



NENGO

賃貸事業と エコリノベーション

2014.9.23

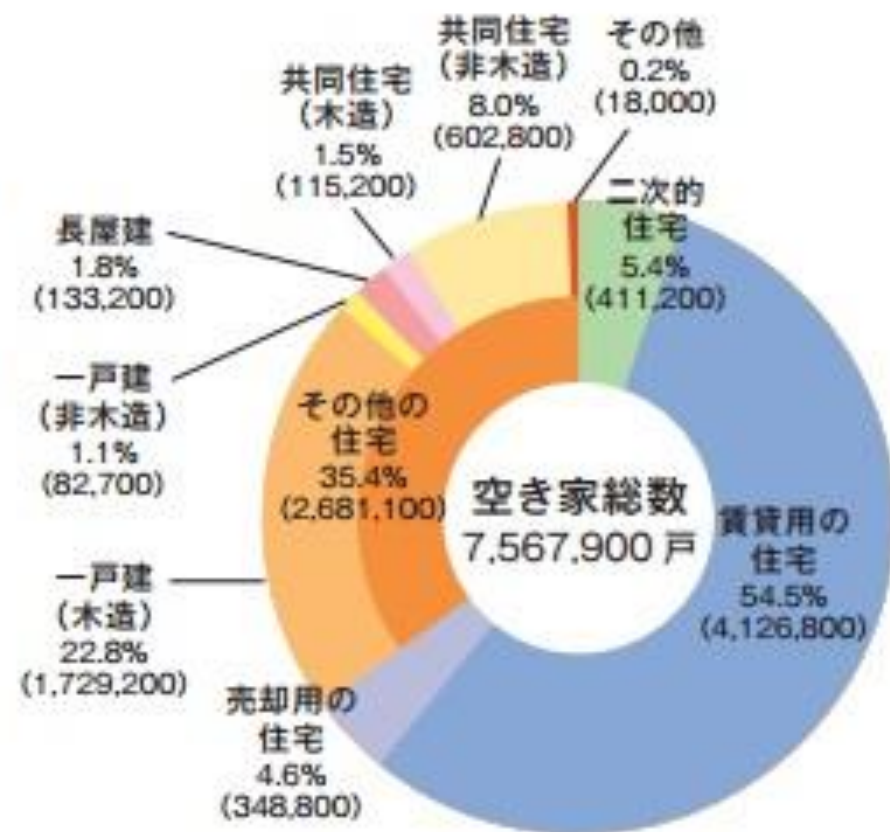
株式会社NENGO

空間ディレクター 和泉直人

区域	空室率	区域	空室率
横浜市鶴見区	11.60%	横浜市港北区	13.70%
横浜市神奈川区	13.70%	横浜市戸塚区	14.30%
横浜市西区	16.40%	横浜市港南区	12.70%
横浜市中区	16.70%	横浜市旭区	17.90%
横浜市南区	20.60%	横浜市緑区	11.30%
横浜市保土ヶ谷区	19.30%	横浜市瀬谷区	14.50%
横浜市磯子区	17.40%	横浜市栄区	18.00%
横浜市金沢区	14.70%	横浜市泉区	10.60%
横浜市青葉区	14.80%	横浜市都筑区	10.80%

空き家の現状

空き家の総数は全国で約760万戸(平成20年)となっています。
最も多いのは「賃貸用の住宅」ですが、賃貸用でない「一戸建」も全体の二割強を占めており、その数は近年増加しています。



空き家の活用

機会があれば空き家を活用したいと考えている空き家所有者や借主は多いのですが不安もあります。空き家を活用した住み替えの促進が豊かな住生活の実現につながります。

壁を自由にカスタマイズ。
UR賃貸の新しいプロジェクト、始まります。

さっくりとした壁に
自分らしいスタイルを
表現しよう！

カスタマイズUR

カスタマイズUR
トップページ

カスタマイズUR
コンセプト

イベントについて

募集概要

カスタマイズUR
コラム 
(外部サイト)

