

築33年のテラスハウスを 専用庭も含め低価格で再生

「アールズ・テラスハウス」(埼玉県戸田市)

明かり取り窓などの設備を生かし、
 柔らかくモダンな雰囲気

各戸に専用庭を持つテラスハウスは、戸建住宅のような雰囲気を与えることから、根強い人気がある。今回紹介する物件は、築33年、4連棟式のテラスハウスの南西端部分の1戸。J R京浜東北線「西川口」駅徒歩11分という立地、近隣には大規模商業施設があり、生活環境も良好だ。



改修前は庭も手入れされておらず暗い印象(写真上: 外観。写真左上: 専用庭)。キッチンも老朽化が進んでいた(写真左)



Before

買取再販事業を展開している(株)アールズ・コーポレーション(東京都豊島区、代表取締役: 川崎竜一氏)は競売にかけられていた同物件を落札。しかし単純リフォームでは商品力に乏しいとリノベーションを決定。もし売却できなくとも自社で保有し、女性用シェアハウスとして賃貸することも視野に入れ、リノベーションを行なった。

テラスハウスは屋根と境界壁を共用するため、外観の大幅な変更が難しい。そこで、塗装を施し雰囲気を一新。状態が良く趣きがあった玄関横の外壁や玄関ホールのタイル、扉の上の明かり取りの窓はそのまま活用し、玄関扉と靴箱を新調した。

間取りは従前の3DKのままとしたが、現代のニーズに合わせ、和室2部屋はいずれも洋室に変更。

クッションフロアとフローリングも全面貼替えとし印象を一新。また、室内を明るく見せるようクロスは白で統一、1階洋室の一部のみ黒地とすることで、コントラストをつけた。また、トイレには花柄のアクセントクロスを採用することで、柔らかい雰囲気を創出した。水回りもすべて刷新。トイレは温水洗浄便座に、キッチンも混合水栓のシステムキッチンに、浴室は追い焚き機能付ユニットバスに

クロスは白を基調に全面貼替えとしたが、リビングのみ黒を採用し、メリハリをつけた



間取りは従前のままで、和室を洋室に変更



改装後の外観

交換した。スペースが狭い洗面室にはデザイン・コスト面から家具シヨップ・IKEAで小さな洗面化粧台を購入。キッチンの換気扇横には収納スペースを設置した。

手入れがされておらず暗い印象だった専用庭についても、柿の木を伐採し、ひび割れた状態だったコンクリートをすべて除去、砂利を敷き詰めることで、明るく開放的な雰囲気に再生した。

生かせる部分を活用しつつ、随所に工夫を凝らして工費を抑えることに成功。販売価格1530万円で広告を出したところ40歳代の夫婦の購入が決定。価格が低廉であったこと、内装が新築同様だったことが決め手となったという。

外壁はそのままに、玄関扉を新調(写真上)。キッチン換気扇隣には収納スペースを設置(写真右中)、トイレには花柄のアクセントクロスを採用(写真右下)



After

物件DATA

【所在地】
 埼玉県戸田市

【物件概要】
 テラスハウス 木造スレート葺2階建て4連棟式の南西端(専有面積59.28㎡、延床面積49.30㎡) 1978年築

【工事内容】
 内装:フローリング・クロス貼替え、建具交換、設備:トイレ・TVモニター付インターホン・洗面化粧台新規設定、その他:システムキッチン・ユニットバス新規交換 など

【工期・工費】
 2ヵ月、420万円

【収益】
 落札価格650万円、販売価格1,530万円

【事業会社】
 (株)アールズ・コーポレーション(東京都豊島区、代表取締役: 川崎竜一氏)
<http://www.rscorp.co.jp>