# 元お好み焼き屋（店舗）の土間スペースと鉄板を活かして「鉄板ハウス」へ再生（前編）

**こんにちわ。全国古家再生推進協議会の認定工事店㈱カラーズバリュー古家再生士のてるひこです。**

**今回ご依頼を頂きまし**
**たのは、（社）全国古家再生推進協議会が認**
**定する古家再生投資プランナー**
**のA様。A様は家の扱いの（家探し）プロの方で言わば不動産業者の方です。**

## 不動産業者の方が収益物件を買って大家になりたいと思った理由

**毎月1回大阪で開催している物件ツアーに参加され古家再生物件のBefore、after見て凄く共感されたとのこと。ぜひ収益物件を買って大家業をしたい気持ちでいっぱいになったそうです。**
**A様の会社スタッフG様（女性の方）は、昔から古家が凄く好きでテンションはMAXでした^ ^**

**今回の物件は、A様自身が自分で探してこられました。その物件を、弊社（古家再生推進協議会認定工事店）が査定に伺いました。**

**この物件がある場所は、近鉄奈良線（河内花園駅）から徒歩10分の所にあります。立地はいいですね。近隣には、保育園・小・中学校もあり、スーパーも近くにあります。生活環境はいいですね^ ^**

**G様は、場所と売り物件の価格帯が気入りご購入されました。**

# 店舗兼住居の物件。どう活用したらいいのか悩んでいた・・・

**こちらの物件は、元々は、店舗兼住居でした。そして、この物件をどう活用をしたらいいのか悩んでおられました。そりゃそうですよね。こちらの物件、元店舗ということもあり、入ったらスグに土間スペース！！！（笑）**

**ただ、古家再生士としては、凄く魅力を感じましたね^ ^**

**1階DKスペースと2階和室2間は比較的に綺麗な状態でした。**

## 1階DKスペース

お手洗
TOILET

# 2階和室

**現状は、こんな感じです。また、こちらの物件は駐車場がありませんでした。**

## 競合物件と戦う為にコンセプトのある家に・・・

**競合物件と戦う為に、コンセプトのある家にされたいとの事で、色々と話し合った結果、元お好み焼き屋と事もあり、テーマは、鉄板ハウス！にしようと決まりました。**

**このテーマで、競合物件と差別化を目指します。**

**こちらの物件、状態は綺麗なので、表層を古民家風に仕上げたら雰囲気が断然良くなると思います。**

## 物件の情報

【1】所在地：東大阪市 某所
【2】工 期：例）1.5ヶ月
【3】費 用：例）約150万

# 今回の再生テーマは、「鉄板ハウス！」1階の土間スペースを最大限に活かしたい！

今回の物件は、何度も諄いですが、元お好み焼き屋。こちらは入ってすぐに「どーーん」っと土間スペースがあります。こちらを最大限に活かした再生を行うことがきまりした。

また、オーナー様が考える入居者さまのイメージは、

- **OLさんもしくは共働き夫婦世帯。**
- **土間好き世帯。**
- **自転車乗り・バイク乗り世帯。**

**正面のテントも店舗のイメージがあるので雰囲気を変え、鉄板を生かした再生を行います。**

**こちらの物件は、5月半ばから工事がスタートします。6月末には完成予定です。オーナーさまのご意向をしっかり叶え、しっかり差別化できた良い物件になるよう精一杯励みたいと思います。**

**空き店舗、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！**

**現地物件査定もお気軽にお問い合わせ下さい。**