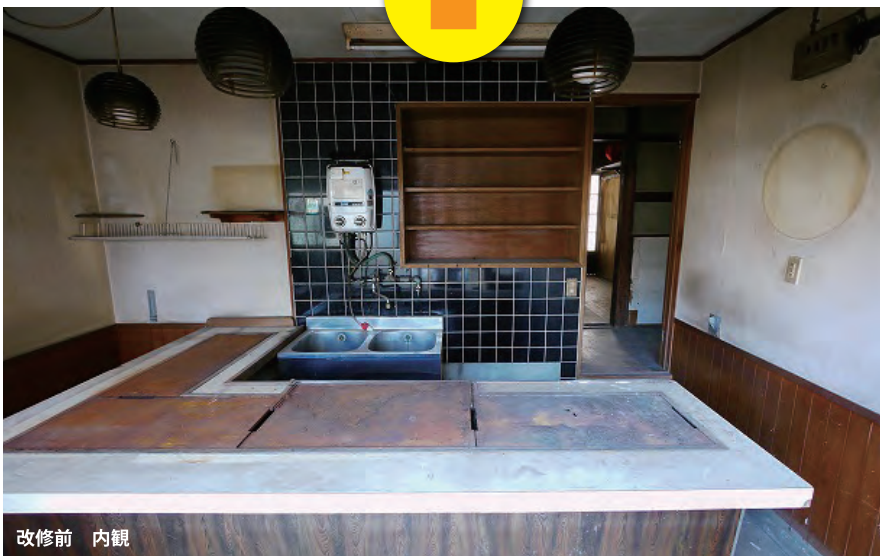


事例07 長屋をシェアオフィスへ シェアオフィス「本庄西の現場」



改修後 内観 (撮影: 大竹央祐)



改修前 内観



改修前 外観

■用途変更の経緯

築年不詳建物で5年ほど空き家状態（廃墟同然）でしたが、隣地所有者への不動産コンサルティングを行う中、リノベーションによる活用を前提に売買仲介後、改修工事を行うことになりました。

■用途変更するとき検討した点

老朽化の現状と立地特性や地域の将来を考慮して、単純な住宅よりも経済活動の場とする方が活性化の可能性が広がることや、賃貸借事業の安定性と発展可能性も考え合わせて、シェアオフィスという用途での利用促進を考えました。

そしてさらに将来、職住一体のライフスタイルが可能のように、次の段階で住宅機能を付加できる計画としました。また空き家の活用やコンバージョンの当事者になること自体が意味を持つ職能として、建築家及びその周辺分野従事者に絞って、入居者の募集活動を行いました。

改修データ	
変更用途	長屋住宅 → シェアオフィス
所在地	大阪市北区本庄西
用途地域	商業地域
構造	木造平屋建、長屋2棟
延床面積	29.86㎡、25.33㎡(改修後)
建築年次	不詳
最寄駅	大阪メトロ谷町線「中崎町駅」徒歩5分
用途変更時の法的手続	—
改修工事期間	約2カ月
改修内容	減築、構造補強、内装改修
改修費	—
施設のオープン時期	令和1年8月

■事業に携わった人の声（企画者の声）

現地は私道に面した狭小地なので、ミニ開発によるどこにでもある景観になりがちですが、コンバージョンすることで、以前からのまちなみが継続できました。

シェアオフィスにコンバージョンすることで、複数の賃借当事者が発生したことに加え、それぞれのビジネスパートナーや顧客など、多様な人たちが出入りするようになりました。

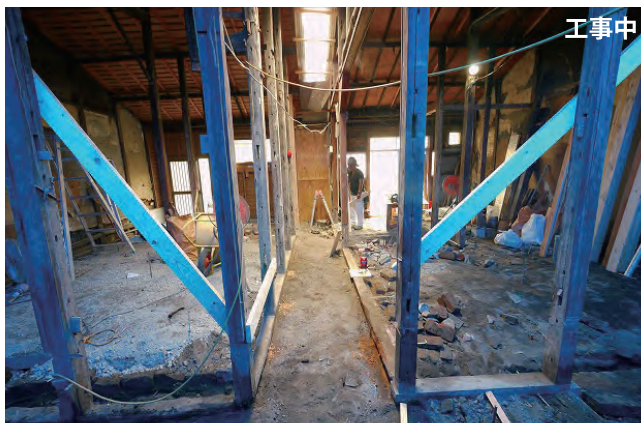
本プロジェクトのコンセプトを発展させ、決して完成することなく、常に何かを生み出している空間であり続けることを目指すという意味で、入居者自ら「本庄西の現場」と命名しました。

