



松たより

松本ビル管理(株) 機関紙

2010年 春号

平成22年4月8日
発行:松本ビル管理株式会社
営業企画委員会
住所:大阪市阿倍野区昭和町3-8-27
<http://www.matumoto-kanri.co.jp/>

【「色」を味方につける】

(写真や図をクリックすると大きな画像をご覧いただけます)

家にはさまざまな色が使われています。「色」は、住む人の印象に影響を与え、配色によっては、良くも悪くも見えます。これは賃貸マンションにおいても同然であり、入居者の感性に直結する要素のひとつとして、「色」は賃貸経営に少なからず影響を及ぼすのではないかと考えます。そこで今回は、この「色」について少し解説したうえで、内装における実践をテーマにします。

①色を取り入れる必要性

まず、何もない空室にてクロス、CF(クッションフロア)シートを貼り替える場合、色を考えるなら何を望みますか。従前は目立たない色・・・定番なのが量産品の白を基調とした壁紙とフローリング調のCFシートでした。これはご入居される方が後で部屋内をコーディネートする際、できるだけ部屋そのものは色を主張しないことが要求されていたことや、部屋自体に個性を出してしまうことで入居者の嗜好にそぐわなくなることを避けるために、長年このような仕様での原状回復工事が主流でした。しかし、これだけ物件の供給が過剰で、空室に悩むオーナー様が多い現在では、積極的に内装に付加価値をつけることで集客力アップの一つの要因となることを狙います。

②色の配分基礎

部屋をカラーコーディネートする場合、基本となるのが、色の配分であり、次のような基本ルールが存在します。

- ①ベーシックカラー 70%
- ②サブカラー 25%
- ③アクセントカラー 5%

ベーシックカラーは部屋全体のイメージに影響を与えるため、個性のない(弱い)色で構成する方が無難です。また、サブカラーは、副調色とも呼ばれ、後述するアクセントカラーとの間を取り持ってくれるいわゆる中間色にあたります。最後にアクセントカラーは全体に占める面積は5%と非常に少ないですが、強調した色を採用することにより全体を引き締める役割を持ちます。

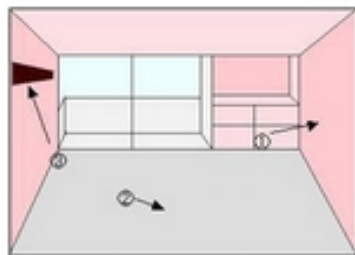


図1 赤を基調とした配色例

左の図をご参照ください。少しびっぴなイラストになりましたが、壁や天井をベーシックカラーとなるベージュ系にした場合、床面にメインカラーを引き

次は、ブルーを基調とした配色で作成してみました。同じ部屋でも、色を変えることで明るく温かみを感じたり、暗く冷たさを感じたりするものです。現

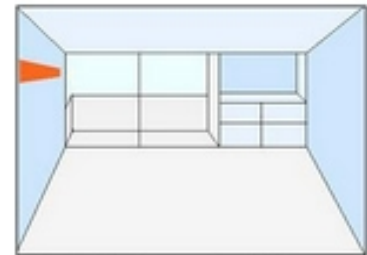


図2 青を基調とした配色例

き立たせるためのサブカラーを配し、全体を引き締めるために、長押(なげし)にブラウンのアクセントカラーを配色しています。

実は、インテリア類を置いた場合、それらの色との兼ね合いで印象が大きく変わりますので、分かりやすい例として、単に部屋自体の色彩のみで比較しました。

③リフォームで実践する

ここまでの話をもとにコーディネートを実践してみましょう。今回は内装材メーカーのリリカラ株式会社/後藤様にコーディネートプランをご提案頂きました。今回のコンセプトは、アクセントクロスを使用した部屋づくりとして、シングルタイプとファミリータイプに分けてご提案いただきました。下のアクセントクロスを使用した部屋のイメージ写真をご覧ください。

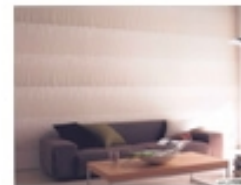


イメージ写真(シングルタイプ①)

イメージ写真(シングルタイプ②)

