



契約者から最も人気を集めた「モダン和室のある家」のリビング（写真左）とリビングに隣接するモダン和室（写真下）。外観同様、各住戸内も明るい雰囲気に改修。キッチンなどの設備も最新のものに交換している



外壁塗装やインターロッキングなどで外観は明るい雰囲気に。ヤシのシンボルツリーなど、地域のランドマークの建物としての存在感も創出できた

After



物件DATA

【所在地】千葉県我孫子市、JR常磐線「天王台」駅より徒歩10分

【物件概要】鉄筋コンクリート造地上3階建て（総戸数24戸）敷地面積2834.65㎡ 延床面積2463.784㎡ 住戸専有面積89.99㎡ 3LDK～4LDK 1990年3月築

【工事内容】給排水管・電気設備刷新、外構、外壁一新、内装・設備全面刷新

【工期】約3ヵ月

【販売価格】2,690万～3,290万円

【工事費等】総事業費約7億円、1戸当たり改修費約700万円

【事業会社】株式会社（株）中央住宅（埼玉県越谷市、代表取締役社長：品川典久氏）

の6部署がそれぞれ1案ずつデザインを担当。その一つ、「モダン和室のある家」では、リビング脇に家族のコミュニケーションやごろ寝ができるフレキシブルな空間として半畳畳を敷いたモダンテイストの和室を提案、人気を集めた。周囲は閑静な戸建住宅街で、マンション需要があるかどうか不安な側面もあったが、「反響・契約のほぼ100%が地元需要」（同社取締役マインドスクエア事業部長・金児正治氏）と、地域ユーザーからの支持を集めた。

当初は契約者に6コンセプトの中から選んでもらい、改修してから引き渡していたが、完売が近くなり未契約住戸は「モダン和室のある家」など人気の高かったコンセプトに改修して販売している。7月中には完売する見通しだ。

volume
102

リフォーム リノベーション コンバージョン で

中古不動産が蘇る!

郊外住宅地の築26年の社宅を 南欧風の分譲マンションに

「ルビアージュ天王台」（千葉県我孫子市）

Before



改修前の外観（写真上）と室内（写真左）。躯体は強固だったものの、建物や住戸そのものに大きな訴求力はなかった

印象的な外観や植樹で、独特な存在感を創出

不動産市場の先行きが不透明な中、事業の多角化によるリスク分散を図る動きが目立つ。ポラスグループの（株）中央住宅（埼玉県越谷市、代表取締役社長・品川典久氏）は、従来から力を入れていた個別のリフォーム・リノベーションに加え、このほど1棟リノベーション分譲事業に参入した。

今回紹介する「ルビアージュ天王台」（総戸数24戸）はその初弾事業で、築26年の大手損保の元社宅を取得、再生したもの。もともと、建物自体は強固さを保っていたが、外観や室内は際立った特徴のない建物だった。そこで同社では、グループ各社のアイデアを採り入れてリノベーションした。

外観は、同社が戸建分譲で培った南欧風のデザインを採用。2カ所の敷地入口にはヤシを植え、歩行者通路にオレンジ系のインターロッキングを敷き、住棟の入口部分には南欧瓦を載せた。また、各住戸の窓にはロートアイアン風の花台を設置して外観のアクセントとするなど、明るい雰囲気の建物にし、地域における存在感も創出した。

室内は構造上、間取り変更ができなかったが、全住戸のほとんどの居室にクロゼットを新設するなど、収納の充実を図った。さらに、戸建分譲と同じ仕様の水回りやキッチン設備を設置するなど、居住者の使い勝手とグレード感を高めた。階高がやや低いことから、天井高2400mmを確保するために二重床にはせず、水回りだけを一段上げて配管スペースにすることで、平坦になりがちな住戸内のアクセントとした。

内装については、グループ各社のデザイン系