シェアオフィス入居者がこの空間を使いながら、つながりを増やし、新しい価値を創造する場になっていくことと、その先の次なるリノベーションの方向性を見出すことが今後の課題です。

■改修内容詳細

元々背割下水へ抜ける一間路地を間に挟んでいた2軒の平屋を一体利用するために、路地や庭を屋内に取り込む改装がなされていました。これを極力元の状態に戻していくと同時に、減築を行いました。

一方で劣化が進んでいた部分もあったので、まず耐震性向上のための構造補強を行いました。



改修後(撮影:大竹央祐)



事例 08 長屋を飲食店へ 寺西家阿倍野長屋



改修データ

変更用途	長屋住宅 → 飲食店
所在地	大阪市阿倍野区阪南町
用途地域	商業地域
構造	木造2階建て4軒長屋
延床面積	362㎡
建築年次	昭和7年
最寄駅	大阪メトロ御堂筋線「昭和町駅」徒歩1分
用途変更時の法的な手続	飲食店営業許可（テナント） 消防、保健所の許可（テナント）
改修工事期間	約4カ月
改修内容	1階部分を厨房等に2階部分を客席に改修
改修費	約1500万円
施設のオープン時期	平成16年6月

■用途変更の経緯

この長屋は昭和7年に建築され、平成15年当時、約70年を経過しており、その間、外観はほとんど手を入れていなかったため傷みがひどく、当初、所有者は撤去してマンションに建て替えようと考えていました。

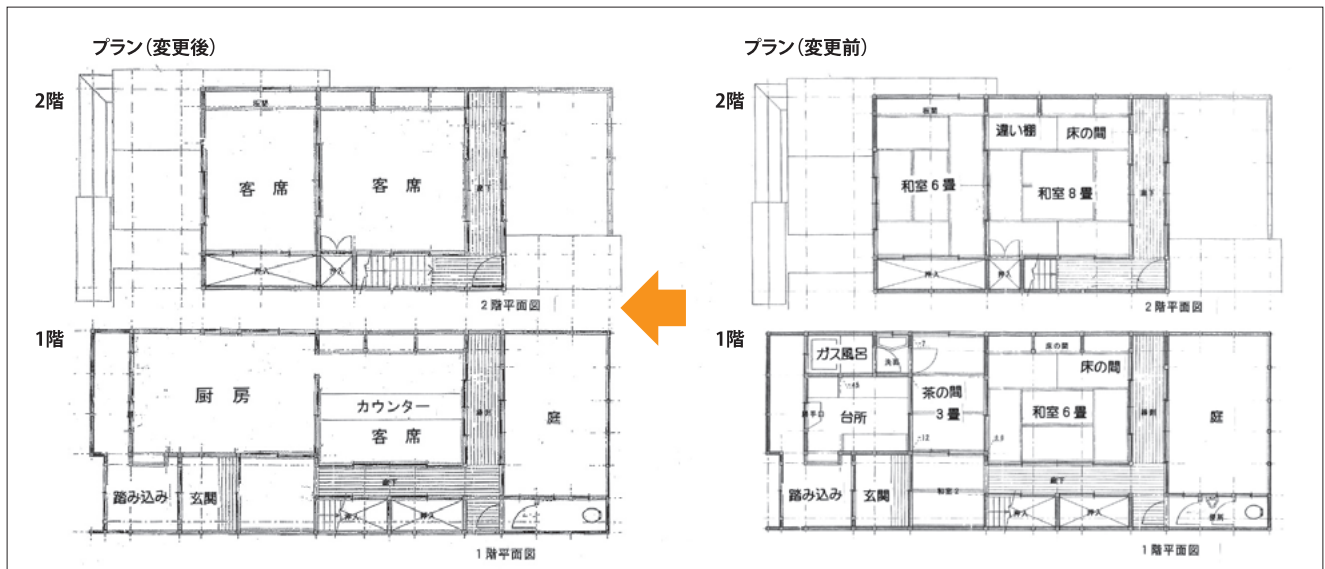
そんな時、戦前から大阪は長屋で埋め尽くされた街であり、周囲から長屋を残して欲しいとの声があり、また、長屋としては、国登録文化財の第1号として登録するといった打診があったため、残して活用することとしました。

