「家主と地主」2018年12月号に当社のリノベーション実績（大阪府四條畷市の相続物件）を掲載いただきました。

今回ご掲載いただいたのはこちら（「家主と地主」2018年12月号）

競合物件と差がつく最強アイテム50
賃貸不動産オーナー向け経営情報誌
平成30年12月1日発行
家主と地主®
2018 12月号
Vol.99



今回、掲載いただいた物件は、当社にて施工させていただきました大阪府四條畷市の相続物件です。こちらの物件、何と築42年庭付き戸建て。なんと、再生後、１ヵ月以内に成約が決まりました！今回はこちらの物件の詳細を記事にしていただきました。

築42年庭付き戸建て。完成から１ヵ月以内に成約

空き家再生で600件の実績を持つカラーズバリュー（大阪府東大阪市）は今年３月、東京都在住の女性から相続した築４２年の実家の活用についての相談を受けた。相談者は、賃貸業に興味を持っていたことから、戸建て賃貸として改修。今年１０月、完成から１ヵ月以内で成約に至った。入居者は50代の夫婦と年老いた母親、犬１匹の家族。決め手は、高齢の母親が過ごせる落ち着いた和モダンの部屋と室外犬を放し飼いできる庭だった。

企画した大熊重之社長は、「高台の住宅街にある庭付き戸建てでした。広く集客するよう年齢や属性などは絞ってません。生家の面影を残したいという家主さんの希望と表面利回りが２０％を超えるようプランニングしました」と語る。

柱や壁、床の現地調査の末、地下がボロボロの壁、天井、床の張り替えを行い、柱や木枠はそのまま生かすことにした。なかでもリビングの窓は、ここ最近見なくなった上下一面にガラスを使用したつくりだった。この見晴らしの良い窓を生かし、荒れ放題だった庭は整備。砂利を敷いて窓からすっきりとした庭が見えるように施工した。木枠は、防食性があり経年の色の変化を楽しめるよう焦げ茶色のオイルステインを塗装している。

１階６畳の和室は、柱などの枠組みは変えず壁の一部分に黒を基調とした花柄のアクセントクロスを貼り和モダンの部屋に変えた。

「実は工事中に台風２１号の影響で屋根材が飛散し、サッシ回りがゆがむ出来事もありました。紆余（うよ）曲折の末、改修した自宅をご覧なった家主さんから“ 単に新品にリフォームするのではなく、もともとの家の空気感も生かしてくれた ”とコメントをいただき、結果に満足いただいています」（大熊重之社長）

実際の記事は、こちら

RENOVATION

リノベーション成功事例

リノベーションの際、住む人を想定した空間づくりが大切だ。
女性・男性、それぞれの嗜好を意識した仕様を施し
早期申し込みに導いた事例を紹介する。

築42年庭付き戸建てを再生
完成から1カ月以内に成約

Cherish岡山東［大阪府四條畷市］

空き家再生で600件の実績を持つカラーズバリュー（大阪府東大阪市）は今年3月、東京都在住の女性から相続した築42年の実家の活用についての相談を受けた。相談者は賃貸業に興味を持っていたことから、戸建て賃貸として改修。今年10月、完成から1カ月以内で成約に至った。

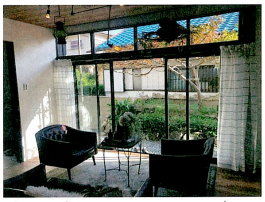
入居者は50代の夫婦と年老いた母親、犬1匹の家族。決め手は高齢の母親が過ごせる落ち着いた和モダンの部屋と室外犬を放し飼いできる庭だった。

企画した大熊重之社長は「高台の住宅街にある庭付きの戸建てでした。広く集客するよう年齢や属性などは絞っていません。生家の面影を残したいという家主さんの希望と表面利回りが20％を超えるようプランニングしました」と語る。

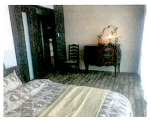
柱や壁、床の現地調査の末、下地がボロボロの壁、天井、床の張り替えを行い、柱や木枠はそのまま生かすことにした。なかでもリビングの窓は、ここ最近あまり見なくなった上下一面にガラスを使用したつくりだった。この見晴らしの良い窓を生かし、荒れ放題だった庭は整備。砂利を敷いて窓からすっきりとした庭が見えるよう施工した。木枠は、防食性があり経年の色の変化を楽しめるよう焦げ茶色のオイルステインを塗装している。

