

# CASE 022

## 植栽計画により建物の印象を向上 三点ユニットのトイレ・バス分離

交通：東急田園都市線桜新町駅 徒歩8分  
 構造等：鉄筋コンクリート造 3階建  
 建築時期：1988年3月  
 面積：38㎡ (5戸) 43㎡ (3戸) 58㎡ (2戸) 58㎡・62㎡ (各1戸)  
 用途：賃貸マンション

### 現状の課題

**管理前の課題：**  
 築年数の経過と共に賃料が下落。  
 課題は以下の通り。  
 共用部／建物のファサードデザインはシンプルで印象に残りにくい  
 室内／2人暮らしが出来る広さの1LDKにも関わらず、3点ユニット

### 対策と結果

**対策：**  
 共用部／正面の植栽計画を提携会社の提案により変更  
 室内／原状回復工事の際に3点ユニットをバス・トイレ別に分離

**結果：**  
 築30年超だが賃料の下落が止まり、工事後、5室の入退去のうち3室で賃料UP、2室で賃料維持を実現。

### 共用部

シンプルな外観と雑然とした共用部を緑で温かみを演出し共用部も使いやすく

#### Before

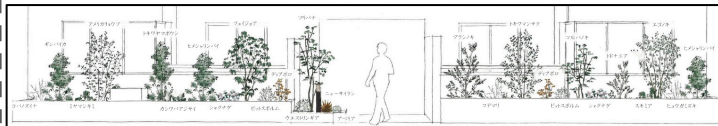


#### After



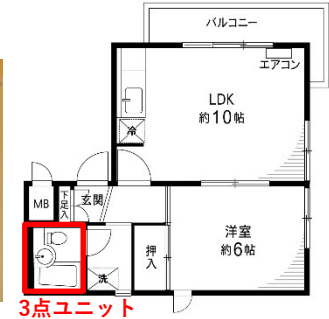
正面に植栽を配置し、鉄部を白で塗装。建物サイン・宅配ロッカーを設置し、駐輪場を改修

▼提携会社が立案した植栽プラン



室内 3点ユニットをバス・トイレ別に変更

#### Before



3点ユニット

#### After

3点ユニットをバス・トイレ別に分離▼