■用途変更するとき検討した点

店舗の場合、内装工事が借家人負担であり、また、家賃も住宅よりは高く設定できることから、長屋を住宅から店舗に用途変更して貸すこととしました。

外観の改修については、できるだけ建築当初の形を復元し、内部の店舗改装についてもできるだけ木質などの自然の素材を使用するようにしました。

また、用途変更をした際に、消防署や保健所の指導を受けて、法令に適合するよう改装工事を行いました。



■改修内容詳細

- (写真①) 長屋 混 (イタリア料理) : 1階和室をカウンター席に改修し、ワイン等も提供できるようにしました。
- (写真②) 混 : 2階の8畳と6畳和室を客席に改修しました。
- (写真③) 長屋 旬彩 旨魯 (日本料理) : 1階和室をカウンター席に改修し、庭を望めるようにしました。
- (写真④) 旨魯 : 2階の8畳と6畳を客席に改修しました。
- (写真⑤) 長屋 AKA (中国料理) : 2階の8畳を客席に改修しました。



■事業に携わった人の声(所有者の声)

- ・木造住宅を撤去してゴミとして燃やしてしまわなかったことが良かったです。
- ・近隣の名所ともなり、昭和の懐かしい街並みを形成しています。
- ・店舗として活用できたためマンション建設より高収益が得られました。
- ・将来的に、木造長屋は希少価値が増すので、大切に残して活用していきたいと思っています。
- ・新型コロナウイルスの感染防止のため、一時休業していましたが、今は徐々にお客がもどりつつあり、家賃も滞りなく収められています。
- ・改修工事から約20年を迎えつつあるので、木部などの補修が必要となってきたこと、また、景観を乱している無用な電波障害の電線の撤去が現在の課題です。



事例 09 長屋を複合用途へ キタの北ナガヤ



■用途変更の経緯

老朽化して空き家となっていた本物件について、所有者は取り壊して賃貸マンションを新築することも検討していましたが、前面道路が狭く十分なボリュームの建物が新築できない上、建築資材の搬入や建物の解体撤去が割高になる等、新築することは事業性に不安があったことから、建物再生活動を行う不動産コンサルタントに相談、改修工事を行うこととなりました。

下町の住宅地から、新旧と職住が混在する町に変化を遂げつつある町らしさを表現するため、また、事業収支性も優れているため、住居から事務所、店舗、宿泊施設(特区民泊)に用途変更する方針としました。

■用途変更するとき検討した点

用途変更の建築確認申請を要しないように、特殊建築物への用途変更にあたる範囲は100㎡以下とし、1階と2階を新たに区分けし、1階は主に事務所、店舗、2階は主に宿泊施設(特区民泊)としました。

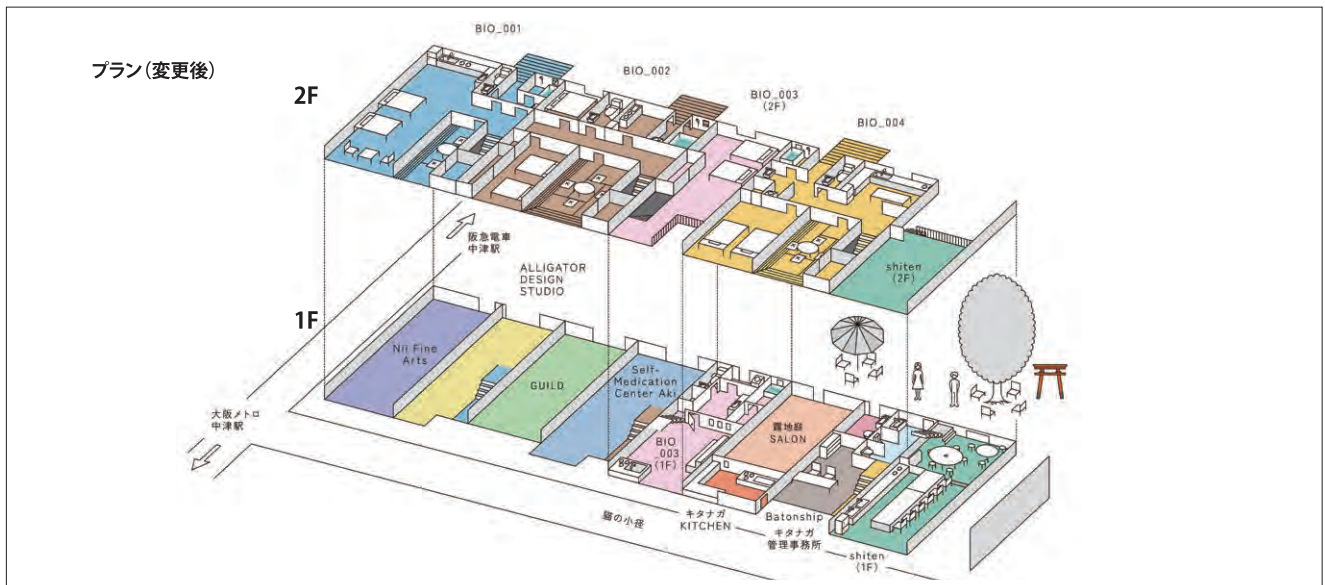
西側は増築した下屋が敷地境界線いっぱいまで建っていましたが、いずれも傷みがひどく、長屋の奥に見える巨木をシンボルツリーとして活かしたかったこともあり、増築部分の下屋は減築し、イベント利用できる路地状の露地庭を整備する方針としました。

