築36年の老朽物件を再生

今話題のリノベーション物件を追え！

モダンアパートメント（大阪府北区）とスリーエスサポート（大阪府都島区）の協力により、大阪市都島区内に建つ築36年を迎えた「宝コーポ」が甦った。物件再生の軌跡を追った。

6室を異なるコンセプトでリノベーション

もとは学習塾として使用

大阪市都島区、地下鉄谷町線「都島駅」から徒歩2分の場所に建つ「宝コーポ」。1973年に建築され今年で築36年を迎えた同物件の4階部分全6戸が、9月に新たに生まれ変わった。

今回、同物件のリノベーションに携わったのはモダンアパートメント（大阪府北区）とスリーエスサポート（大阪府都島区）。物件の所有者である宝産業（大阪府都島区）の依頼を受け、スリーエスサポートが市場や入居者ニーズなどの調査、賃料査定などを行い、そのデータをもとにモダンアパートメントがプランニングを行った。

物件は鉄筋コンクリート造、地上5階建て。今回リノベーションした4階部分は今年の3月末まで、ワンフロアすべてが学習塾として使われていた。廊下には児童の落下防止のため窓ガラスが取り付けられており、各戸に広めのダイニングキッチンがあり、奥へ進むと大きな窓から明るい光が差し込むリビング。部屋の明るさに加え、さらに大きなインパクトとなるのが、特別に造作された備え付けのテレビ台。大きなテレビでも悠々と設置できる大型のテレビ台は左右に飾り棚を備え、上からダウンライトが照らす作りになっている。

「この部屋の特徴はテレビ台です。液晶テレビが似合う部屋を目指して作り上げました。」（モダンアパートメント 渡邊勇三社長）

402号室のコンセプトは〝ナチュラル〟。床材にはどこか野生的な印象も受ける荒々しい木目が特徴のものを使用。大型のワンルームとしてのプランニングも可能だったが、あえて作り棚で境界を設け、入居者が部屋の使い分けをできるように配慮している。作り棚は401号室と同様に、大型テレビを設置できるように設計。中央部分には格子を設けているため、単に壁で仕切るのに比べて圧迫感が少ない。

403号室は〝モダンさ〟を協調したデザインが特徴。今回リノベーションした全6戸のうち最も広く、募集開始後いち早く入居が決まった。キッチンスペースから奥へ進むと広々としたリビングになっており、ここにも専用のテレビ台が作りつけられている。401号室と比べ床材を始め随所にダークグレイ系の建材を使用しているため、より大人の雰囲気をかもし出している。

404号室に入るとすぐに目に入るのが、部屋の仕切りの役目も果たすワインレッド色の飾り棚。あえて1ヶ所だけに特徴のある色を配することで、部屋全体のイメージを引き締め、かつ非常に仕上げている。

宇宙テーマの部屋は好評

405号室もリビングと寝室スペースを仕切りにインパクトのあるものグの間に作りつけられた棚は、テレビ台として利用できるほか、コレクションを飾る棚としても使える。

今回最も遊び心に溢れた部屋といえば406号室をおいて他にはない。

紙には鉄板をモチーフにした柄のものが使用されており、部屋全体はさしずめ近未来といったところか。お世辞にも落ち着いた空間とは言えないが、こうした遊びができるのもモダンアパートメントならではの。

「この部屋のコンセプトはスペースぐに入居が決まった実績があったので、今回の案件も引き続きお願いすることになりました。（宝産業 増木大樹専務）

住戸はそれぞれ異なるコンセプトをもとにプランを作成。エレベータ階部分は今年の3月末まで、ワンフロアすべてが01号室はアイボリーカラーを基調とした明るいイメージのデザインが特徴。廊下には児童の落下防止のため窓ガラスが取り付けられており、各戸に広めのダイニングキッチンがあり、奥へ進むと大きな窓から明るい光が差し込むリビング。部屋の明るさに加え、さらに大きなインパクトとなるのが、特別に造作された備え付けのテレビ台。大きなテレビでも悠々と設置できる大型のテレビ台は左右に飾り棚を備え、上からダウンライトが照らす作りになっている。

「この部屋の特徴はテレビ台です。液晶テレビが似合う部屋を目指して作り上げました。」（モダンアパートメント 渡邊勇三社長）

402号室のコンセプトは〝ナチュラル〟。床材にはどこか野生的な印象も受ける荒々しい木目が特徴のものを使用。大型のワンルームとしてのプランニングも可能だったが、あえて作り棚で境界を設け、入居者が部屋の使い分けをできるように配慮している。作り棚は401号室と同様に、大型テレビを設置できるように設計。中央部分には格子を設けているため、単に壁で仕切るのに比べて圧迫感が少ない。

