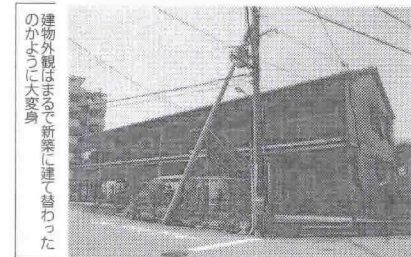
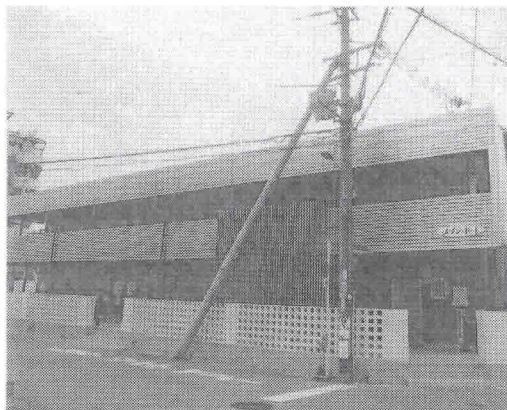


ユナイテッド
ワークス

10戸中7戸が空室の古アパートを改装

TOPICS
業界トピックス

建物の外観はまるで新築に建て替わったの如く大改装

長屋再生で多数の実績誇る阪急宝塚線「庄内駅」から徒歩10分。大学キャンパスや住宅に囲まれたこの地域に、近所でも話題のリノベーション物件「メゾン・ド・i(アイ)」とで構造面にもメスを入れ、新築さながらの物件化住宅や長屋の再生案件を数多く手掛けるユナイテッドワークス（大阪府中央区）だ。

もともと同物件は建て替えが検討されていた。築40年以上が経過していたこと、阪神大震災以降

遮音性を高め音の問題解消
企画は同物件の仲介を

助成金活用し耐震改修工事も実施

手仲介会社の協力もあり、順調に入居募集が行えた

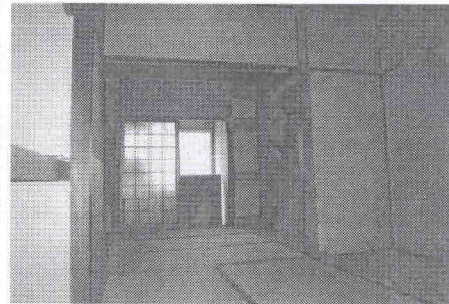
はほとんど入居募集が行われていなかったことなどにより、入居は12戸中わずか3戸という状況で、間取りや設備などは現代の入居者ニーズからはかけ離れていた。しかし、さまざまな諸条件が重なった結果、投資額を抑えたリノベーションによって物件再生を図ることとなり、同社が企画を行なった。

オーナーの費用負担を抑えるため、同社では「ストック活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の助成金を活用。デザイン面だけでなく耐震改修工事を行うことで構造面にもメスを入れ、新築さながらの物件

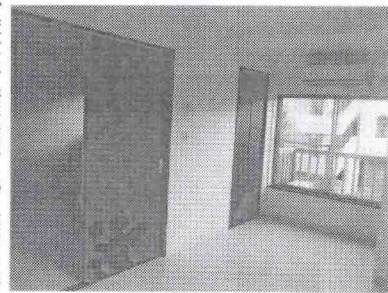
担当する地元仲介会社の担当者やオーナーの意見などを汲み取りながら立案。和室だった部屋はフローリングの洋室に変更され、設備は全て交換。水回りは入居者の使いやすさを重視した位置に変更された。居室内部の色は空間に開放感を感じられる白を基調とし、フラウンを建具に用いることでメリハリをつけてい

る。また、床仕上を新築に。外構にはプロセッサの下にはクックロック扉を新設し、道路との境界にメリハリをつける。古い木造住宅ではしばしばトラブルの原因となる音の問題を解消した。建物外観はアルミバールを5万3000円、現在、同物件は今回のリノベーションによって家賃を5万3000円、で募集を行った。地元大

老朽物件のリノベーションには、今や耐震改修工事は必須。しかし、安全面の向上の一方でコストアップがオーナーにとっては大きな重荷となる。助成金を活用した再生事例を紹介する。



いかに文化住宅をほうふつとさせる改修前の中廊



現代の入居者ニーズを踏まえた間取りに空室

設計事務所の声



ユナイテッドワークス（大阪府中央区）赤松隆裕社長

今回の案件は投資額を抑えたリノベーションによって物件の再生を図りました。うまく助成金を利用したため、オーナーの支出を抑えながらも、耐震改修など最大限の手を施すことに成功しました。

入居者の安全に配慮するのもオーナーの仕事の一つです。各市町村によって条件や内容は異なりますが、助成金をうまく活用することで空室対策だけでなく資産価値を高めるリノベーションが可能なので、かのような限り利用を検討することをお勧めします。