

築年数が経過したマンションや一戸建て住宅

を、用途変更や市場ニーズに合わせて大規模に改装した「リノベーション物件」が高松市内で増えている。数年前から不動産会社や建設業者が相次いで参入し、賃貸だけでなく分譲も展開。消費者のニーズを取り入れた間取りを安く提供すること

リノベーション物件 高松市内中心に増加

で新築との差別化を図っており、若者や子育て世代を中心に契約を伸ばしている。

リノベーションは、修繕や部分的な改修を行うリフォームと異なり、間取りやデザインを大胆に変えることで物件の性能や価値を高める手法。立地に恵まれながらも契約者がなかなか決まっらない中古物件の入居率アップにつながるとして、東京

などでは早くから注目を集めていた。

建設業のイーグルハウス興業（高松市）は、2006年から参入。マンションのオーナーからの発注で、同市藤塚町にある築40年の賃貸マンションの1部屋（約40平方メートル）を、和室のある2DKから広々としたフローリングの1Kに改装するなど、これまでに同市中心部のマンション9部屋を

09年から賃貸マンションに特化してリノベーション物件を扱う松野不動産（高松市）は、デザイナーや家具店とプロジェクトチーム「LIPLO T」を組織。約1100

暮らしやカプルの需要を見込んでおり、同じ条件の新築に比べて、オーナーが家賃を1〜2割安く設定できるよう、改装費を抑えたプランを提案している。

同チームが最もこだわ

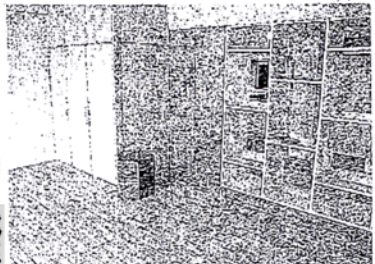
「予算が少ない場合、新築なら郊外、街中なら古い物件になりがち。両方の希望を満たせるのがリノベーションの魅力」と同社。20〜30代の1人

安さデザインで 新築と差別化へ

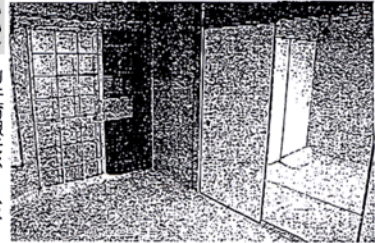
手掛けてきた。

戸ある自社管理物件から人気の間取りやリノベーション物件の需要が見込める地域などを分析し、手掛ける物件を選定している。

このほか、5年前からリノベーション事業に取組むひだまり不動産（高松市）は、原則築20年以上の一戸建て住宅を土地ごと買い取り、リノベーションして再販する。価格は同じ延べ床面積の新築に比べ2割ほど安いという。昨年以降、物件情報をホームページで紹介するとすぐに問い合わせが入ると、注目の高さを実感している。各社によると、高松では中心部ほど築年数が経過した空き物件が自



イーグルハウス興業が手掛けたリノベーションマンション。改修前（下）と比べ、明るい雰囲気と広々とした空間が特徴—高松市藤塚町



物件情報をホームページで紹介するとすぐに問い合わせが入ると、注目の高さを実感している。各社によると、高松では中心部ほど築年数が経過した空き物件が自

つという。再来、少子化が進み「家余り」が予されるだけに、リノベーション物件はさらなる

がりをみせそうだ。