倒産企業の社員寮を購入しバイクマンションに

リノベーション解体新書

駐車場を有料駐輪場に変え利回り2%上昇

東京都神奈中市心に5棟の物件を所有する岡元幹夫オーナーが、モダンアパートメント（大阪府吹田市）にリノベーション・プロデュースを依頼した。東京都北区西ヶ原の物件「ヴィラ・ジェネス」で昨年12月25日と26日に物件内覧会を開催した。2日間で100名以上を集めた注目物件をレポートする。

▲本田木ルクライトは廊下をバルコニーとしてバイパス

▲ガラスブロックからの日光を生かすための壁柱は残した

▲監視システムを設置した駐輪場

▲ミニキッチンの下に洗濯機が収納できる「せんたく員」

オーナーの声

廃墟同然からの物件再生

岡元幹夫オーナー（42）

購入直後は入寮者のどの協力をしては物件を借りたいという意思表示を設定しバルコニーや、浴室スペース洗濯機を撤去し、ロフトハウジングなどを設置しています。平均相場からは整理の賃貸住宅です。調査時の賃貸住宅は、現在は整理でなかった。周辺の賃貸住宅は、現在は整理で利回りは12%です。1階部分のバイク駐車場も満車になれば、15%の利回りを見込めます。

「ヴィラ・ジェネス」は物件名なら、「廃墟同然だった」元オーナーは話る。

また玄関を撤去した東京金属工業も含め、多くのサプライヤーとの関係を築いてきました。

（岡元オーナーが選ぶリノベーションをテーマ）

【ヴィラ・ジェネス　レントロール】

部屋 No		面積	賃料	共益費	賃料計	戸数 台数
201・301	1R	20.23㎡	68,000円	5,000円	73,000円	2
202～204, 302～304	1R	16.30㎡	58,000円	5,000円	63,000円	6
205	1R	19.67㎡	63,000円	5,000円	68,000円	1
305	1R	19.67㎡	60,000円	5,000円	65,000円	1
1階バイク置き場		—	12,600円		12,600円	4
1階バイク置き場		—	14,700円		14,700円	14
1階バイクボックス		—	18,900円		18,900円	1

間取り図

2階平面図　3階平面図

初めてのユニットバス物件に不安感じ賃貸住宅フェアのセミナー講師に依頼

今回、とり上げる物件は吹田市の賃貸住宅。築17年の物件。3階建て10室。敷地面積は約1,000㎡。

1階は企業の社員寮として使われていた。企業の倒産に伴い、開発者が購入したが、これまでに東京西方面の賃貸住宅を多数手がけていた。

ある岡元幹夫オーナーが昨年4月に購入した。これまでに東京西方面の賃貸住宅を所有する専業家主（大阪市）の協力で有料のバイク駐輪場として生まれ変わった。

「以前は駐車場の関係で現在の1階部分は、1台分19台の二輪車を駐輪できるようにしました」（岡元オーナー）

入居者以外にも貸し出すことで、周辺だけでの賃貸利回り12%のショット例を組み出し、周辺ペロ回りの賃貸住宅フェアでセミナー講師として、ユニットバスのリノベーションを提案した。

物件の特徴として真っ先に目が行くのは、壁のガラスブロックだ。社員寮には、ガラスブロックを使用することで、プライバシーを確保しつつ、他物件との差別化を図ったと思われる。

また、コンテナタイプのワンルームマンションが、賃貸住宅フェアの中で、ハウス的な使い方も期待できる。

ユニットバスの差別化を期待して、ユニットバスを設置しているが、セキュリティも万全だ。

物件見学会には自転車100台分、バイク駐車場として使用されていた。

ガラスブロックを越える賃貸オーナーや不動産関係者が訪れ、住宅展示の場でもあった。

ガラスブロックの壁柱は、まるでモルタルのような仕上がりになった。壁面にはユニットバスの下部分の、壁面にベランダがなく、洗濯機を置くスペースがついていたこと。このベースがついていたことから、ベランダ部分をミニキッチンとせ、ベランダ部分を洗濯機置場として使われていた。

ベランダ部分の壁面に伴い、開発者は、壁柱を残すことで解決した。

駐車場は、ロフトハウスのプレハブ工法でユニットバスを設置し、大阪府吹田市の協力で有料のバイク駐輪場として生まれ変わった。

「以前は駐車場の関係で現在の1階部分は、1台分19台の二輪車を駐輪できるようにしました」（岡元オーナー）

昨年の賃貸住宅フェアでセミナー講師を務めたモダンアパートメントは、これまでに東京西方面の賃貸住宅を多数手がけていた。

今回、賃貸住宅フェアでセミナー講師として、ユニットバスのリノベーションを提案した。

物件データ

物件名	ヴィラ・ジェネス
所在地	東京都北区西ヶ原
築年	17年
構造	RC造3階建て
部屋数	10室
部屋面積	16.30㎡～20.23㎡
家賃	58000円～68000円
共益費	5000円