

いつも「自慢できる家造り」をご愛読いただきありがとうございます。そろそろ寒さも本格的に厳しくなりますし、いろいろと忙しい時期が迫ってきていますね。風邪などひかれないよう体調管理にはお気をつけください。

さて今月号では、収益用ビルの入居率を高めるための**エクステリアのリノベーション**と、お部屋のデザインをガラリと変えた**中古マンションのリノベーション**をご紹介します。



西区庚午南 鉄筋コンクリート4階建

築32年 賃貸マンション

収益用ビル：広南ハイツ様

と、その前に… **広南ハイツ様との出会いについて♡**

「そろそろマンションの雰囲気を変えたいなあ〜」と思われ、他の業者にご依頼されていたのですが、なかなか**“これっ!!という提案が出てこない”**。そんな折り、プレゼンスのコンセプトギャラリーの前を通られたそうです♪ **“ここならイメージしていた雰囲気を作ってくれるかも♪”**ということで、弊社にお電話を頂いたのが始まりでした。



オーナー石岡様

☆オーナー様のご要望☆

①入り口はご入居される方が入りやすいよう、明るくて可愛い雰囲気になりたい!

②照明もLED照明で見た目をスッキリさせたい!!

③照明のスイッチをセンサーに変えたい!

Before

リフォーム前の広南ハイツ



各階廊下照明は蛍光灯。スイッチは入居者の方が操作

After



白と木と石を基調に
カフェのような雰囲気に

照明は
ダウンライトに→

左：エントランス
天井は杉板張りに
右：共有部廊下



そこで… **テーマカラーは…モノトーン+ウッド**

明るく、可愛い雰囲気ということで、まずはテーマカラーを決定。白を基調にして黒でアクセント。そして、所々に木材を使用し、優しく、親しみを持って頂けるようなエントランスにしました♪

コンセプトは…オーナー様も入居者様も過ごしやすく

廊下のスイッチは居住されている方がON・OFFされていたので、時々行くと電気がつきっぱなしということもあったそうです…

そこで、エントランスの照明も廊下の照明もセンサーで、ついたり消えたりする器具を取付させて頂きました☆

外部の照明は、季節によって暗くなる時間帯が違うので暗くなると自動でつく明暗センサーを。廊下には、外部の明るさと人に反応する人感センサーを採用させて頂きました。器具もLED照明に変えたことで、「電気代とスイッチの心配がなくなった」とオーナー様にも喜んで頂けました(^^)/

↑完成予想パース
プレゼンスがご提案させて頂いたもの



オーナー 石岡様より

本当にイメージ通りに仕上がりが嬉しく思います。特にエントランスの天井の板張りが気に入っていてここに(マンション)来るたびに癒されています。夜は今まで暗い感じの雰囲気でしたが、照明器具を取り替え、ほんのり雰囲気の良い明りで建物自体がとてもよく見えます(笑)今回、思い切ってリノベーションして良かったと思います。ありがとうございました。



プレゼンススタッフ 上田より

弊社のコンセプトギャラリーが出会いのきっかけとなったオーナーの石岡様は、ほぼ毎日広南ハイツに行かれ、共用部の掃除やメンテナンスをされています。ご自身で掃除などをされるので、細かい部分にも気遣われ、手作りの掲示板や空き室には手書きの案内ボードを所々に置かれたり、お子様連れのご入居様のために玄関にロックができるベビーカー置き場を作られたり、とても大きな愛のある方だと感じました(^^)いつも笑顔で迎えて下さる石岡様に心癒されました。これからも末永くよろしくお願いいたします。



スーパーも近く、利便性の良い府中町

築26年 中古マンション

新築並みに断熱性能を高めるリノベーションをしました!!

テーマは…

Before

**家族のコミュニケーションを取りやすく、
空間を広く見せる**



▲キッチン
昔ながらの開き戸のキッチンで、奥まっているので少し暗い印象…

◀L・D・K

キッチンから会話するにも後ろを振り向かないといけない…



▲和室
暗くジメジメした部屋

**スケルトン
リノベーション**



▶L・D・K▶

キッチンからの家族との会話も、顔を見ながらできます♪



▼寝室



寝室は間接照明で優しい雰囲気に☆

▼和室



やっぱりひと部屋は欲しい和室♪

▼玄関



◀書斎コーナー

リビング学習の場としても活躍そう(^^)/壁に間接照明を取り入れることで部屋全体の奥行きも出すことができます。



プレゼンス代表 森下より

このマンションはゴミ置き場や郵便ポスト部などの共有部分も清掃も行き届き、建物外壁なども丁度、大規模修繕中で躯体などもしっかりしていたので、購入を決めました。しかし、室内は湿気がすごくボロボロの状態。

1階だったので管理組合と協議し基礎の部分も見直し、土だった床下も防蟻処理をし、コンクリートで基礎を整え、快適な生活ができるような工事を施しています。限られた空間の中で広く見せるためのプランニングには、ちょっと頭を抱える部分がありましたが、スタッフ全員がアイデアを出し合い、遊び心のある部屋に仕上がったのではないかと思います。あいにく販売済みにはなりませんが、今後リノベーションをお考えの方のご参考になればと思い、ご紹介させていただきました。

この物件は
おかげさまで完成と同時に
ご案内1件目のお客様で
販売済みとなりました。



★見えない部分も快適にしています★
ここが省エネポイント!!



窓ガラスは
ペアガラスに交換

配管は
新しいものに交換

外周面と隣家との間には断熱材を充填



INFORMATION

気になる物件がありましたら、お気軽にお問合せ下さい!

戸建
分譲住宅

○中区光南2丁目 2棟
○東区矢賀3丁目 2棟

○安佐南区東野3丁目 1棟
○廿日市市大野 1棟

マンション
リノベーション

○中区国泰寺
○西区己斐本町

土地

○海田町南大正町 4区画
(11月末造成工事完工予定)

近日分譲開始!

