【収益化】空き家で困っていた築50年6LDK物件を建替えせずに賃貸物件化

こんにちわ。カラーズバリュー 古家再生士®の岡です。

今回、レンタルスペースを検討していた物件を300万かけて、賃貸物件に変えた事例をご紹介いたします。

今回のご依頼は、弊社 (株）カラーズバリューにお問い合わせいただきました。相談内容は…所有している築50年の6LDK物件が空き家で活用方法に困っている。という内容だったとのこと。

元々は、この部屋数が多い空き家物件。建て替えて、レンタルスペースにすることも検討されたことがあったそうです。しかし、建て替え費用が高い上、レンタルスペースの利用者を獲得できるか不安だったの為、レンタルスペースへの活用は断念したようでした。

では、早速今回の物件のリフォームの全貌をご覧いただきたいと思います。

空き家で困っていた築50年の6LDK物件について

こちらの物件情報は、以下の通り

【１】所在地： 大阪市城東区

【２】工 期： 2ヶ月

【３】費 用： 約300万

**【４】リフォーム内容：表装（カラーズバリュー
バリューアップパッケージ工事）/大工工事全般/電気工事全般/設備全般工事**

【５】立地情報：地下鉄長堀鶴見緑地線〇〇駅から徒歩6分にある物件/15分もあれば京橋・梅田までいける（アクセス良し）/近くには、スーパーイズミヤ、万代（徒歩8分）もある/徒歩10分圏内に病院施設もある/住環境には最適◎。

リフォーム前の築50年の6LDK物件の状態は？？

築50年なので、もちろん色々な問題はありました。

- **柱の傾き**
- **建具の建付具合**

- **床の水平が悪い など**

ただ症状が、そこまで問題では無かったので全て直せる範囲です。

その他には…

- **水周りは再活用出来ない**
- **浴室は広く壁床はタイル張り**
- **トイレは、洋式だが便座が普通便座で温水洗浄が付いていない**
- **和室の壁に触れると粉が落ちてくる**
- **クロス・襖・畳も汚れが酷い**

という状態でした。これぞ、「空き家」という感じです。

今回の築50年（6LDK物件）の古家再生（リフォーム）のこだわりはコレ！

今回の築50年（6LDK物件）の古家再生（リフォーム）のこだわりはコレ！

今回のオーナー様は、当社のホームページに記載の施工事例集の内容もご覧くださりご理解して頂いていたので、リフォームは、弊社に全てお任せというとてもありがたい進め方でご依頼いただきました。

1階の土間スペースの古家再生（リフォーム）のこだわり

こちらは、天井クロス汚れと木下地がそのままだったので、天井板を張り替えてアクセントで木目柄のクロスで仕上げ明るい空間に。
床はコンクリートのままだったから車も停車出来るように頑丈な木目のフロアタイルで仕上げました。





1階和室の古家再生（リフォーム）のこだわり

天井板がなかったので天井をPB仕上げにしモダンな感じで濃い木目調のクロスで仕上げた。





1階和室の古家再生（リフォーム）のこだわり

床がレベルが悪かった為、畳は撤去し木組下地調整をし洋室化へ変更しヘリンボーンのクッションフロアーでクラシカルな感じに仕上げました。





1階リビングの古家再生（リフォーム）のこだわり

天井、壁、床が白ベースで冷たい感じがしたので、古い感じの木目調ベースで温かい雰囲気に仕上げました。





1階 浴室・WCの古家再生（リフォーム）のこだわり

浴室・WCの床はタイル仕上げになっていた為、浴室シートを貼り冷たさの低減をしている。トイレも同じでクッションフロアーを貼り冷たさの低減をしました。





2階の和室×2室の古家再生（リフォーム）のこだわり

触れると粉がおちる*聚楽壁*
（じゅらくかべ）も、汚れなども酷かったため、ペイント仕上げをしました。カラーも少し入れ落ち着いた雰囲気にし、建具、木部はオイルステインを塗り古風な感じに仕上げました。

















2階のフリースペースの古家再生（リフォーム）のこだわり

こちらのスペースは、以前は何に使っていたのが分からない部屋。大きめのテーブルを設けて、立ち話もするもいいし・勉強机にするもいいし、洗濯物をたたむもいい。イロイロな用途で使えるようにしました。





2階の洋室×2室の古家再生（リフォーム）のこだわり

2間つづきの洋室の壁はクロスで結構ヤニのシミ汚れも酷かったのでクロスの貼り替えました。アクセントも入れてるので雰囲気はとても良い感じに。フローリングの床は傷が多かったのでクッションフロアーで仕上げました。









以上が、今回のリフォームのこだわりです。

この築50年の6LDK物件の所有者（オーナー）様は、完成物件を見て…

当日は、ご依頼者（所有者/オーナー）様の奥様も、完成物件を見に来られました。デザインは、奥様好みだったらしく、とっても喜んでおられました。

古家再生士®として伝える今回の築50年6LDK物件のリフォーム総評

今回の物件のように築50年以上でも、壊さずに再利用したら、こんなに素敵な物件に生まれ変わります。諦めず、放置している物件（空き家）があれば、まずは、再利用できる！という希望を諦めないでください。

最後に…

築50年、文化住宅、再建築不可、空家、空室、入居付く、防犯良くなる、地域活性化、地域貢献と、色々相乗効果が生まれるので日々奮闘し頑張りまぁす！