構造躯体スケルトンに解体した結果、思った以上に傷みがひどかったため、構造設計一級建築士をメンバーに加え、抜本的な耐震補強を行いました。

改修データ

変更用途	長屋住宅 → 事務所、店舗、宿泊施設(特区民泊)
所在地	大阪市北区中津
用途地域	商業地域
構造	木造連棟2階建
延床面積	316.26㎡(改修後)
建築年次	不詳
最寄駅	大阪メトロ御堂筋線「中津駅」徒歩2分
用途変更時の法的手続	大阪市特区民泊認定、防火対象物使用開始届出、飲食店営業許可、菓子製造業営業許可、美容院営業許可
改修工事期間	—
改修内容	全面改修、耐震補強工事
改修費	—
施設のオープン時期	平成30年6月(建物全体の改修工事竣工時期)





■改修内容詳細

(写真①、②) 断熱を施した上で小屋組現しにし、真壁をできる限り残すなど、古い建物ならではの要素を意匠に取り入れました。

(写真③) 共用の露地庭と前面道路を含んだ建物全体で開催される市です。店舗を持たない個人の作家や料理家が多く参加し、自然な交流が生まれます。施設のイメージアップや建物再生活動のファンづくりにも寄与しています。

(写真④) 多目的レンタルスペース「Shiten」では、飲食店、展示販売、料理教室など、様々なイベントが開催されます。

■事業に携わった人の声

(企画運営者の声)

- 古さを活かし、大阪中津らしさを表した空間にすることができました。この建物を舞台に、自己実現の場を求めるテナント店主たちにも活動を拡げる良い環境ができました。
- 2018年11月に露地庭で初めて“キタナガ秋の露地庭市”というマルシェを開催。土日2日間の開催で40組以上の出店者に参加いただき、1,000人以上の来場者にお越しいただきました。コロナ禍の現在は規模を縮小したイベントを「Shiten」で開催しています。
- 来年以降は状況を鑑みてイベント規模を決定、定期開催し、古い建物の再生が事業主（不動産オーナー）、テナント、街、建物、そこに住むみんなにとって魅力的だということを発信していければと思っています。



事例 10 町家を複合用途へ 嶋屋喜兵衛商店



改修後② 外観 (撮影: 多田ユウコ)



■用途変更の経緯

本物件は、空き家状態で、老朽化が進んできたため、補修費も含め管理が大変になってきていました。所有者は、土地活用の一般的な手法である、駐車場又は賃貸マンションを建てようと考えていましたが、古い建物を残して何かできないかとの気持ちもあり、大阪市立大学が主催している改修した長屋の見学会(オープンナガヤ大阪)に行きました。

そこで専門家と出会い、古い建物の活用法について相談し、建物再生プロジェクトがスタートしました。

■用途変更するとき検討した点

紀州街道沿いの古民家を含む 5 つの建築物と、それらが取り囲む庭の改修計画です。

2012 年から始まったこのプロジェクトの特徴は、大きすぎる個人所有の建築群の段階的な改修です。

古い建物にしばしばみられる問題を必要に応じて改修するためのメンテナンス工事を軸に、今後の方向性を見据えた +α の小さな仕掛けをつくっていきました。

- 1期 : 使用していないハナレを減築 + 入りやすい入口で庭をつなぎました。
- 2期-1 : 鉄骨 3 階建ての除却用通路分を減築 + 庭を貸し出しました。
- 2期-2 : 鉄骨 3 階建ての除却 + 基礎スラブを屋外テラスに転用しました。
- 2期-3 : 大屋根の軽量化葺替え + テーマカラーに揃えて目印としました。
- 2期-4 : ファサード修景 + 街に対する看板としました。

改修データ	
変更用途	町家住宅 → 店舗・飲食店・事務所・多目的スペース
所在地	大阪市住之江区
用途地域	近隣商業地域
構造	木造平家建（一部2階建）
延床面積	238㎡ うち店舗面積 173.96㎡（改修後）
建築年次	明治44年
最寄駅	阪堺電車「我孫子道駅」徒歩3分
用途変更時の法的手続	飲食店営業許可
改修工事期間	約6カ月
改修内容	減築、除却、外構など
改修費	—
施設のオープン時期	平成24年1月～（継続中）

