

倉庫みたいに利用していた空き家を賃貸住宅に（3つのチェックリスト付）

みなさん！こんにちは！
古家再生士のいちです。

今回も、一戸賃貸物件の誕生をサポートさせていただきました。

その物件がある場所は、練馬区。
物件の裏側には、商店街があります。
というより、商店街にある商店の裏側です。

商店街にある（商店の裏側にある）空き家物件とは？

■

ワクワクする今回の物件。
中に入ると一階はキッチンスペース。

■

そして、トイレ。



脱衣所とお風呂



二階は和室と和室と和室
和室好きにはたまりません。



引越後に、この空き家を数年間倉庫のように利用していた。

こちらの物件は、もともとお住まいになられた所有者様からのご相談でした。
お引越しになられてから、数年間倉庫のように使っておられたそうですが、ふと思われたそうです。

「賃貸住宅にできないのかな？」とご相談をいただき、
お答えとして一言、「お貸しできますよ」と。

日当たりも良く、倉庫のままにしておくのはあまりに惜しい物件です。
我々は借りていただけない部屋はないと思っています。

- でもどうやって直すのか？
- どうやって入居希望の方を募るのか？

お解りになれないとのことでした。
なので、以下のアドバイスをさせていただきました。

1. どれくらいのレベルのリフォームをするのか？
2. どれくらいの賃料が妥当なのか？
3. 募集はどうやって行うのか？

どれくらいのレベルのリフォームをするのか？

のどのくらいのレベルでリフォームするのか？についてもう少し詳しくお伝えさせていただきます。

もし、この物件にご自身でお住まいになられるのであれば、お好みのオーダーをされると思います。というより、お好みのリフォームをしてください。

大切なのは、今回のリフォームは、賃貸用にするという事が目的です。
なので、利回りを考え、予め予算を決めておくことが重要ですね。

お金をかければかけるほど、グレード（価格）の高いキッチンになったり、お風呂になったりして、よりよいお家になることは間違いありません。

ですが、**それでは収支のバランスが成り立ちません。**

どんなに費用を投下しても、築古なのは変わらないので大きく貸出賃料に反映されることは少ないんです。

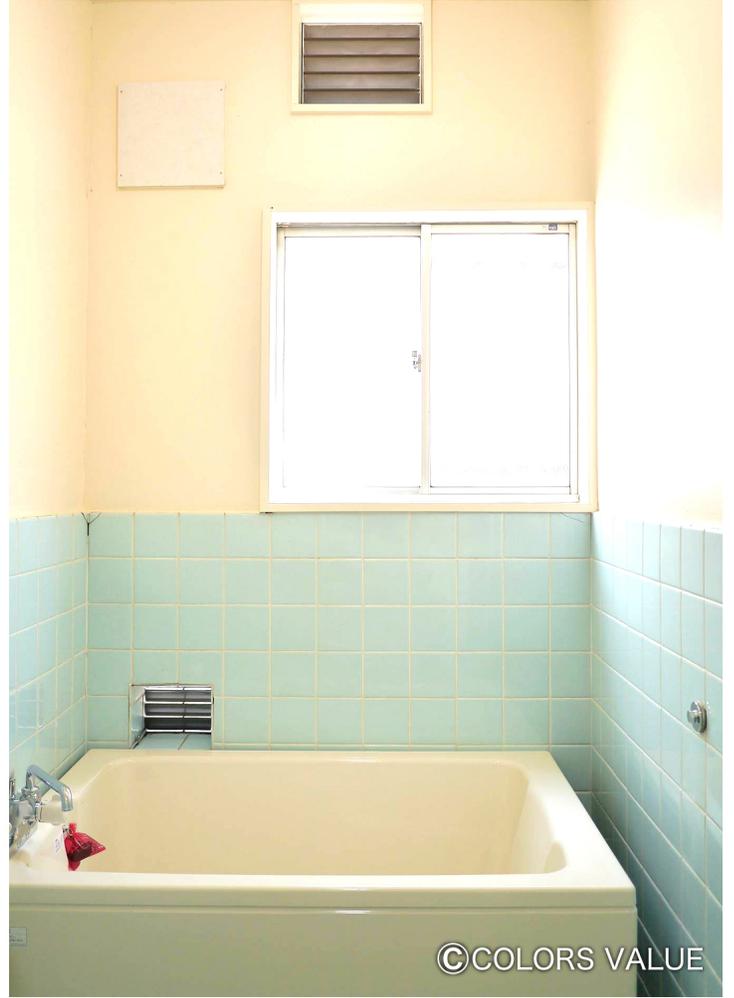
凡庸な表現となりますがバランスがとても大事です。

その点、当社では築古物件を専門で取り扱いをさせていただいておりますので、入居者さんに喜んでいただける。且つ省予算のリフォーム仕様でお手伝いさせていただいておりますので、省予算ほどよい仕様を理解しています。

ということでリフォーム開始です。

元々倉庫代わりにしていた空き家を賃貸用に（アフター）

お風呂は浴槽を交換し、壁面は塗装し、段差付き和式便座は解体して洋式に変更



キッチンはリーズナブルなものに交換



二階の和室三室は、1つ洋室に変更





その他2つの和室もキレイにリフォーム



カラースの差別化リフォーム！見上げた天井もオシャレに！



最後に・・・

今回の物件はご所有物件なので、利回りも高い！です。
なので、トータル支出の回収は早いもので、本物件は30か月ほどの家賃収入でまかなえます。

リフォームを終えたあとは、しっかり募集のサポート

賃貸物件を貸し出すのは、不動産会社にお願いするのが一般的なので、当社もそのように進言します。

でもどういう風に依頼するのか？とっておられませんか？
ご安心ください。当社では、

- 案内資料の作成

- 不動産業者への募集依頼の同行 など

必要に応じて様々なサポートもしております。

その眠っている物件、必要としている方向けにお貸しするのもよいのではないのでしょうか。

もし空き家をお持ちであれば是非当社にご連絡ください。

詳しくはこちら

[誰も住んでいない古家（空き家）をお持ちの方は必読](#)