浴室の壁にーンの色付がみを出し壁をブループし変化をりようだ。デザインを代の若い夫応していたコミもありや音楽制作が増えてい

を追求しオに応えること屋づくりを」と話す琴のみならずンの再生にきたいと意た。

築40年超の平屋10戸を8戸に変更

20代から支持されリノベ後、即満室

ユナイテッドワークス（大阪府大阪市）は築40年を超える古い平屋をリノベーションした。

オーナーは当初、建て替えも検討していたそうだが、景気後退などの影響もあり、投資額を抑えたリノベーションによって、物件を再生させることを決めたという。リフォーム前入居していたのは10戸中、1戸のみ。しかしリフォームにより入居者目線で造られた物件は、1月という人が動く時期ではないが、20代の若い男女で竣工後すぐに満室になったという。

「デザイン性で周囲の物件と差別化を図りつつも入居者のニーズに合わせた使いやすい部屋を目指しました」と話すのは赤松隆裕社長だ。築年数でも分かる通り設備も含め相当傷んでいたと話す。和室とキッチンはあったが風呂はなく、トイレは和式というから昔からの典型的な長屋住宅だったことがわかる。

戸数は10戸から8戸に減らしリノベーションした。室内を1度スケルトン状態にした上で、基礎の補強工事、コンクリートの増し打ち、梁・柱の盛り変えなど見えない部分も補強した。

玄関は木製ルーバー（羽板と呼ばれる細長い板を、隙間をあけて平行に組んだもの）で建物の1部覆い、プライバシーの確保と建物が持つ古いイメージを払拭。トイレ・キッチン・浴槽の水廻りは、すべてもともとあった場所でなく玄関近くにまとめて設置した。居室を少しでも広く取れるよう間仕切戸を設けることで、来訪者から室内を見通すことができないよう工夫を凝らしたという。物件はJR阪和線・和歌山駅から徒歩12分の「野上フラッツ」。部屋の大きさは25～34㎡のパターンを準備している。家賃も当初2万5000円だったものがリノベーション後は、4万3000円と、1万8000円アップに成功し、工事費用1室350万円だった。

▲水廻りは玄関近くにまとめた

▶ルーバーで覆った玄関

壁紙活用術

フィル（大阪府大阪市）
濱本廣一社長
インターネットでの壁紙専門店「壁紙屋本舗」
海外の壁紙販売サイト「WALPA．JP」を運営する。

の上に敷き詰めるフロアタイル

策を必要とする物それぞれ物件の弱ものがあるもので ら遠い等のアクセ、採光が悪い等の

日当たりの問題、物件の築年数が古い等の問題。アクセスの問題や採光が悪い等の物理的な問題は、物件の場所を変えることができない以上、それを超えた付加価値を与えるしかないのですが、築年数の問題は和室を洋室にリフォームすることで思った以上に簡単にクリアできます。

では実際に、和室を洋室にセルフリフォームするにはどのような工程があるかご説明します。

壁は砂壁や、じゅらく壁、繊維壁などが多いかと思いますが、それらの和壁を掻き落とし、下地にパネルをテを塗り、乾かし、紙ヤスリで削る工程を何度か繰り返し平滑な面を作り、そこに壁紙を施工します。

また、ふすまにも壁紙を施工することが可能なので、壁と同じ壁紙で施工することで全体的に洋室の雰囲気を作ることが可能です。

天井や柱などの木部には、壁紙の色柄と合ったペンキで塗装し、コーディネートすると良いでしょう。

接着せずに置き敷きで施工可能

畳の上にも置き敷きできるフロアタイルです。

タイルの淵に連結できるロック機能がついており、畳の上に接着せずに置き敷きで施工できます。

畳の縁などの凹凸が大きい場合は、下地材を敷き、ある程度平坦な下地を作りそこにフロア材を置き敷きすることで、畳の床を簡単にフローリングにすることが可能です。

厚みも4mm程度なので、段差も気にすること無く置き敷きできます。