1 2

仕立てる賃貸



お仕着せの部屋は飽き飽きされています。

①入居者参加型の、
満足度最高！ここ以外住めない賃貸住宅

②部屋の隠れた「お宝」を引き出し、
その価値を最大限高めてあげることで、
オンリーワンの部屋を創るお宝引き出し型

募集

買う
売る
相談する
リノベーションする

about us ▶
Works ▶
Media ▶
Staff ▶
RECRUIT ▶



横浜不動産マーケット
港の口・高津・二子新地を
拠点とする不動産会社

管理料	18,280円
修繕積立金	13,370円
面積	専有面積58.11m ² / バルコニー面積6.42m ²
最寄り駅	東横線「鶴岡」駅徒歩5分



外観です。



エントランスです



軽い打合せ



契約



ガッツリ打合せ



施工



完成



SUUMO(スーモ)は、住宅・不動産購入をサポートする情報サイトです。

引越し見積もり

suumo スーモ PRODUCED BY RECRUIT
全国へ
関東版

借りる

マンションを買う

一戸建てを買う

建てる

リフォームする

売る

プロに相談

賃貸

新築

中古

新築

中古

注文住宅

土地

リフォーム

住宅設備

売却査定

講座/相談

不動産・住宅サイト SUUMO(スーモ)トップ > 賃貸・賃貸マンション > ここまで変わる！賃貸×カスタマイズ

ここまで変わる！
賃貸カスタマイズ



美しさと機能性を両立する、カスタマイズSOHO

「賃貸×カスタマイズ」
の実例を見る



実例一覧を見る

やってみよう！

交渉してみたらOKかも!?
カスタマイズ対応物件の
探し方&交渉のツボ



おしゃれな部屋づくりを
プロがアドバイス！
魅せる「カスタマイズ」
テクニック



SPECIAL TALK
日本の壁紙を語る

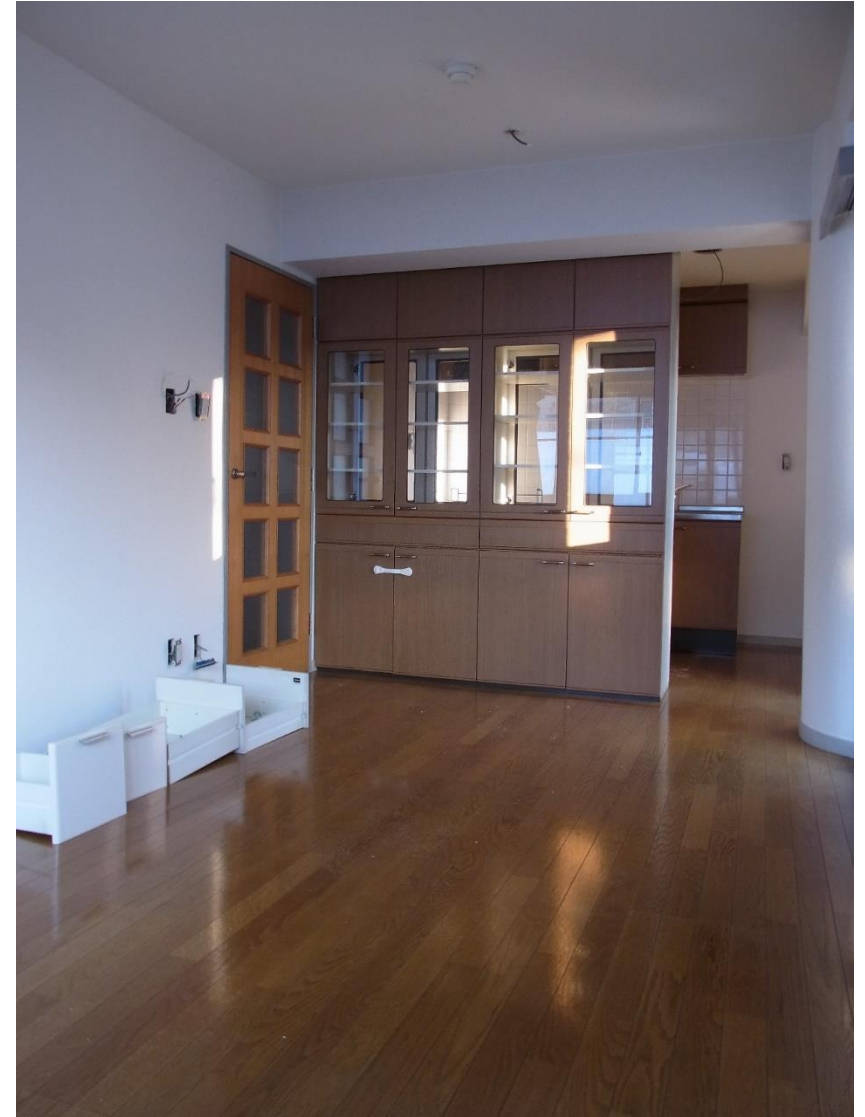


久地編

オーナーの抱えていた問題

- ・空室が1年以上にわたる
- ・入居者の属性がどんどん下がっており、他室では滞納も相次いでいる

Before



After



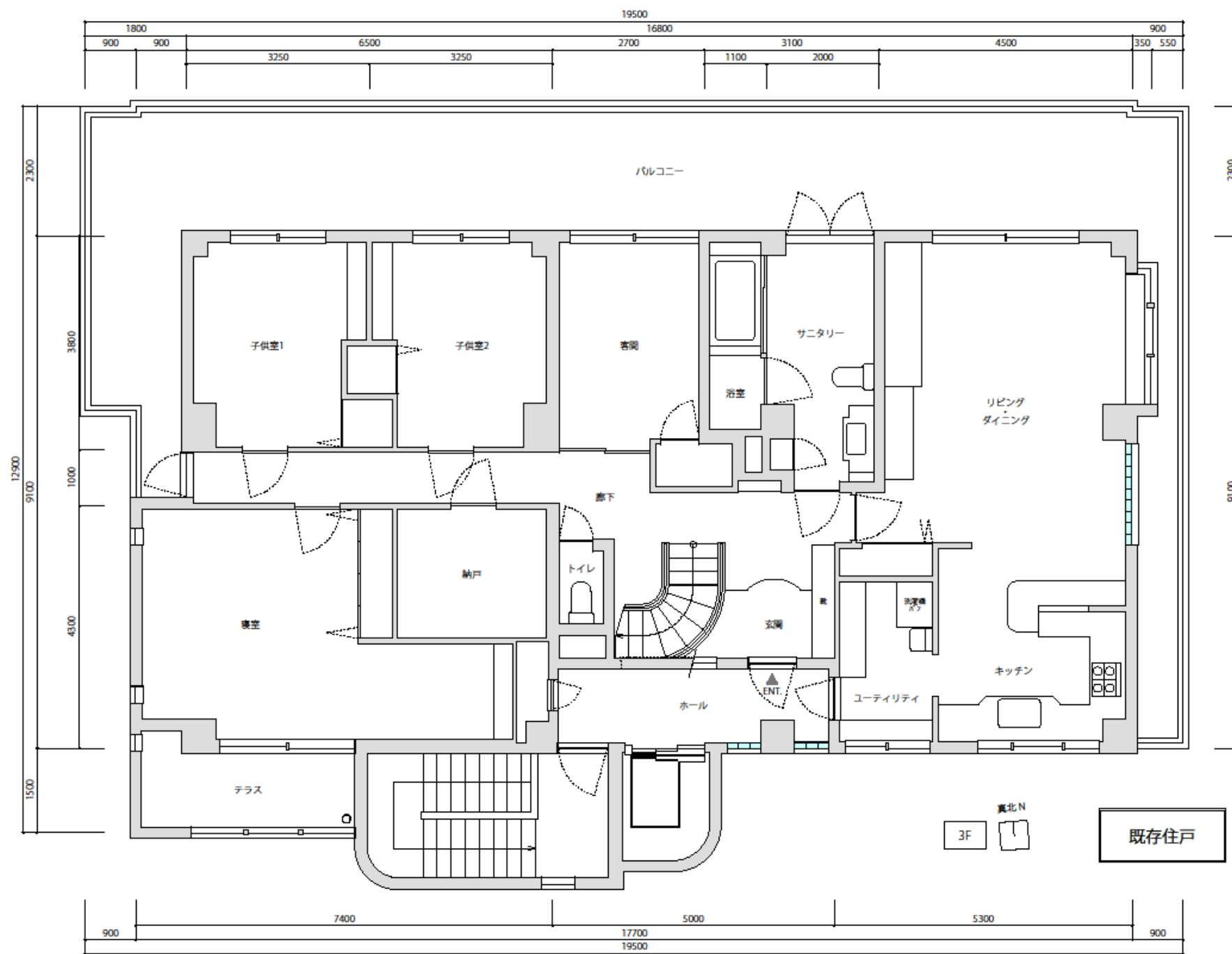
用途：	住居→住居
家賃：	115,000円→140,000円
施工費：	約500万円・約800万円
入居者：	建築家・カメラマン

