

# CASA Lettera

## 「団地 × リノベ」に注目！

築40年強。昭和40年代に建設されたいわゆる「田」の字型の間取りで、リビングがなく2DK・3DKといった「ダイニング」と「キッチン」、そして和室が2間の団地。日本住宅公団（現 UR都市機構）が日本の高度成長を支えてきた住宅になりますが、その団地が今や……。

1. 時代にそぐわない間取り 2. 古めかしくて入居したくない

3. 入居者の高齢化問題 など様々な問題に直面しています。

そうすると、所有者である大家さんは、「取り壊し・立替」の検討または「売却」。最悪の場合は、管理する術がなく「放置」という状況に陥ってしまいます。



【団地イメージ画像】

## 【ココで再度検証！注目のリノベとは？】

賃貸住宅市場におきましても、4～5年間からリノベ（リノベーション）という言葉がよく聞くようになりました。

ここで「リノベーション」という言葉を再度振り返ってみますと、

○「従来のリフォーム」→原状回復の修繕を目的としたリフォーム工事

○「リノベーション」→修繕工事をする際に、付加価値を上げたリフォーム工事。「付加価値を上げる」とは、2DKを広々とした1LDKに間取り変更を行ったり、クローゼットなどの収納部の追加やクロスなど色目やデザインの施されたおしゃれなクロスに変更するなど、入居者に「この物件に住みたい！」を訴求するリフォーム工事のこと。

付加価値をあげる・つまり将来的な「賃料アップ」を目指したリフォーム工事や時代にそぐわない間取り・設備を今の時代にあったものへと変貌させます。



## 目次

### 《特集記事》

「団地×リノベ」に注目！ 1.2

### 《今号のハイライト》

不動産状況の今…

各地で家主の会が盛況です。3

### 《素敵なお店発見しました♪》

4 家庭料理 野の葉さん

カフェ  
O・C・H・I・愛

あなたの町のコミュニティー・カフェ

OPEN!

毎月第4水曜日  
10:00~12:00

場所: UR落合団地319号棟集会所  
料金: ¥150 コーヒーor紅茶+お菓子

どなたでもお気軽に  
お越し下さい

主催・お問い合わせ:  
名古屋あしんすこやセンター  
(797-7988 問本)  
白川あしんすこやセンター  
(793-8075 夜替)  
協力: UR都市機構



## 現在の賃貸市場における「団地リノベ」は。

現在では、「UR都市機構」とインテリア雑貨などを販売する「無印良品」がコラボレーションした『無印良品の家 MUJI×UR 団地リノベーションプロジェクト』など異業種を超えたコラボレーションを行い、築古物件の再生や若者の入居促進などへつなげるプロジェクトがあります。

そして、そこには町のコミュニティ発展のために「バザー」や「親子体験教室」、または集会所を利用した「コミュニティーカフェ」を併設するなど様々な趣向が凝らされているようです。

団地リノベ After →

←

コミュニティーチラシの例



## 『負の遺産』から『資産向上』に変貌！

### 特集記事

## 大手でない個人家主として出来る団地リノベ。

先にあげた例は、「UR都市機構」とインテリア雑貨などを販売する「無印良品」のような大手企業がコラボレーションしたリノベーション例になりますが、都市部ではない地方都市において個人家主として出来ることは・・・。

以前に、加古郡播磨町で個人家主さんがリノベーションされた「団地リノベ」を拝見してきました。下記画像のように、外装の色目は非常に拘られており、優しいクリーム色にこだわりの物件のネーミング「Corporas W-1 hoccorito501」が塗装されています。また地域のコミュニティーの場を提供するために2部屋を1部屋に統合させたコミュニティールームを作られ、地域で行われる教室や憩いの場を提供されています。



【 外 装 】



【コミュニティールーム】

また、住まいの住居部についても築40年経過した「台所」ではなく、今の時代に合わせた「システムキッチン」を導入。また、あまり新しさを出しすぎるのではなく「団地」というイメージを残すために蛇口のカーンをアンティークなものに変更したりなど、細かなこだわりが感じられる物件です。



【 システムキッチン 】



【こだわりの蛇口カーン】

そのまま放置していれば『負の遺産』になってしまう物件を「団地リノベ」を施すことにより、「資産向上」を果たした素晴らしい例ではないでしょうか。



### 不動産状況の今・・・

## 各地で家主の会が盛況です。

今、全国各地で賃貸マンション・アパート・駐車場など賃貸不動産に関わるオーナーの集まりである「家主の会」が各地で盛況です。

『家主は孤独な商売』と言われるように、身近に親身になって相談される相手もなく、他人からは「マンションや駐車場」を持っているだけで資産家のように見られてしまう現実です。しかしながら税金対策・空室空車対策など様々な悩みを持っているのも事実。そのようなオーナーが自主的に集まった「家主の会」が開催されています。兵庫では「兵庫会」会員約30名・関西エリアを中心とした「がんばる家主の会」では会員数が約300名と大規模なものから小規模な会まで様々です。



【大阪での勉強会】



【西宮での勉強会】



【勉強会後の懇親会】

会では、税理士さんメーカーさんなどから最新の不動産状況についてのお話や、会員の家主さんによる体験談などの講座がありますが、何より同じ悩みを持った会員通しの交流が楽しみではないでしょうか。

## 同じ悩みを共有する仲間との交流。

現在、私が主催している兵庫会（会員数約30名）では、兵庫県内に物件を持たれているオーナーさんの交流会がありますが、今後は姫路市内での物件所有者の方を対象とした家主の会の立ち上げも検討されています。ご興味のある方は気軽にご相談下さい。入会などは無料（勉強会の時に会場費が数百円かかります）で、会員の方がボランティアで、どの会も運営されています。

## 株式会社スクーデリア・カーサ

兵庫県姫路市南条 428 番地  
 ロッキーコートナカヤ 307 号  
 079-226-5160  
 079-226-5161  
 info@scuderia-casa.com

安心して豊かな賃貸経営を！

Web サイトのアドレス:  
<http://www.scuderia-casa.com>  
 ホームページは現在作成中



賃貸、不動産経営・管理のことなら  
**スクーデリア・カーサ**にご相談ください  
 ログマークが出来ました♪

株式会社スクーデリア・カーサ

兵庫県姫路市南条 428 番地  
 ロッキーコートナカヤ 307 号

中安 亨

Tel:079-226-5160

携帯:090-2709-0355 です。

気軽にお電話ください。

## 素敵なお店発見しました♪

姫路市役所 真南に位置する「家庭料理 野の葉」さん。当社からも歩いて行ける距離です。もう幾度もお昼御飯で伺いましたが、お昼の定食の煮物やお魚など、どれを食べても優しい味です。



## お店の雰囲気も良い家庭料理のお店♪

お店の雰囲気も家庭的で、いつも盛況ですよ。

家庭料理 野の葉 さん

姫路市佃町38 仲居ビル 1F

お電話:079-282-6221

営業時間:11:00~14:30(ラストオーダー)

定休日:日曜日・祝日

