者だ。アウトドアや自然が好きで、室内でくつろぐ時間を好む人たちが。在宅で仕事をするデザイナーの入居者は、仕事の合間にウッドデッキで植栽を見て楽しみながらコーヒを飲んでリラックスしているそうだ。



▶外でも室内でも木もれ日の魅力を感じられる



▶ウッドデッキに腰かけて入居者と交流できる