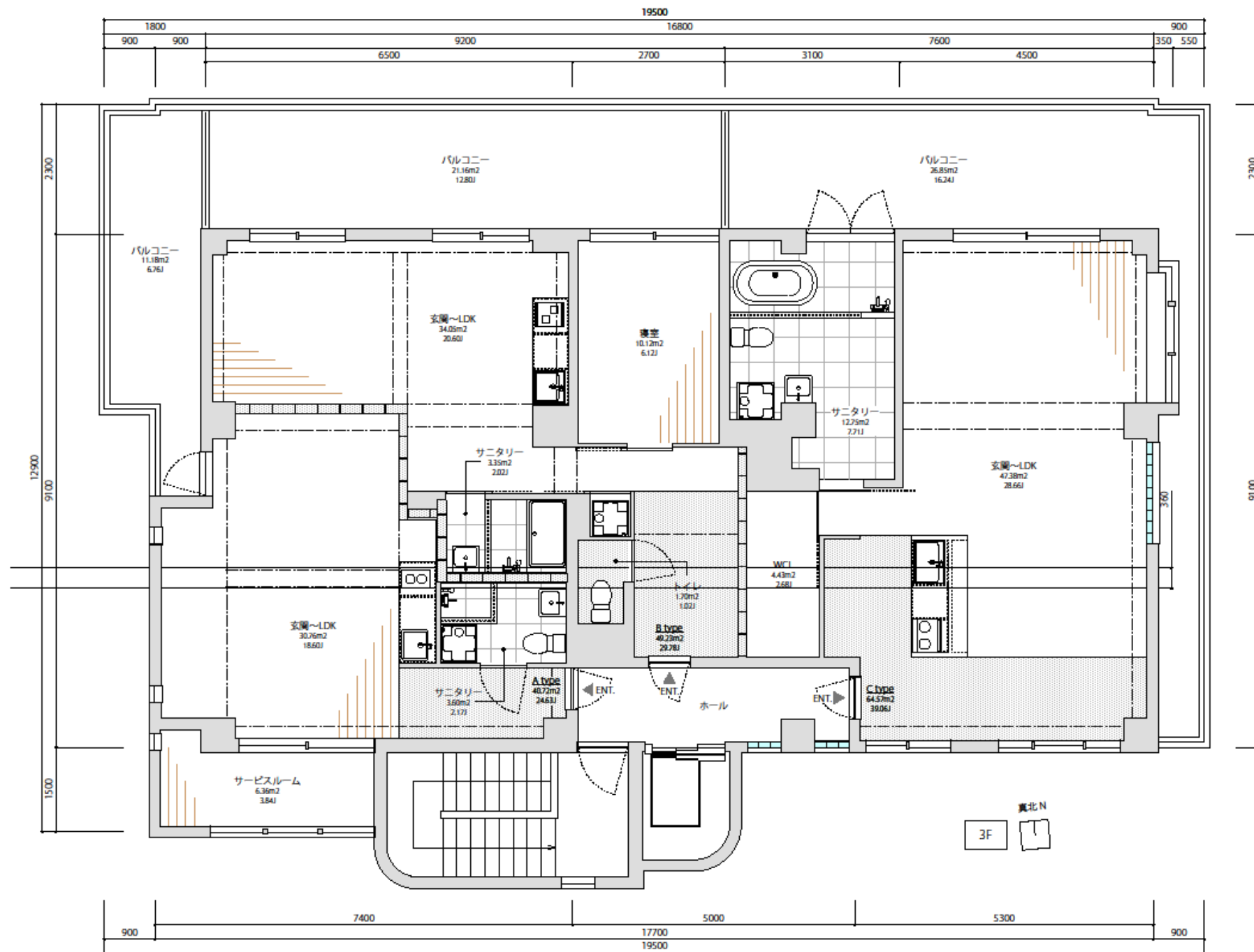
上北沢編

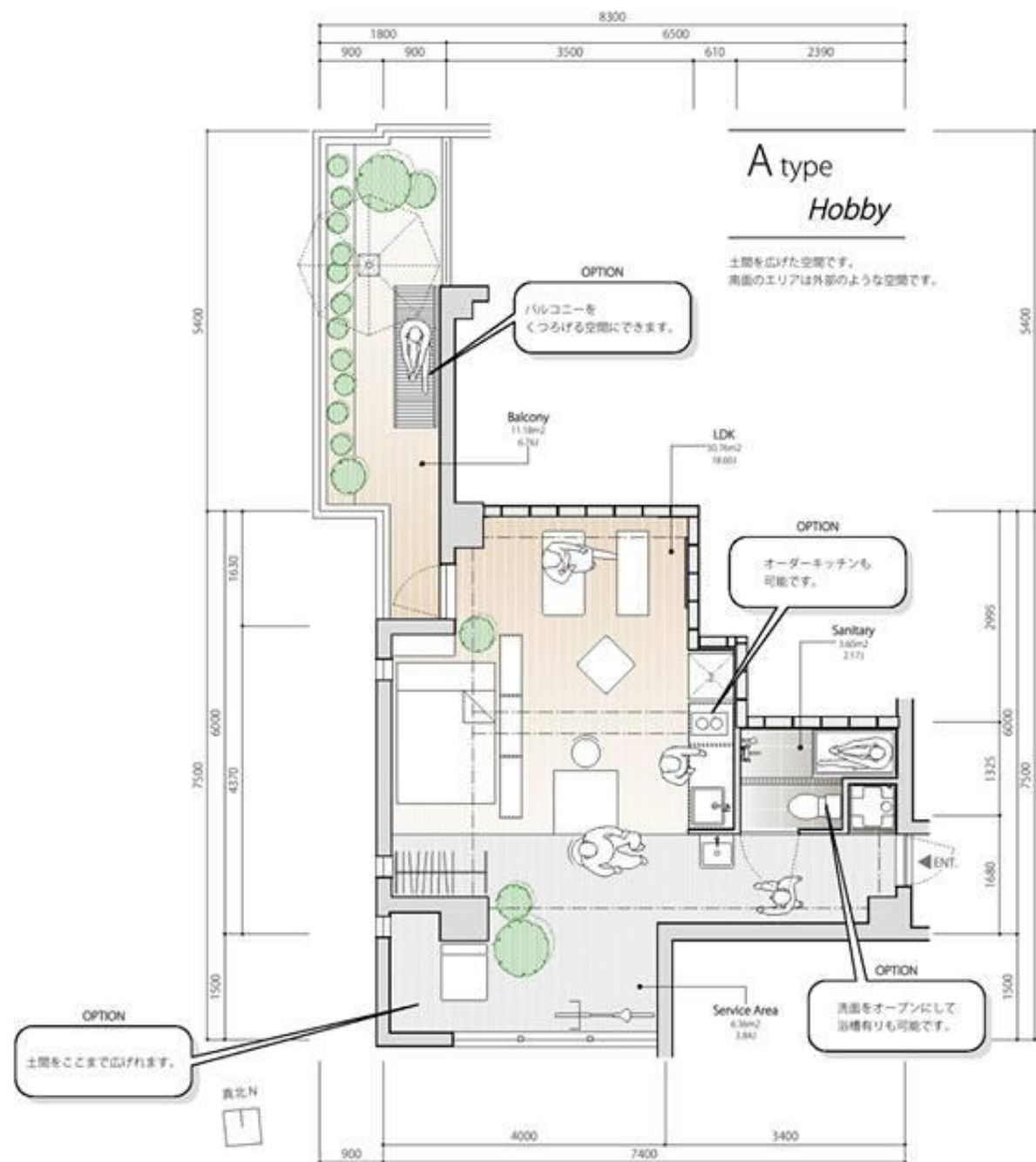
オーナーの抱えていた問題

- ・ファミリータイプの経営経験なし
- ・一般的な賃貸だと、競争力の低下が見込まれる





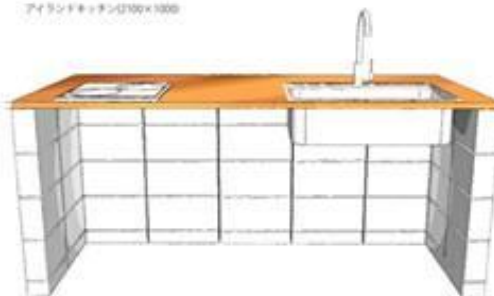




壁付キッチン(1800×830)



アイランドキッチン(1000×1000)



壁付キッチン(1900×640)



キッチンユニット: FACTUM: FA101+FA151
壁: CAPITA: 001.755.04
可動輪: RATIONELL: 000.911.78~R&A



設備機器

水栓



RINGKAR 001.766.87~R&A

シンク



BOHOLMEN 402.021.19~R&A

IHコンロ



SH-82246-GAプレーンホワイト工事

OPTION: 設備機器の変更も可能です。

+ ¥13,000



HUUVK 401.973.71~R&A

+ ¥6,000



BOKUSO 848.972.26~R&A

+ ¥8,600



SH-8221AL 46.5ワイティホワイト工事

+ ¥16,100



SH-8224A-50.5 (シルバー) ホワイト工事

+ ¥23,700



SH-8224A 46.5 プラチナホワイト工事

+ ¥20,100



SH-F750 (シルバー) ホワイト工事

OPTION: 造作したり、このようなアイテムでもアレンジができます。



etc...