■改修内容詳細

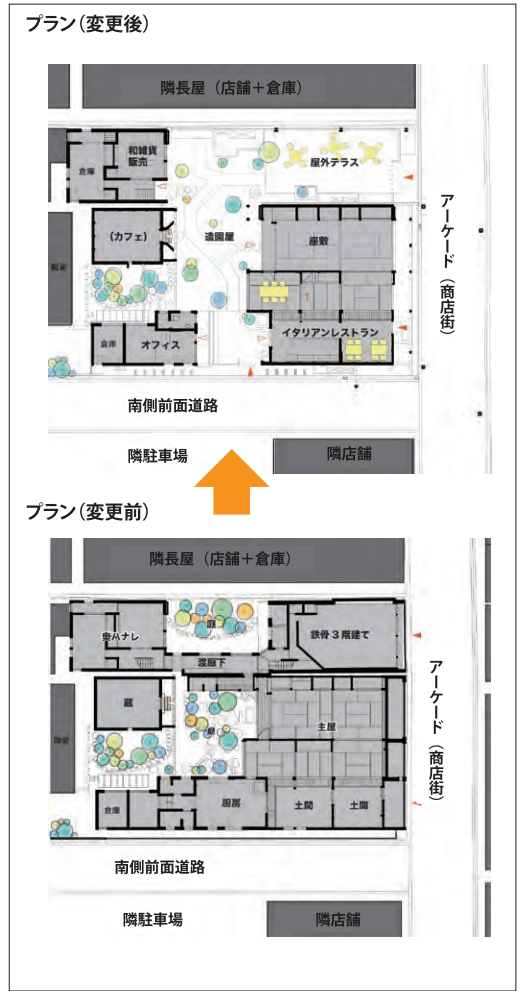
先祖から受け継いできた土地と建物を、専門家チーム（設計・構造・不動産・大工・歴史など）の支援をうけながら建築の維持管理のためのメンテナンスを通じて、所有者主体で建物を使い続けるための改修です。

(改修初期①) 改修に先立ち、2012年から商店街に対して完全に閉じていたシャッターを開け、月1回のマルシェに着手して最初の減築を実施しました。

(改修後②外観) 2015年・2018年に減築して町家の正面以外の入り口を複数つくり、まちに開いた構えとしました。

(改修後③④) 町家の土間に厨房に改修し、不定期貸しから現在はイタリアンレストランとなっています。

(改修後⑤) 老朽化した鉄骨棟などを除却し、外構を入居者でもある造園屋さんに整えてもらい、屋外テラスなどをつくりました。



■事業に携わった人の声(所有者の声)

- 古い建屋が残せて、心休まる場所を作ることが出来ました。人が出入りしやすい開かれた場所になり、又、どの建物からもステキな庭を見ることが出来るようになりました。みなさんから『ステキな場所ですね、いい建物ですね』と言われ、この建物の価値について再認識し、古い建物を改修して非常に満足しています。
- 賃貸マンションを建てた場合、年々その価値は低下していきます。しかし、価値ある古い建物の場合、手入れさえすればその価値は下がることは無く、反対に上がる可能性があると考えられ、賃貸マンションを建てなくて良かったと思っています。
- イタリアンのレストランがオープンし、庭は造園屋さんのショールーム兼作業場となっています。不定期で雑貨屋や教室が開催され、今後、オフィスと蔵でカフェが開店する予定です。カフェは、プロジェクト開始時には会社勤めであった施主が運営します。部屋がテナントさんで全部埋まり、又、貸しスペースが定期的に借りて頂けることで、多くの人々が来訪して、この場所を楽しんで頂ければと思っています。現在、この場所はまちの人たちの活動の場に育ってきています。



改修初期① 月1回のマルシェ風景



改修後④ イタリアンレストラン

(撮影：多田ユウコ)



改修後 座敷

(撮影：多田ユウコ)



改修後③ イタリアンレストラン

(撮影：多田ユウコ)



改修後⑤ 屋外テラス

事例 11-1 古民家を飲食店等へ がもよんにぎわいプロジェクト イタリアンバー イゾラ



がもよん

■用途変更の経緯

改修前は住居付き溶接工場でしたが、蒲生4丁目界隈を「飲食の街」として盛り上げる為、地域の方に喜ばれる飲食店を誘致することとし、飲食店でのみ募集を行いました。

■事業に携わった人の声

(運営者の声)

- ・常連客様同士が仲良くなり、3世代で来店くださる方もあり、このぬくもりある古民家でイタリアンが出来てとても良かったと思います。
- ・コロナで大変でしたが、常連様に助けてもらいました。今後もがもよん界隈の飲食店みんなで、古民家を無くさず、頑張っていきたいです。

