

## ■ リノベーションコンセプト

初めてこのビルを実際に内覧して見た時の印象は、「古びた、汚いオフィスビル。」と、おもいました。バルコニーが無かったり、場所的にも・・・建物そのものもマンションと言うよりもビルですから。築20年近い建物。当時のままの薄汚れた状態で、暗いイメージ。入居オフィスもほぼ無し・・・

しかし、意外に窓も大きく眺望が良かったり、天井が高く取れそうだったり、駐輪場やガレージが作れる事。病院や施設が近くに有り、入居者もデザインや考え次第で十分望める事を配慮して、絶好のロケーションに変えられる、リノベ向き？ と思える物件に見えてきました。

かなりマニアックな物件ではありますが、私たちの手にかかれば、空間を構成する要素など、全てにおいて明確なイメージと、コンセプトで、それらの要素を取り入れて、"ヴィンテージ感の漂うイメージのデザイナーズ空間をつくる事は、難しくはありませんでした。"

具体的な要素としては、「白」という色使いの空間の器（部屋）に、「ダークセピア」「グレイブラック」という色の要素で「床」「ドア」「キッチン」のイメージを表現し、管理のしやすさ、耐久度、手入れ（補修、修繕）のしやすさをコンセプトに進めて行きました。

## ■ 各部仕様及び素材

床のフローリングには、1枚でも、誰でも、貼ってはがせるタイプの「フローリング調ビニールタイル」を使用。

キッチンは、こだわりのアイランド型キッチン。ワンルームマンションには、ありえないゴージャスさです。洗面台もワンルームマンションには、ありえないゴージャスな海外製品。バルコニーの無い分、洗濯物を干すにあたり、快適性も兼ね備えた最新の設備、浴室乾燥機を導入。部屋の採光にも気を使い、自然な光が室内に取り込めるように、居住空間を最適にした間取りを実現しました。ガレージ、駐輪場部分には、粗さのある躯体の壁や天井をそのままに、スケルトン仕上げ。

こうして完成した空間ですが、どの部屋も「主」がそこに住まれて家具やインテリアが入り、初めて本当の完成です。ワンルーム空間の中にそれぞれの要素を集約した、と言う様なイメージのリノベーションを実現致しました。

## ■ 物件概要

平成2年新築（築19年） 鉄筋コンクリート 地上5階建 総床面積 約492㎡（約148, 1坪）  
京都市 山科区 大塚森町 12-19

## ■ リノベーション効果

建物の空間資産価値を最大限に高めるリノベーション（リフォーム）をする事により、入居率が数倍にも高まり、満室時には、リノベーション前の利回り4.8%から13.8%が見込まれます。

又、この効果により、資産価値が、リノ前よりも、リノ前の資産価値+リノ費用より高まります。

例えば、1000万円の価値の建物を500万円かけて、リノベーションすると、2000万円の価値の建物になると言う事です。

befor



after



株式会社 高屋工務店

本社 〒601-8104 京都市南区上鳥羽角田町49番地  
TEL.0120-958-075 FAX.075-672-9772  
山科支社 京都市山科区北花山中道町65-9大商ビル1F  
TEL.0120-837-832 FAX.075-672-9772



有限会社 エアー・デザイン

本社 〒525-0032 滋賀県草津市大路一丁目16-19MIビル3F  
TEL.077-569-4360 FAX.077-569-4361  
京都支社 〒607-8132 京都市山科区大塚森町12-9  
TEL.075-591-0300 FAX.075-591-0011

リノ前は入居数2件のみ



家賃収入  
÷  
建物価格  
↓

利回り **4,8%**

リノ後、満室になると...



家賃収入  
÷  
建物価格  
+  
リノベーション費用  
↓

利回り **13,8%**