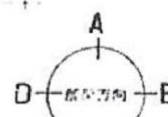
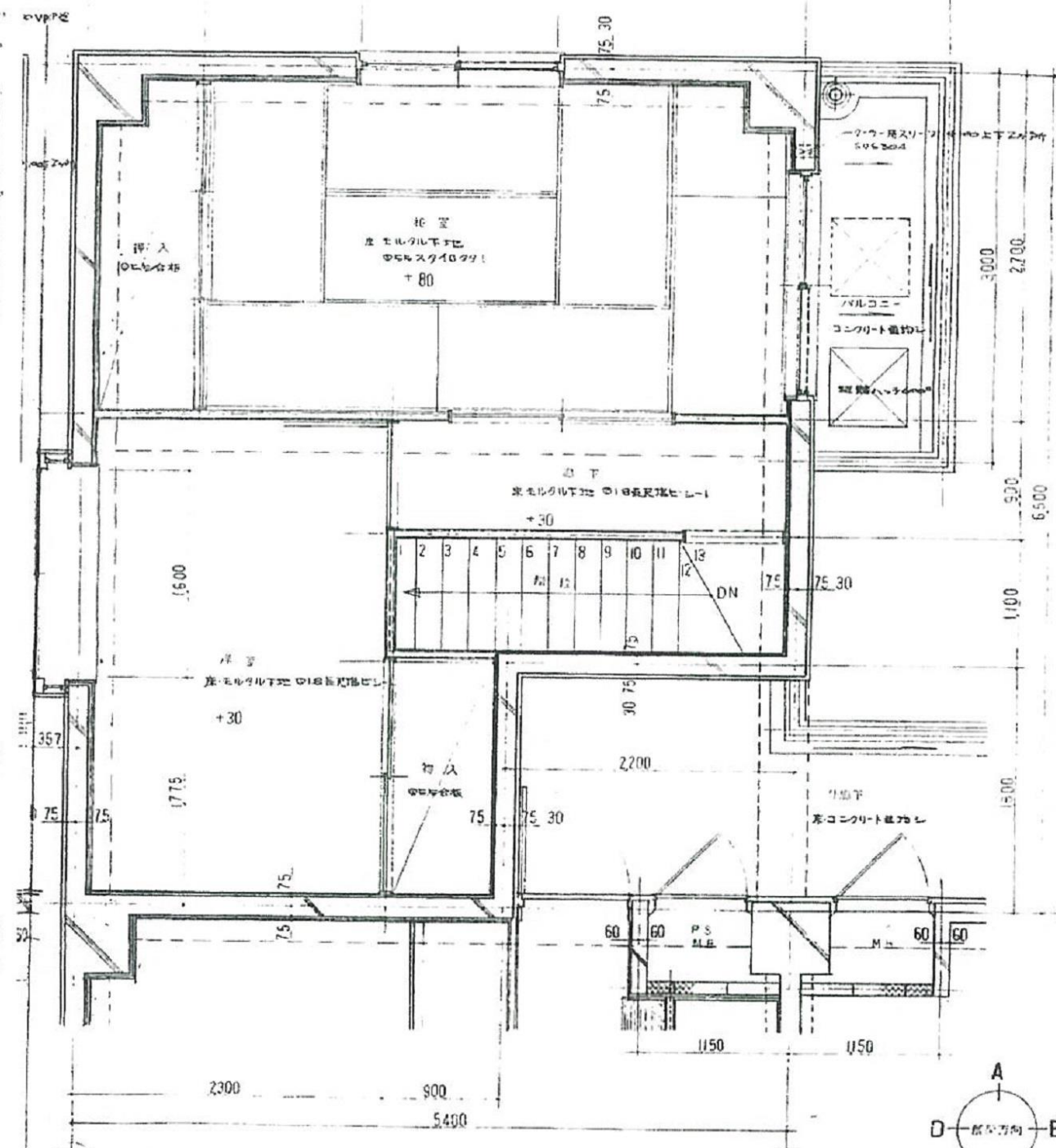
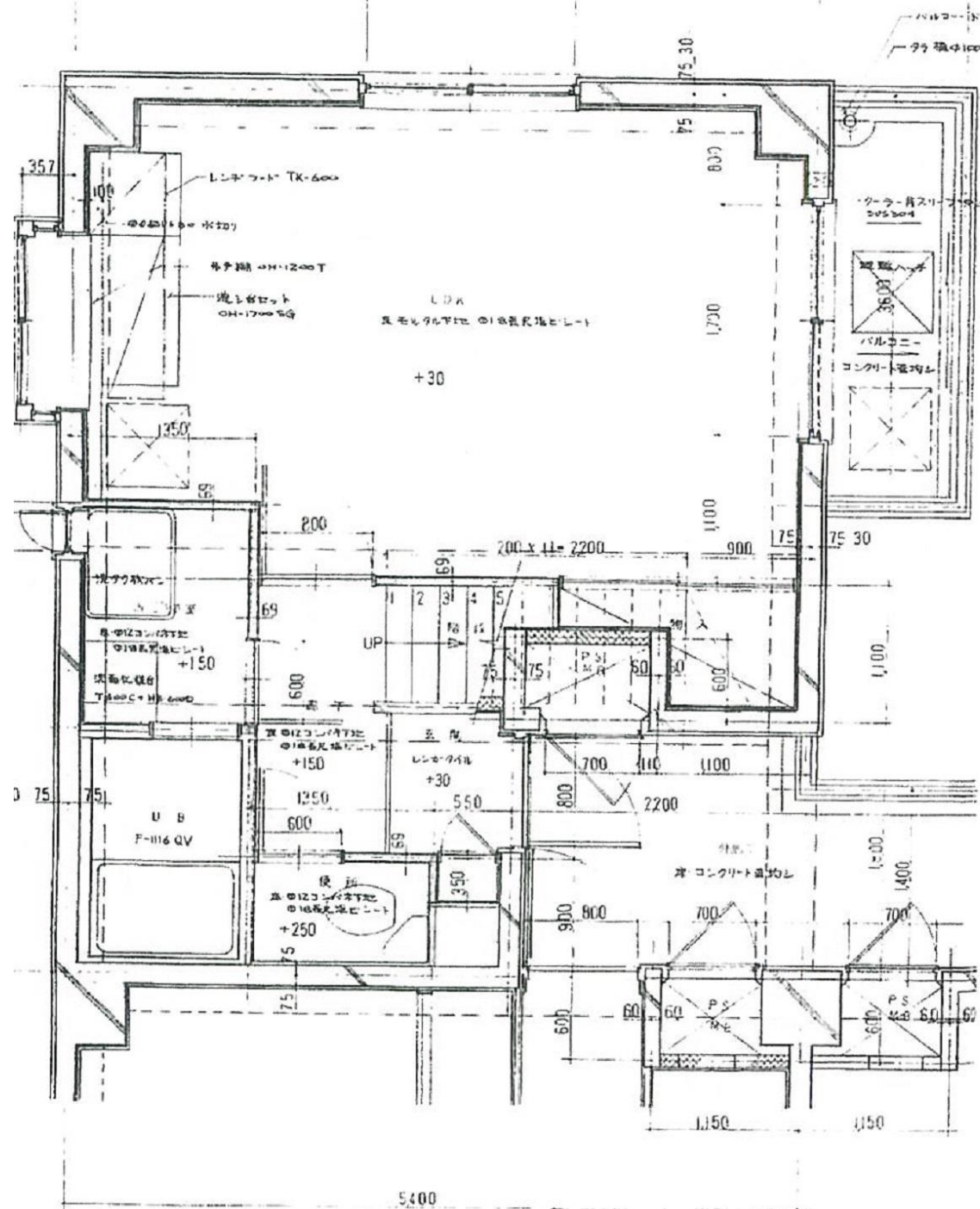