403号室は〝モダンさ〟を協調したデザインが特徴。今回リノベーションした全6戸のうち最も広く、募集開始後いち早く入居が決まった。キッチンスペースから奥へ進むと広々としたリビングになっており、ここにも専用のテレビ台が作りつけられている。401号室と比べ床材を始め随所にダークグレイ系の建材を使用しているため、より大人の雰囲気をかもし出している。

404号室に入るとすぐに目に入るのが、部屋の仕切りの役目も果たすワインレッド色の飾り棚。あえて1ヶ所だけに特徴のある色を配することで、部屋全体のイメージを引き締め、かつ非常に仕上げている。

宇宙テーマの部屋は好評

405号室もリビングと寝室スペースを仕切りにインパクトのあるものグの間に作りつけられた棚は、テレビ台として利用できるほか、コレクションを飾る棚としても使える。

今回最も遊び心に溢れた部屋といえば406号室をおいて他にはない。

紙には鉄板をモチーフにした柄のものが使用されており、部屋全体はさしずめ近未来といったところか。お世辞にも落ち着いた空間とは言えないが、こうした遊びができるのもモダンアパートメントならではの。

「この部屋のコンセプトはスペースの壁が特徴的な部屋。厚みのあるガラスとお洒落ながらの入った壁紙で構成された壁は見る者に驚きを与える。壁にガラス板を組み込むことで差し込んだ光が遮られることなく部屋全体にまで行きわたり、空内全体を明るいイメージにしている。また、キッチンとリビングの中央部分には仕切りの役目も果たす大容量のクローゼット。リビング側、寝室側いずれにも収納スペースを備えている。また、クローゼットの下はくり貫かれており、中には間接照明が内蔵されている。クローゼットの壁

部屋をみるとすぐに入ってくるのが一面に敷き詰められた銀色の床。天井の照明が床に反射し、部屋の明るさを2倍にも3倍にもしている。奥へと進むと室内の中央部分には仕切りの（宇宙）です。他の5室に比べまったく異なる雰囲気のため賛否両論ありますが、オーナーの意向もあり、あえてこういったデザインにしてみました。完成してみると、意外とまとまりのある空間に仕上がっており、見学にこられた方々にも好評です。」（渡辺社長）

完成後は客付けも支援

工事期間は約1ヶ月。9月中旬の完成を期に入居募集を開始、順次申し込みが入っている状況だという。

「客付けについては当社でサポートしています。現在、親しい仲介会社を中心に物件の告知をして回っていますが、こうした物件がまだまだ市場に少ないこともあり、おおむね好評です。内見者も順調に増えているようですので、満室までに時間はかからないと思います。」（スリーエスサポート 湯口大輔社長）

▶築36年の「宝コーポ」

▶改装前は学習塾として使用

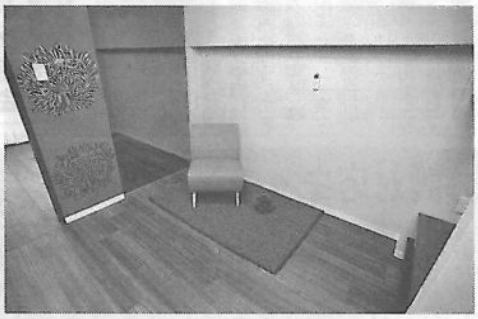
▶401号室は大きなテレビ台が特徴

▶格子により圧迫感をやわらげている402号室

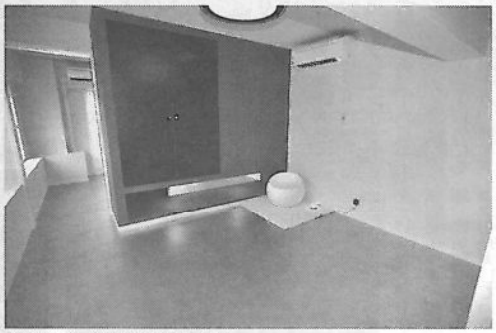
▶大人の雰囲気の403号室

▶赤い壁のインパクトが大きい404号室

▶405号室はガラス板のしまりが印象的

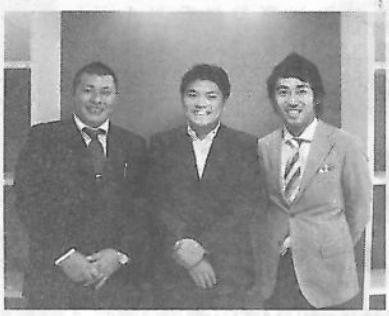


▶6室のうち一番個性の強い406号室



仲良く「ハイ、チーズ！」

今回のプロジェクトはオーナーである宝産業の依頼を受け、スリーエスサポートとモダンアパートメントが共同事業として完成させたもの。取材の締めくくりに、3社の代表者で記念撮影。



右からモダンアパートメント渡邊勇三社長、宝産業増木大樹専務、スリーエスサポート湯口大輔社長