改修データ

変更用途	併用住宅 → イタリアンレストラン
所在地	大阪市城東区今福西
用途地域	商業地域
構造	木造2階建
延床面積	73㎡ (改修後)
建築年次	昭和32年
最寄駅	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「蒲生4丁目駅」徒歩2分
用途変更時の法的手続	防火対象物使用開始届
改修工事期間	約2カ月
改修内容	屋根工事、躯体補強工事、解体工事
改修費	300万円 (負担者：所有者)
施設のオープン時期	平成24年3月

古民家のぬくもりを残した店内 ↓



事例 11-2 古民家を飲食店等へ がもよんにぎわいプロジェクト TÔNAI atil



改修データ	
変更用途	併用住宅 → 美容室
所在地	大阪市城東区今福西
用途地域	商業地域
構造	木造 2階建
延床面積	—
建築年次	昭和 6年
最寄駅	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「蒲生 4丁目駅」徒歩 1分
用途変更時の法的手続	防火対象物使用開始届
改修工事期間	約 2カ月
改修内容	躯体部分を補強、全面改修
改修費	約 690万円（負担者：所有者）
施設のオープン時期	平成 23年 5月

■用途変更の経緯

長年住居付店舗として空き家だった旧時計店、旧理髪店の2軒を1軒に改装し、地域活性化のため、長屋・古民家再生事業として物件を募集しました。

■事業に携わった人の声（運営者の声）

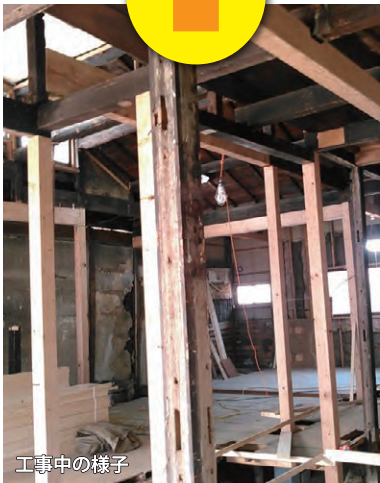
・保育士常駐の託児スペースを設け、カット中も託児スペースを映すモニター設置し、子連れでも安心してカットを楽しんで頂けるようにしています。また、地域イベントへも積極的に参加しています。



事例 11-3 古民家を飲食店等へ がもよんにぎわいプロジェクト 宿本陣 蒲生



がもよん



工事の様子

■用途変更の経緯

インバウンド需要の高まりを受けて、風情溢れる下町で、日本の伝統文化を感じて頂ける宿泊施設として人を誘致し、地域の活性化に繋げることを目的として、築100年以上の古民家を宿泊施設にコンバージョンしました。

改修データ

変更用途	古民家 → ゲストハウス (民泊)
所在地	大阪市城東区蒲生
用途地域	第一種住居地域
構造	木造平屋建
延床面積	—
建築年次	明治 42 年
最寄駅	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「蒲生 4 丁目駅」徒歩 4 分
用途変更時の法的手続	—
改修工事期間	—
改修内容	躯体部分を補強、解体工事
改修費	約 700 万円 (負担者：所有者)
施設のオープン時期	平成 30 年 2 月

■事業に携わった人の声 (運営者の声)

- ・歴史がある建物を用いてリノベーションをすることで、テーマを持った和の美しさを表現でき、観光客もくつろぎと和の空間で楽しんでいただくことができ、活用してよかったと思います。
- ・絶対にここに泊まりたいという魅力的な部分を増やし、もっと稼働率をあげるための工夫を行いたいです。また、色々な店と連携して、様々な歴史、文化交流等のイベントを開催していきたいです。
- ・将来的には、蒲生四丁目にしっかりテーマをもった宿を増やしていきたいです。そうすることにより、注目度が高まると考えています。



アプローチ



客室



施設内の展示



日本文化を堪能できる内装

事例 11-4 長屋を飲食店等へ がもよんにぎわいプロジェクト & SHU



がもよん



改修データ	
変更用途	長屋住宅 → 飲食店
所在地	大阪市城東区蒲生
用途地域	第一種住居地域
構造	木造2階建
延床面積	—
建築年次	昭和32年
最寄駅	大阪メトロ長堀鶴見緑地線「蒲生4丁目駅」徒歩4分
用途変更時の法的手続	防火対象物使用開始届
改修工事期間	約2カ月
改修内容	1階部分を全面改修（解体工事、躯体工事）
改修費	約80万円（負担者：所有者）
施設のオープン時期	平成26年11月