1階6畳の和室は、柱などの枠組みは変えず壁の一部分に黒を基調とした花柄のアクセントクロスを貼り和モダンの部屋に変えた。

「実は工事中に台風21号の影響で屋根材が飛散し、サッシ回りがゆがむ出来事もありました。紆余曲折の末、改修した自宅をご覧になった家主さんから、『単に新品にリフォームするのでなく、もともとの家の空気感も生かしてくれた』とコメントをいただき、結果に満足いただいています」（大熊社長）


◀庭にいる愛犬の姿がリビングから見える

After 賃料：9万円


◀2階の寝室


Before


▲1階のモダンな和室



カラーズバリュー
（大阪府東大阪市）
大熊重之社長（52）

物件情報

▶築年数	42年
▶構造	木造2階建て
▶専有面積	72㎡
▶家賃	9万円
▶工事費	470万円

DIYアイテム

経年変化に合わせた発色
自然素材で質感にこだわり

NENGO（神奈川県川崎市）が取り扱っているオーストラリア製の高級ペイント「PORTER'S PAINTS（ポーターズ・ペイント）」は16種類の豊富な顔料と、自然素材を使った質感が特長だ。

1色1色ハンドメードで、空間に合わせて色の階層を変えられる。特に茶系顔料は6種類と一般的な塗料に比べて多い。

鉱物系などの自然素材による質感についても、例えば「ストーンペイントファイン」には細かい大理石、「ストーンペイントコース」には目の粗い石英が含まれるなど、それぞれに違った陰影、表情を見せる。塗装によるハケ目も、一般的な無機質な塗装にはない温かみを生む。建物や空間の経年変化になじんだ自然な色みを出すことができる。

注文からハンドメードで調色する。基本的に専門の職人による施工で、1㎡当たりの材工単価は「ストーンペイント」で5000円（税別）。


▲「PORTER'S PAINTS」を使用した賃貸マンション

家賃8000円アップで成約
働く女性の心をつかんだくつろぎの住まい

オリジン宮本Ⅱ［千葉県千葉市］

JR総武線「幕張本郷」駅から徒歩5分の駅近に位置する「オリジン宮本Ⅱ」。築26年のアパートで27・4㎡の1DKの部屋が立つのは駅近くに病院が点在するエリアだ。20～30代前半で単身の看護師をメインターゲットにし、多忙な彼女らが家の中でくつろげるようリノベーションを行なった。結果、募集から1カ月で入居したのは、市役所に勤める30代女性だった。

「豊富な収納スペースと室内の色合いが決め手となりました」と今回リノベーションを行った西村建設（東京都墨田区）の西村哲常務は話す。

工事ではもともとあった押し入れを撤去し、収納の様式を変更。可動式の棚を造作し、クローゼット、ワークスペースとして使えるカウンター、収納棚とその上段と4カ所の収納場所を設け、使いやすいよう工夫をした。

また、部屋全体は白を基調としているが、建具のない収納の裏には薄紫色や薄緑色などを使用。あえて見せる収納スペースとして主張しすぎない淡い色でくつろぎの空間を演出した。棚の内側にはカーテンレールを付け、外側から収納の中身が見えないようカーテンを敷くことも可能だ。

ユニットバスと隔てて新たに独立洗面台を設置したほか、バスやトイレ、キッチンなど設備の入れ替えも行った。

「親から賃貸業を引き継いだ家主さんで、所有する2棟のうち5戸が空室。その1戸の依頼でした。物件に付加価値をつけたいとのことで、今回の部屋は8000円アップの家賃6万3000円での成約となりました」（西村常務）


◀戸をガラスにし、天井にはライティングレールを設置した。


After 賃料：6万3000円
▲可動式の棚を造作し、4カ所の収納場所を確保




Before 賃料：5万5000円



西村建設
（東京都墨田区）
西村哲常務（50）

物件情報

▶築年数	26年
▶構造	軽量鉄骨造
▶専有面積	27.4㎡
▶家賃	6万3000円
▶工事費	200万円