

CASE 012

事業用物件への用途変更で 年間収入アップを実現

交通：東急田園都市線用賀駅 徒歩1分
構造等：鉄筋コンクリート造 5階建
建築時期：1987年5月
面積：230㎡・118㎡・83㎡・77㎡×各1戸、
約20㎡、約28㎡×各1戸、約35㎡×7戸
用途：複合用途ビル（店舗・事務所・住宅）

現状の課題

- ・ 築30年超えのため、建物が老朽化。コンクリート剥落の危険性
- ・ 共用部内廊下の印象が暗い
- ・ 賃料が上がりにくい

対策と結果

■対策
＜共用部＞
大規模修繕・エントランス、共用廊下の改良工事を実施。建物の老朽化を改善
＜室内＞
駅前立地を活かし、居住用用途の室内を事務用途に変更

■結果
事務所等の入居が増え、5年前に比べて年間収入は7.5%増加。
共用部・専有部の修繕工事・改良工事を終えたことにより、今後も事業用の促進が見込まれる。

共用部 大規模集修繕で老朽化を改善
併せて明るく安全な建物にリニューアル



Before



After

外観
外観老朽化により、コンクリート剥落の危険があった建物を大規模修繕。外壁の修理、塗装等の修繕を行った



Before



After

エントランス
古さを感じる郵便受け新しくリニューアル。白にすることで印象もUP



Before



After

共用部廊下
薄い紺色で暗い印象だった壁を白で塗装し、明るく。古さも払拭

室内 居住用の間取りを大幅変更
間仕切りを撤去し、事務所仕様に



Before



Before



After



After

居住用として作られた約35㎡・2DKの住戸。設備や建具は築30年が経ち、古さが感じられるため、駅前でありながら家賃も上げられなかった



After

間仕切りを撤去し、広いワンルームに。内装の下地は既存のまま、仕上げ材と水周りを交換した。グレーの床と白い壁で事務所仕様に