■用途変更の経緯

長屋・古民家再生プロジェクトの事業がTVで紹介され、TVを視聴した方がプロジェクトに共感し出店することとなりました。
長年空き家となっていた日新聞配達所を改装してアロマとハーブティのお店としました。

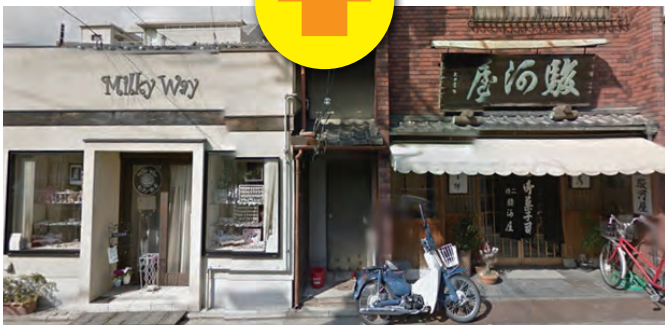


■事業に携わった人の声（運営者の声）

- ・他地域と違い、横の繋がりが深く、良い意味で温かみがあり、「地域活性のために」と言うベクトルが同じ中に混ぜてもらえる事は、とても幸せな事なので、この地域を選んで良かったです。
- ・東洋医学を本格的に学び外側からもアプローチ出来るようになるなど、この店でできることを増やすことで地域活性につながればと思っています。



事例12 蔵をシェアハウスへ Shosa 御所南薬師蔵



■改修内容詳細

(写真①②) 1階のLDKには、壁面いっぱいに描かれた上村志保さん制作の壁画や、蔦屋書店がセレクトした書籍約100冊、蔦屋家電がセレクトした掃除機、オープンレンジ、電気ケトルなどの極上家電を設置しています

(写真③④⑤) 2階には個室4室の間仕切りを設け、天井は張らずに小屋組みを露出させた仕上げとして、屋根裏スペースにはロフトを設けました。

■用途変更の経緯

大正7年(1918年)頃に建てられた薬屋の蔵で、前所有者が、延床面積116.95㎡を99.8㎡に減築した上で古民家旅館に改修して用途変更を進めていましたが、道路幅員(1.2m)の問題により旅館業法の許可が下りませんでした。

そこで、現所有者が取引のある不動産業者から本物件の情報を入手し、賃貸マーケット調査を行い、①京都市中心部の憧れのブランドエリアである ②シェアハウスの賃貸ニーズが高いとの結果を受けて、シェアハウスへ用途変更する計画を立てました。

現所有者はシェアハウスの運営実績がなかったのですが、シェアハウス専門サイトと打合せを行うことで、所有者自身で改修工事および運営を行うことになりました。

■用途変更するとき検討した点

延べ床面積が100㎡以下であり、寄宿舎への用途変更申請手続きは不要でした。改修は1階を共用部、2階を個室とし、延床面積の50%を共用スペースとして充実させました。

コンセプトは「大人女子が住みたい極上シェアハウス」とし、蔦屋書店と協力して ①アートが彩るリビング ②本と住む ③極上家電と暮らす というく京の自分磨き部屋を企画しました。

入居者募集にあたっては、4名の共同生活となるため、時間をかけてシェアハウスでの生活やルールを説明した上で、入居者を審査しました。各部屋の面積は7.83㎡~8.98㎡です。

改修データ	
変更用途	蔵 → シェアハウス
所在地	京都市中京区二条通室町西入大恩寺町
用途地域	近隣商業地域
構造	木造瓦葺 2 階建
延床面積	99.8 m ² (減築後)
建築年次	大正 7 年
最寄駅	京都市営地下鉄「烏丸御池駅」徒歩 6 分
用途変更時の法的手続	用途変更床面積が 100 m ² 以下のため確認申請不要
改修工事期間	約 3 カ月
改修内容	2 階間仕切り工事、リビングの壁画
改修費	約 3000 万円 (負担者: 所有者)
施設のオープン時期	平成 29 年 10 月



改修後 ①LDK



改修後 ②LDK



改修後 ③個室



改修後 ④個室のロフト



改修後 ⑤個室上部



改修後 ⑥玄関

■ 事業に携わった人の声 (運営者の声)

- ・ 築102年の古民家は歴史的価値があります。本件は、建物の保存状態が良く、蔵として建てられたため頑丈に建築されていました。
- ・ 近隣の方は、当初計画の古民家旅館に対して反対していましたが、シェアハウスに対しては好意的です。
- ・ 事業の採算を取りながら、歴史的建物を保存することは困難ですが、本件は成功した事例です。
- ・ 現在の月額賃料は、一軒家として賃貸する場合の想定賃料より約1.5～

