東淀川区某所にある170万で買い付けたテラス物件の再生事例

こんにちは。

（社）全国古家再生推進協議会
の認定工事店、株式会社カラーズバリューの古家再生士®てるひこです。

今回は、この物件で3軒目になる（社）全国古家再生推進協議会の古家再生投資プラナー®N様から、同行調査のご依頼をいただきました。

今回の物件の場所は東淀川区某所です。

では、早速見て参りましょう！

東淀川区某所の古家再生：物件情報

所在
・東淀川区某所

最寄り駅
・「地下鉄今里筋線 井高野駅」より徒歩4分。
・「阪急京都線 相川駅」 より徒歩20分（自転車だと約10分）

環境
・近隣にスーパーあり（生活環境は良）

販売物件詳細
・4戸1の連棟住宅（中古テラスハウス ）
・間取りは3K（約9坪）

価格
・ 220万

その他
・再建築不可物件

さて、今回は１つづつビフォーとアフターで物件をご紹介いたします。

東淀川区某所の古家再生（ビフォー/アフター）

リフォーム内容

- 工 期： 2ヶ月
- 費 用： 約310万
- 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

こちらの物件査定時は家賃設定5.7万（年間68万4千）となりました。
その為、通常の買付希望価格は、146万（利回り15%で算出）になります。

場所も良く購入希望意思が高かったので、N様の希望により170万で買い付け。
無事購入できました。

東淀川区某所の古家再生 ：玄関のリフォームポイント

以前の売主様は日曜大工が好きだったようで壁を塗装されたそう。左の壁が浮き上がってきていたので腰壁を新設しアクセントクロスでイメージアップをした。

ビフォー：玄関

アフター：玄関

東淀川区某所の古家再生 ：浴室のリフォームポイント

浴室も売主様がブロックを積みタイルを自ら貼ったそう。浴室の扉がジャバラ式タイプで水が脱衣所側へ漏れてくるので、ユニットバスへ交換を施した。扉も折戸タイプになり水漏れの心配も解消しました。

ビフォー：浴槽

アフター：浴槽

東淀川区某所の古家再生 ：キッチンのリフォームポイント

キッチンの水栓がお水しかきていなっかたので、給湯を新たに新設しシングルレバー混合栓を付け使い勝手を良くした。換気扇が元々なかったので換気扇の新設をし換気の状態を良くしました。

ビフォー：キッチン

アフター：キッチン

東淀川区某所の古家再生 ：1階和室のリフォームポイント

畳も結構傷んでいて床の傾きもあったので、畳は撤去し洋室化へと変更した。左の土壁が膨れ上がってきていたので壁を新設しアクセントクロスでイメージアップを施しました。その他の壁は下地処理を施しペイントでイメージアップを施しました。

ビフォー：1階和室

アフター：1階和室

東淀川区某所の古家再生 ：裏のスペースのリフォームポイント

木組下地で屋根が波板になっていた裏のスペース。波板で雨漏れも心配だったので新たに屋根組をしトタンの屋根へ変更し雨漏れ対策を施しました。床も土間の状態だったので新設床組を施してスムーズな動線を施した。トイレも和式便器から洋式温水洗浄便器へと衛生面を良くしました。

ビフォー：裏のスペース①

アフター：裏のスペース①

ビフォー：裏のスペース②

アフター：裏のスペース②

東淀川区某所の古家再生 ：2階の和室表側のリフォームポイント

こちらも畳が結構傷んでいて床の傾きも少しあったので、畳は撤去し洋室化へと変更した。壁は綿壁で汚れとめくれがあったので、下地処理を施しペイントでイメージアップを施しました。襖紙はクロスを貼りイメージアップを施しました。

ビフォー：2階の和室表側

アフター：2階の和室表側

東淀川区某所の古家再生 ：2階の和室裏側のリフォームポイント

ビフォー：2階の和室裏側

アフター：2階の和室裏側

最後に…

こちらの物件はこれから募集開始です！早期入居心から願っております！

築40年以上、連棟住宅、文化住宅、戸建住宅、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！