

設計会社

(株) 東急ホームズ

施工会社

(株) 東急ホームズ

タイプ

持家一戸建

構造

在来木造

講評

誰もこの建物が死蔵倉庫だったとは思わないだろう。間取り・テストは現代に倣いつつも古梁で当時の面影を残したことで希少価値を得ている。制振ダンパーをはじめ各種住宅性能の向上を果たしている点も高評価。

リフォーム前後の写真



外壁はサイディングを2色に張り分けたモダンデザイン

01



階段まで取り込み、勾配天井で開放感を演出した2階LDK。露出した梁は古民家調に着色し、インパクトを持たせた。

02

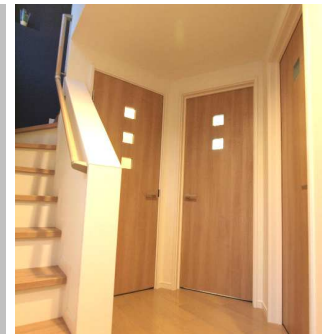


白の空間にダークなアクセント壁を配し、モダンに演出したLD。壁のくぼみは壁掛けTVスペース。TVがすっきり収まるようにした。

03



Before



玄関ホール

04



1階サニタリー入口。水まわりを1階にまとめることで壁量が増し、耐震性能も向上した。

05



最新設備のキッチン。壁厚利用の埋込み棚で小物も収納できる。

06

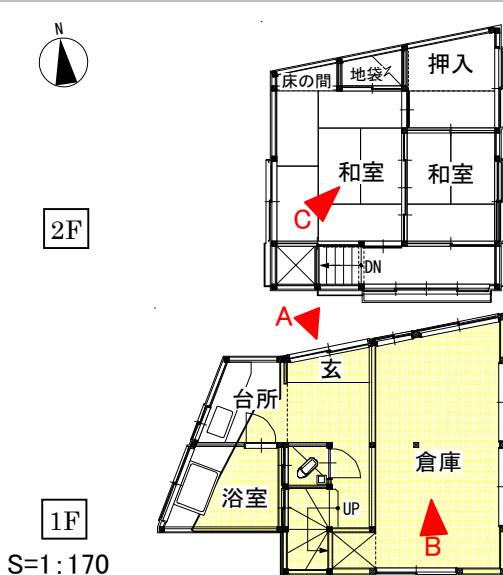
・リフォームの動機/設計・施工の工夫点/施主の感想・満足度/住宅の価値を向上させた内容など

<p>〈リフォームの動機・要望〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 死蔵していた倉庫を用途変更する全改装。 老朽化した建物を再生し、賃貸物件として活用したい。 <p>〈設計・施工の工夫点、施主の感想〉</p> <ul style="list-style-type: none"> 遊休資産の活用策として、しっかりとリノベーションを行い、賃貸資産に転換させることを計画。東京の下町という立地で、若夫婦+お子様という入居者像を想定し、約15坪の建物でいかに住宅としての価値を高められるかを追求した。 築70年の建物は基礎がほとんどなかったため、ベタ基礎と構造補強に 	<p>より耐震性能を上げ、外装も一新して耐久性を高めた。モダンな外観は賃貸物件としての訴求力も狙った。</p> <ul style="list-style-type: none"> LDKは採光の良い2階に。間仕切りと天井を取り払って広がりを出し、露出した古梁を空間のデザインポイントとした。 エリアの賃貸市場では、同規模の物件に比べ高ポイントとの評価。死蔵していた倉庫が資産として生まれ代わり、「壊さずに改修して良かった」と大変喜んで頂いた。
--	--

性能向上の特性	特に配慮した事項
<ul style="list-style-type: none"> ①耐震性能、②耐久性、③バリアフリー性能、④温熱性能、⑤防音性能、⑥防犯性能 	<ul style="list-style-type: none"> ①制振ダンパー設置、耐力壁補強、既存評点0.1→改修評点1.11 ②屋根葺き替え、土台・柱の交換、外壁サイディングに ③床フラット、手摺設置 ④⑤床・壁・天井の断熱化、複層ガラスサッシ ⑥玄関電気錠

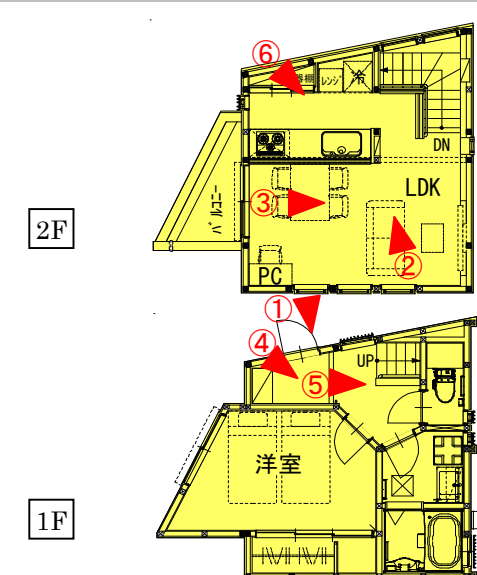
データ	
所在地	東京都荒川区
築後年数	70年
施工期間	120日間
該当工事面積	53.18㎡ / 総工事床面積 53.18㎡
該当部分工事費	1,300万円 / 総工事費 1,300万円
居住者構成	現在空室

リフォーム前



S=1:170

リフォーム後



リフォーム部位：■居室 / ■台所 / ■浴室 / ■便所 / ■洗面所 / ■廊下 / ■階段 / ■玄関 / ■エクステリア / □マンション共用部分