【家具付き物件】殆どが空室の相続した文化住宅を再生して満室へ

こんにちは、株式会社カラーズバリュー 古家再生士®のてるひこです。

今回は、親から、文化住宅1棟（8戸）を相続されてたけど、そのうち5戸が空室。その空室を埋められないか？と凄くお悩みの
方の再生事例となります。直接弊社のお問い合わせフォームよりお問い合わせいただきました。

では、早速レポートいたします。

相続した。でも殆どが空室。どうやって空室を埋めればいいのか…

相続した文化住宅（1棟）、8戸うち5戸が空室。凄くお悩みでした。

また、今回の物件は、同じような建物（文化住宅）が4棟建っており、ご依頼者様の物件は、1番奥にあり、再建築が出来ない状況になっています。他の文化住宅の所有者様が、全て違うため、手放すにも難しい状況です。

さらに、現状は、風呂無し、和室6帖、2帖、DK、和式便所。このままでは、絶対誰も入居しないであろう物件です。

物件情報

【1】所在地

大阪市住吉区

【2】工期

2ヶ月

【3】費用

約283万

【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

最寄り駅は（南海本線〇〇駅、阪堺上町線〇〇駅）から徒歩3分。天王寺駅まで20分でいけるアクセスも良し物件です。また、近くには、スーパーもあり（徒歩1分）。住吉市民病院までも徒歩11分。住環境には最適な物件です。

再生（リフォーム）前の物件内部は、昔ながらの文化住宅という感じでした。

こちらの物件は、築50年の文化住宅って感じの建物でした。間取りは、和室2帖間と2帖くらいのDK、和室6帖間、和式便所といった感じです。

もちろん。現状は、お風呂無し、洗濯機置き場無し。その為、今のままでは、入居者様もつかないことは容易に想像できます。また、裏のスペースの開口部の壁から、風が入ってきて、凄く寒い物件でした。

古家再生士は、この物件（文化住宅）をどう再生するのか？

オーナー様との最初の打ち合わせ時に、色々とご要望をお伺いしました。こちらのオーナー様は、海外で塾の講師をされています。そんなお仕事の関係もあり、入居者のターゲットは、留学生に絞りたい！とのこと。

再生物件の入居ターゲットは、留学生。留学生が住みたい！と思うお部屋へ！！

ターゲットが留学生の為、畳よりフローリング。和室ではなく洋室へ変更。また、和式便所も洋式のウォシュレット付き便器に変更しました。その他にも留学生の方が自宅で洗濯できるように室内洗濯機置き場を新設。お風呂も、ターゲットが留学生の為、浴槽は無しにして、シャワーBOXのみを新設しました。

表装は、派手めにせず、落ち着いた感じで、アクセントクロスでバリューアップでイメージを変えました。

留学生をターゲットとした再生（リフォーム）後の物件

出力切換
解凍
200W
500W
700W
タイマー(分)
0
1
2
3
4
5
10
15
YAMAZEN
YMF-207
Haier

完成した物件を見たオーナー様は、こんなにも見違えるもんなんやね！っと驚いていました。

物件の内覧には、ご依頼者様とご依頼主様のお母様も来られました。

「 あんなに古い感じの部屋も、こんなに見違えるもんなんやね！ 」

っと、驚きの声をいただき、大変喜んでおられました。

今回の再生は、入居者さんのターゲットが、留学生という事もあり、設備は全て最初から設置するそうです。全てとは、ガスコンロ・冷蔵庫・レンシレンジ・エアコン・ベット・テレビ・洗濯機の全てです。

留学生のみなさん！わざわざ一から揃えるのも大変ですよ！！こちらの物件、絶対オススメです！

古家再生士による、今回のリフォームの総評

今回の物件は、文化住宅・オーナー様が海外で学生塾の講師・ターゲットが留学生という内容があったので、駅近ですし物件もワンルーム化に出来て、スポンと当てはまった感じがしました。

これから、オーナー様が賃貸募集活動を日本と海外でも賃貸活動をするので、理想の入居者様がつくことを、願っております。

最後に…

こちらは現在賃貸募集中（2018/03/01現在）でございます！
早期入居を心から願います！早く灯りがつきますように！

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！