アクセントクロスを用いることで室内が引締った印象を受けます。このコーディネートのポイントは、ベーシックカラーに若干茶色がかかった量産品クロス、サブカラーに柄物のアクセントクロスを使用しました。真ん中のCDプレーヤーがアクセントカラーになっています。このように、アクセントクロスは従来の部屋全体を同一色のクロスで張替えた場合とは趣を異にするものであることが分かります。

次のコーディネート例はファミリータイプです。シングルタイプと異なる点としては、①ファミリータイプでは対象となる年齢層にバラツキがあり嗜好が異なることから、大胆な配色が難しい。②LDK等大きめの間取りに対しては広めのアクセントクロスを貼ることができる…等が挙げられます。左の提案では20代をターゲットとしたかなり大胆な配色をしていますが、これは広いLDKだからできる配色であり、仮に狭い部屋で同様の配色をした場合、圧迫感を与えてしまうことになるでしょう。



イメージ写真(ファミリータイプ①)

イメージ写真(ファミリータイプ②)

④賃貸に活かす

実際に費用面から考えると、アクセントクロスを使用することで増加する支出は、一般の原状回復工事と比較しても微々たるもので、今回の提案例もアクセントクロスを除いて通常使用されている量産品を使っています。以上を考慮すると、入居者のターゲットを絞り、ニーズを抑え込むことができるなら、他の同条件の物件と比較した場合に、部屋決めの決定打の一因となってくれるのではないのでしょうか。

【住宅版エコポイント制度創設】

政府がこの度発表した住宅版エコポイントの概要が明らかになりました。住宅エコポイントは地球温暖化対策の推進及び経済の活性化を図ることを目的として、エコ住宅を新築された方やエコリフォームをされた方に対して一定のポイントを発行し、これを使って様々な商品との交換や追加工事の費用に充当することができる制度です。工事は、昨年12月8日以降に工事着手したもので、持ち家に限らず、借家や共同住宅、賃貸住宅も対象となるということで、大規模改修を控えているオーナー様にとっては一つの追い風となりそうです。

対象となる工事は大きく分けて

A. リフォームの場合

- ①窓の断熱改修
- ②外壁・屋根・天井または床の断熱改修
- ③上記①または②の改修工事と併せて行うバリアフリー改修工事

B. 新築の場合

- ①省エネ法に基づくトップランナー基準相当の住宅(外壁、窓等の断熱性能、給湯設備や冷暖房設備等の建築設備の効率性を総合的に評価して定められた基準に適合する住宅)
- ②省エネ基準を満たす住宅(外壁、窓等を有し、省エネ法を満たす住宅)

が挙げられます。

この制度の特筆すべき点は、上記の対象工事にて付与されたポイントで他の箇所の工事ができる！！ことであり、総合的な改修を予定されている場合であれば、例えば上記工事に併せてキッチンのリニューアルとか、浴室のリニューアルに使用できるので、**本来掛かる費用を抑えることが可能**です。興味をお持ちの方は[住宅エコポイント公式ホームページ](#)をご参照下さいませ。

【リフォームのその後】

[前号](#)に掲載しましたリフォーム事例の案件は、一時苦戦したものの、新婚さんの入居が決まりました！！3DKを2LDKに変更したことで、若い人の取り込みに成功しました！！今回のリフォームでは、費用を考慮して、キッチンを入れ替えではなくダイノックシート(化粧膜)貼りによる仕様としましたが、仲介業者よりキッチンは新品の方が良かったとの意見が挙がりました。他をキレイにしたことにより、キッチンの古さが目立ってしまったようです。今後はこういった生の声を取り入れながらリフォームに活かしていけたらと思います。

賃貸事業部 吉川 耕

【編集後記】



今回の紙面を作成するにあたり、参考資料として活用したのが、妻が持っていた**色彩検定**の本でした。又、コーディネートの提案を頂いた後藤様も女性です。草食系男子が増えた昨今でも、日常的にファッションやインテリアと深く接する機会が多い女性の方が、こういったセンスは洗練されているケースが目立ち、ましてや家を決める際に主導権を握るのは女性です。この紙面でフェミニズムを深く掘り下げると紙面の主旨にそぐわないので割愛させていただきますが、純粹に洗練されたセンスを持つ女性がこの分野を主導し、実践する舞台が多ければ多いほど、より多彩な賃貸マンションが世に送り出されるのではないかと思います。

営業部 安田寛之