

10年空室の物件を利回り15%に再生

▲今回の改修に際しデザイン性が大幅に改修された「ジュラク・A」



▲築37年にもなる木造アパートは耐震性にも不安があった

▲衛生面し不足があった浴室



▲明るく衛生的になった洗面台



建築の企画・設計などを行うユニテッドワークス（大阪府中央区）は、兵庫県明石市内にある築37年の木造アパートをリノベーション、3月に竣工させた。完成後の物件を家賃保証するという同社の事業の全貌をまとめた。

勝ち組物件を徹底分析 リノベーション 解体新書

「37年前に建てられた」

物件だけに間取りや設備安全を考え、改修時に耐震補強が行われる。同物件については例外ではない。半分は入居者がいましたが、この数年新規の入居者はほとんどなく、ひどいものでは10年も空いたままという部屋もありました（赤松隆裕社長）

「かつての阪神淡路大震災の折には倒壊は免れてしまったという。そのための耐震性・耐久性・耐火性には大きな不安がありました。そのため強固な所にも、浴室も116の部屋について退去になり次第、順次改修を行っていく計画だ。

「入居者がいる中で工事をしなければならなかったため、作業の時間帯、音の問題などには担当を気を配りました。苦労も多かったですが、大ある焦げ茶を基調にし、さらなるトラブルもなく無事押入れだったスペースは完成させることができた。」（赤松氏）

「こうした古い物件でしばしば問題となるのが耐震性となる。現在の耐震基準を満たしていないケースは非常に少なく、入居者の安全を考えると、改修時に耐震補強が行われる。同物件については例外ではない。半分は入居者がいましたが、この数年新規の入居者はほとんどなく、ひどいものでは10年も空いたままという部屋もありました（赤松隆裕社長）

「かつての阪神淡路大震災の折には倒壊は免れてしまったという。そのための耐震性・耐久性・耐火性には大きな不安がありました。そのため強固な所にも、浴室も116の部屋について退去になり次第、順次改修を行っていく計画だ。

「入居者がいる中で工事をしなければならなかったため、作業の時間帯、音の問題などには担当を気を配りました。苦労も多かったですが、大ある焦げ茶を基調にし、さらなるトラブルもなく無事押入れだったスペースは完成させることができた。」（赤松氏）

「こうした古い物件でしばしば問題となるのが耐震性となる。現在の耐震基準を満たしていないケースは非常に少なく、入居者の安全を考えると、改修時に耐震補強が行われる。同物件については例外ではない。半分は入居者がいましたが、この数年新規の入居者はほとんどなく、ひどいものでは10年も空いたままという部屋もありました（赤松隆裕社長）

「37年前に建てられた」

物件だけに間取りや設備安全を考え、改修時に耐震補強が行われる。同物件については例外ではない。半分は入居者がいましたが、この数年新規の入居者はほとんどなく、ひどいものでは10年も空いたままという部屋もありました（赤松隆裕社長）

「かつての阪神淡路大震災の折には倒壊は免れてしまったという。そのための耐震性・耐久性・耐火性には大きな不安がありました。そのため強固な所にも、浴室も116の部屋について退去になり次第、順次改修を行っていく計画だ。

「入居者がいる中で工事をしなければならなかったため、作業の時間帯、音の問題などには担当を気を配りました。苦労も多かったですが、大ある焦げ茶を基調にし、さらなるトラブルもなく無事押入れだったスペースは完成させることができた。」（赤松氏）

「こうした古い物件でしばしば問題となるのが耐震性となる。現在の耐震基準を満たしていないケースは非常に少なく、入居者の安全を考えると、改修時に耐震補強が行われる。同物件については例外ではない。半分は入居者がいましたが、この数年新規の入居者はほとんどなく、ひどいものでは10年も空いたままという部屋もありました（赤松隆裕社長）

「かつての阪神淡路大震災の折には倒壊は免れてしまったという。そのための耐震性・耐久性・耐火性には大きな不安がありました。そのため強固な所にも、浴室も116の部屋について退去になり次第、順次改修を行っていく計画だ。

「入居者がいる中で工事をしなければならなかったため、作業の時間帯、音の問題などには担当を気を配りました。苦労も多かったですが、大ある焦げ茶を基調にし、さらなるトラブルもなく無事押入れだったスペースは完成させることができた。」（赤松氏）

「こうした古い物件でしばしば問題となるのが耐震性となる。現在の耐震基準を満たしていないケースは非常に少なく、入居者の安全を考えると、改修時に耐震補強が行われる。同物件については例外ではない。半分は入居者がいましたが、この数年新規の入居者はほとんどなく、ひどいものでは10年も空いたままという部屋もありました（赤松隆裕社長）

完成後10年の家賃保証を提案

「当社のリノベーションの大きな特徴は、投資リスクを解消するため家賃保証を提案しています。」

「20歳代の女性が入居するなどの、改修後の部屋はそれまでと比べ客層が大きく変わりました。リノベーションは単に空室を解消し物件を満室にするだけのものではありません、客層にも変化を与え、物件街全体に活力を与えることができます。」

「当社のリノベーションの大きな特徴は、投資リスクを解消するため家賃保証を提案しています。」

「20歳代の女性が入居するなどの、改修後の部屋はそれまでと比べ客層が大きく変わりました。リノベーションは単に空室を解消し物件を満室にするだけのものではありません、客層にも変化を与え、物件街全体に活力を与えることができます。」

「当社のリノベーションの大きな特徴は、投資リスクを解消するため家賃保証を提案しています。」

「20歳代の女性が入居するなどの、改修後の部屋はそれまでと比べ客層が大きく変わりました。リノベーションは単に空室を解消し物件を満室にするだけのものではありません、客層にも変化を与え、物件街全体に活力を与えることができます。」

「当社のリノベーションの大きな特徴は、投資リスクを解消するため家賃保証を提案しています。」

木製格子で外観を統一

「木製格子で外観を統一」

会社概要



代表取締役 赤松隆裕氏

会社名：株式会社ユニテッドワークス
所在地：（本社）大阪府大阪市中央区南本町3-3-25-1902（平野事務所）
大阪府中央区平野町4-2-4-3F
資本金：1000万円
事業内容：賃貸住宅オーナー向けサブリース付リノベーションの提案、建築の企画・設計・請負及びコンサルタント業、建築工事・内装工事・ふた移行時に関する一切の業務、家具・建材輸入販売など

物件概要

物件名：ジュラク・A-Juraku・A
賃料：4万2000円
共益費：3000円
礼金・敷金：15万円
構造・階数：2階建
間取・面積：1LDK/38.21㎡
築年数：1987年10年
所在地：兵庫県明石市藤江
交通：山陽電鉄「藤江駅」徒歩2分
設備：シャワードレッサー、ユニットバス、室内洗濯機置場、クローゼット、エアコン、TVインターホン、洗浄便座、ほか

▲白を基調とした明るい室内に一新