用途： オーナー使用→住居×3室
家賃： 12.3万円（約40m²）～16.5万円（約60m²）
入居者： アパレル会社勤務・デザイナー

二子新地編

オーナーの抱えていた問題

- ・ 想定するターゲット層の入居を促したい
- ・ 属性の良い方の居住年数を長くしたい





下階（2階）



上階（3階）

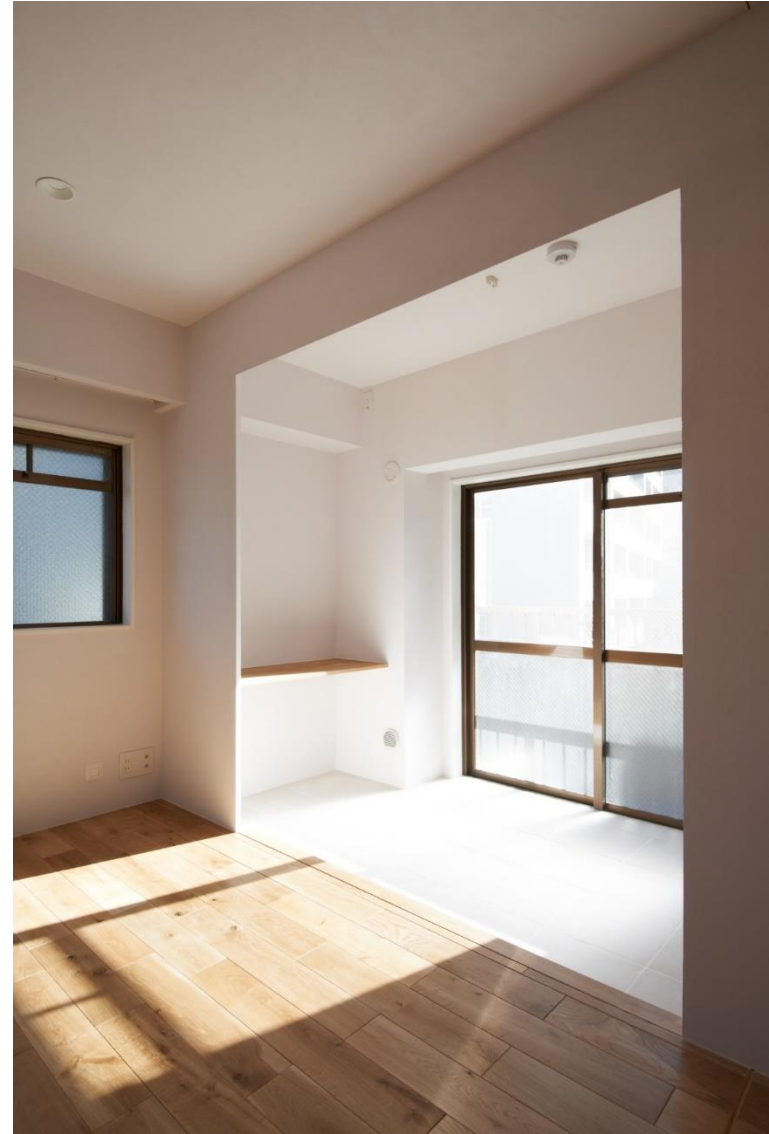






After





用途：	住居→住居
家賃：	120,000円→150,000円
施工費：	約950万円
入居者：	ゼネコン勤務

板橋本町編

シェアハウス

After



溝の口編

Before

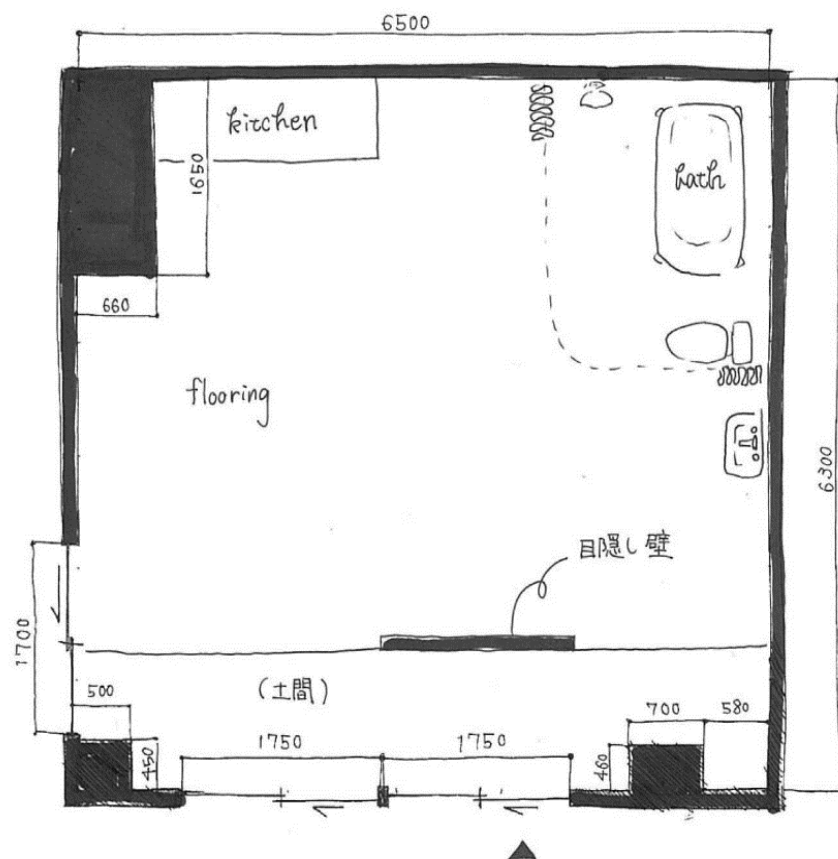


オーナーの抱えていた問題

- 作業場の需要は今後見込めない
- とにかく汚い
- 隣の空室（一般的内装）が内見すらない状態

Image





After



用途： 作業場 → 住居
家賃： 108,000円（相場の約1.1倍程度）
施工費： 約250万円
入居者： 医者

ペイント×賃貸



年間消費量ビニルクロス

年間消費量：6億 m^2 （≡東京都23区分）

ビニルクロスの主成分

塩化ビニルポリマー、可塑剤、防カビ剤、着色剤など

ポイント

塩化ビニルが51%以上含まれている。
原料である塩化ビニルポリマーは発がん性物質
可塑剤は環境ホルモン作用もあり、覚醒遺伝する可能性もある。

ビニルクロス燃焼時のCO2量

350～400g/m²

(メーカーによって差が少しあります)

年間消費ビニールクロス量を燃焼し、
発生するCO₂量は、
24万トンです。

CO₂CO₂

その答えはね…



電気使用量を減らすことによって
削減されるCO₂の排出量を計算するには…

