

再建不可物件を戸建賃貸に転用

リノベーション解体新書 低価格リノベーションで再生

東京の下町などに多い、再建築不可物件。老朽化のため持ち主は売却を希望しているが、建築基準法のために建て替えることの出来ない戸建物件が数多くあるといわれている。この再建築不可物件をリノベーションした取り組みを紹介する。

今回、紹介するのは、最寄り駅から徒歩6分の構造には問題がないことに出されていた再建築 立地はありながら、道路を確認し、戸建て賃貸に不可物件を戸建て賃貸に面していないため再建 転用すべく再生に乗り出すとして再生した例だ。 築が不可能な物件。 築が不可能な物件。

買い手のいない物件を募集

物件の再生事業を行なうシエアが再建不可物件の募集広告を出した際に、進んでお内外装を含めた物件は住 進んでお内外装を含めた物件は住

老朽化物件の新たな活用方法を提案

「再建不可物件とは……」

「以前から渡邊社長のブログを見ていて、その活動に注目しては最大でました。賃貸住宅フェア2008の東京会場で渡邊さんがセミナー講演をされるというので、堀さんと一緒に聴講に行くことになりました」(東社長)

「以前から渡邊社長のブログを見ていて、その活動に注目しては最大でました。賃貸住宅フェア2008の東京会場で渡邊さんがセミナー講演をされるというので、堀さんと一緒に聴講に行くことになりました」(東社長)

「以前から渡邊社長のブログを見ていて、その活動に注目しては最大でました。賃貸住宅フェア2008の東京会場で渡邊さんがセミナー講演をされるというので、堀さんと一緒に聴講に行くことになりました」(東社長)

「以前から渡邊社長のブログを見ていて、その活動に注目しては最大でました。賃貸住宅フェア2008の東京会場で渡邊さんがセミナー講演をされるというので、堀さんと一緒に聴講に行くことになりました」(東社長)

「以前から渡邊社長のブログを見ていて、その活動に注目しては最大でました。賃貸住宅フェア2008の東京会場で渡邊さんがセミナー講演をされるというので、堀さんと一緒に聴講に行くことになりました」(東社長)

「以前から渡邊社長のブログを見ていて、その活動に注目しては最大でました。賃貸住宅フェア2008の東京会場で渡邊さんがセミナー講演をされるというので、堀さんと一緒に聴講に行くことになりました」(東社長)



After



Before

▲撤取りを更にLDKに、壁もフロアリングに変更
み替えのため所有者が売却を希望していたが、再建不可がネックとなり買手が見つからない状態だった。そこでシエアがホームインスペクション(建物の構造診断)を行い、物件の



Before



After

▲(左)若い女性に好かれそうなキッチン (右)戸場などを活かして、広々としたLDKに



Before



After

▲外装も黒に。近所の住人が飲食店と間違える程シックに

収益物件として販売も可能に

「想定しているのは、20代中頃から30代後半の入居者。夫婦だけでなく、女性入居者が友達同士と入居します」とシエアの 購入金額は非公表。

物件概要

所在地：東京都江戸川区平井
最寄駅：JR総武線平井駅徒歩6分
竣工年：1963年
構造：木造2階建て
面積：51.72㎡
総面積：12万円
材料費：1250万円

「再建不可物件とは……」
建築基準法で定められた基準に達していない建物や建築義務を満たしていない建物のこと。建築後の法改正で基準を満たさなくなりました。既存不適格原因の一つ。その多くが、幅4メートル以上の道路に2メートル以上接する義務を満たしていない、接道義務違反であるといわれ、東京都内など住居が密集した都市部によく存在している。建築物が老朽化した場合も新築することができず、また一度取り壊すと土地に利用方法がなくなるため処遇に手をこまねいている持ち主が多い。一方で買い手が少なく、他の物件に比べ安く取引されるなどのメリットもある。

「以前から渡邊社長のブログを見ていて、その活動に注目しては最大でました。賃貸住宅フェア2008の東京会場で渡邊さんがセミナー講演をされるというので、堀さんと一緒に聴講に行くことになりました」(東社長)



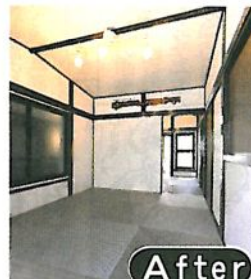
▲上段左から渡邊社長、東社長。下段、堀社長

賃貸住宅フェアで意気投合 関東地方で2件の実績

「東社長も良いデザインをしてくれる人はたくさんいますが、価格が高いため収益を考えると採算が合わないことが多い。渡邊さんの提案する低価格リノベーションはその点で賃貸住宅にあってほしいと思います」(東社長) 今後も3社で関東地方の物件の再生を手掛けていく考えだ。

トピックス

3人の出合いは昨年8月にさかのぼる。東京ビッグサイトで行われた「賃貸住宅フェア2008 in 東京」での渡邊社長のセミナー講演を堀・東両社長が聴講していた感銘を受けたのがきっかけ。屋で半年間空室のままだった。費用は最大で戻って原状回復費用に加えて30万円ほど。3部屋と



After



Before

▲(上)壁は黒、ゆとりたっぷりな空間に。近所の住人が飲食店と間違える程シックに