- 1.8倍の賃料です。稼働率については、オープンから現在まで満室状態が続いています。
- ・ 初めてのシェアハウス運営でしたが、現在のところ大きなトラブルもなく運営出来ております。女性専用シェアハウスなので、男性社員が入居者の案内やクレーム対応ができないのが課題です。
- ・ 新型コロナウイルスの影響で、一時的に共同生活を行うシェアハウスのニーズが減少しました。新型コロナウイルスが収束すると、シェアハウスのニーズも増加すると思います。



改修後 ⑦階段上部

事例13 マンション1階の駐車場を福祉施設へ エルベコート枚方上之町



改修データ

変更用途	駐車場 → 福祉施設
所在地	枚方市枚方上之町
用途地域	第二種中高層住居専用地域
構造	鉄筋コンクリート造4階建
延床面積	用途変更対象面積112㎡
建築年次	昭和63年
最寄駅	京阪本線「枚方公園駅」徒歩10分
用途変更時の法的手続	障がい者福祉施設(短期入所事業所)の許認可
改修工事期間	約2カ月
改修内容	1階内装工事、2室→1室変更工事、防水工事、外壁塗装工事
改修費	約1200万円(負担者:所有者)
施設のオープン時期	令和1年7月～9月

■用途変更の経緯

空室が多くキャッシュフローが赤字であったため、前所有者が付き合いのあった不動産会社を通じて、今回の用途変更実施者が取得するに至りました。建物は1階部分は利用者がいない駐車場でした。2～4階が約19㎡の狭いワンルーム16室で、メンテナンスはほとんど行われておらず、空室が多い状況でした。

このエリアの賃貸ニーズは①狭いワンルームが供給過剰で余っている②ファミリータイプの部屋が少なく賃貸ニーズがある③ワンルームの賃借人は駐車場を利用しない④福祉関連の事務所のニーズがあるとの調査結果が出たため、用途変更実施者が不動産再生事業に強い一級建築士と工務店に相談し、建物の用途変更を行いました。

■用途変更するとき検討した点

取得した時点での稼働率(対賃貸床面積比)は50.4%であり、これを賃借人のニーズに合う建物に用途変更し、100%稼働させることを目的としていました。

第2種中高層住居専用地域に位置しており、消化容積率は155%(指定容積率200%)だったため、1階部分の駐車場(112㎡)を福祉施設へ用途変更しても、指定容積率の範囲内でおさまりました。また、2019年6月に建築基準法が改正され、200㎡以下の用途変更申請が不要になったため、1階部分の駐車場を福祉施設へ用途変更しても用途変更申請手続きは不要でした。

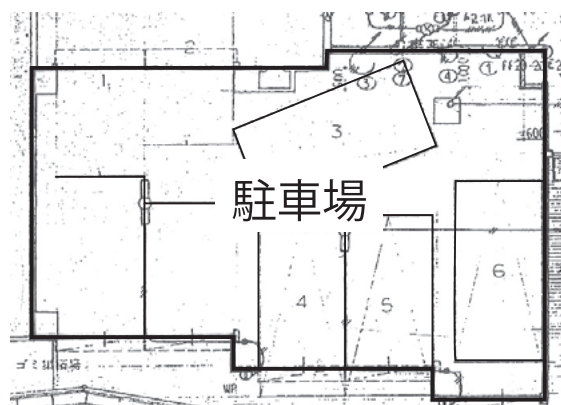
そこで、1階部分を以前からこのエリアで空室を探していた障がい者福祉施設の運営事業者と賃貸借契約を締結しました。

また、2階から4階は部屋と部屋の間の壁がコンクリートブロックだったので、この壁を撤去して2部屋のワンルームを1部屋の1LDKに変更しました。

プラン(変更後)



プラン(変更前)



■改修内容詳細

- (写真①～⑤) 1F 駐車スペースを福祉施設に改修しました。「誰もが集える居場所を作ろう！」をテーマに、障がいのある利用者のショートステイ、日中一時支援事業、子ども食堂若者版などの事業を行っています。
- 2階～4階は 2 室のワンルームを 1 室の 1LDK に改修しました。

■事業に携わった人の声 (運営者の声)

- 改修を行うことで、100%の稼働率を達成する事ができ、その結果、月額賃料収入は約2倍に増加しました。
- 近隣住民の方が障がい者施設へ集まり、地域と良好な関係を築いています。
- 本物件のように、今後は狭いワンルームや駐車場の利用率の低下が進むにつれて、現在の賃貸ニーズに合わせた用途変更が必要になると思います。