

築54年を改修し新築並の家賃

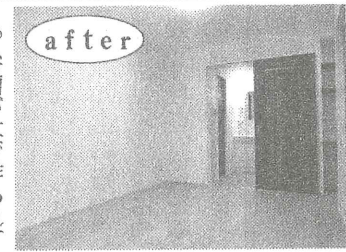
古家再生 in 関西

遮音性高めて若年層に配慮 家賃2万円アップで成約

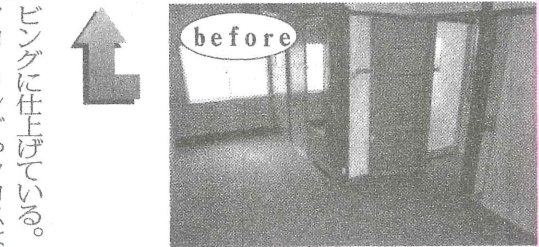
アムネッツ



アムネッツ
(京都市)
滝本昌幸社長(46)



▲白を基調とした明るい居室



before



賃貸物件の仲介・管理を行うアムネッツ(京都市)は、築54年4棟21戸の長屋の一室を改装。家賃を約2万円上げて、20代新婚夫婦が入居した。物件は阪急京都線『西京極』駅から徒歩13分の場所にある木造2階建てで全21室。近隣は大型商業施設もあり、子育て世帯には人気のエリア。同物件は70歳を超えた高齢者の入居率が8割を超えていたため、入居者層の若返りを目的としてリノベーションを行った。施工前は全て和室の4

after
K。浴槽が木で作られており、配管も傷んで水道から水も出ない状態だったという。ファミリータイプには少し手狭な物件だったため、ターゲット層を単身者やDINKSに変更した。
1階部分を広く使えるように間取り変更し、一つのリビングとした。キッチンや浴室などの水回りを部屋の端に配置することで、約20㎡と施工前に比べてゆとりのあるリ

ビングに仕上げている。フローリングやクロスは白を基調としており、光が入りにくい長屋の欠点をカバーした。
隣接する部屋との幅が約5cmしかなかったため、吸音材の上から防音シートを重ねて遮音対策にも力を入れた。
入居を決めたのは若年層の新婚夫婦。新築物件にも見劣りしないきれいな内装が決め手となった。家賃は2万円アップの7万3000円。施工

費用は745万円だった。同社では現在、同じ長屋で2戸目の改修を施工中だ。
滝本昌幸社長は「活用次第で長屋にも若年層に需要があると確信した。いずれは21戸全ての改修を目指したい」と話す。
築70年の長屋を、地域住民が集まるコミュニティの場に再生した。
大阪市生野区在住の橋爪大輔オーナー(大阪市)は昨年、生野区の空き家活用に力を入れるプロジェクトに参加。昨年11月には空き家状態だった築70年の長屋を購入し、フローリングや水周りを刷新



橋爪大輔オーナー
(大阪市)

木製格子でプライバシー確保

20代のカップルが入居



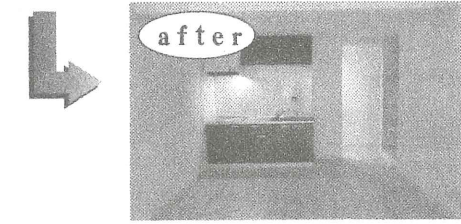
ユナイテッドワークス
(大阪市)
赤松隆裕社長(49)

関西を中心に不動産の売買から賃貸物件の管理・仲介を行うユナイテッドワークス(大阪市)は、築55年の戸建て物件をリノベーションした。物件はJR東西線『海



before

老江』駅から徒歩6分の場所に立つ2階建ての木造住宅。周辺は閑静な住宅街で大阪市の中心部にも近いため、市内で働く



after

▲新築に劣らない設備

ファミリ層にターゲットを絞った。
元々は3DKだった間取りを2LDKにすることで、約25㎡のリビングになった。2Fの和室2
間は洋間に変更。約5㎡の納戸に4箇所のクローゼットを設けることで、収納スペースを充実させた。ペアガラスの交換やシステムキッチンの新設。
また、道路に面している物件のため、外から室内が見えないように木の格子を設け、プライバシーの確保にも配慮した。
入居を決めたのは20代のカップル。設備や間取りが決め手となった。家賃は11万5000円で、施工費は約600万円だった。



▼和柄タイル

上

大阪生野区 地域再生