**火力発電所で電気を1kWh作ったときに排出されるCO₂量に、
使用を減らした電気の量をかけ算して求めます。**

●火力発電で電気を1kWh作った時に排出されるCO₂量を「**火力発電のCO₂排出係数**」といいます。

(火力発電のCO₂排出係数＝火力発電所から排出されるCO₂量÷火力発電所の発電量)

削減されるCO₂排出量を求める計算式

削減されるCO₂排出量 (kg-CO₂)

＝火力発電のCO₂排出係数 (kg-CO₂/kWh) × 電気の使用削減量 (kWh)

火力発電のCO₂排出係数は0.69kg-CO₂/kWh*

●kg-CO₂ [二酸化炭素の量を基準として表す単位です。] ●kWh [1時間に電気が使われた量を表す単位です。]

たとえば・・・あなたが1年間に300kWh (標準的なご家庭の1年間の電気使用量の約10%) の節電をしたとすると、

<計算式>

0.69 (kg-CO₂/kWh) × 300 (kWh) = 207 (kg-CO₂)



あなたは、
**207kgのCO₂排出量を削減
したことになります。**

*中央環境審議会地球環境部会「目標達成シナリオ」小委員会中間取りまとめ (平成13年7月) では、この火力発電のCO₂排出係数を0.6kg-CO₂/kWhとしています。

24万トン（240,000,000キロ） ÷ 207キロ

標準的な家庭の**116万世帯**が年間使用電気量の
10%を削減するのと同等のCO2排出量が、年間
ビニールクロス消費量を燃やすと発生する。

更に…

塩化ビニルを燃やすと、
ダイオキシン・塩化水素ガスが発生。









handmade by



TM

<http://tsunashima.me/shitateru/>

株式会社NENGO

神奈川県横浜市港北区綱島西1-11-10

TSUNASHIMA CABIN 2F

045-549-5495



ご清聴ありがとうございました。