

賃貸経営で収益を増やすための

賃貸管理ニュース

11月

■発行日；2015.10.1
■発行所；アドバンスホーム株式会社
埼玉県川口市並木 13-30-24 TEL.048-256-0023
■発行人；青鹿・大山 info@ad-home.co.jp



11月の花 八つ手 (やつで)

ウコギ科 【花言葉】 分別

ウコギ科の常緑低木です。初冬に小さくて細かい黄白色の花を鞠状にたくさんつけます。「八つ手」と書きますが、実際には八つに裂けていることは少なく、大抵は7か9、少なくとも5という奇数です。「八」は数が多いという意味からの代表的命名ですね。別名は「天狗の羽団扇」(てんぐのはうちわ)と呼ばれていて、天狗が持っている団扇に似ているからですが、大きい葉っぱに魔物を追い払う力があると考えられてこの別名がついたようです。八は末広がり縁起が良いこととヤツデが人を招くイメージから、昔から「千客万来」の縁起のいい植物として門に飾ったり、植え込んだりする植物です。

今月は「リノベーション」の特集です。
ご所有の物件がリノベーションの適齢期でないとしても、いつかは検討すべき時期がきますので、その時のための準備としてお読みください。

賃貸 Q&A

Q. 築27年のRC造の賃貸マンションを所有しています。外壁も傷んできましたし、間取や設備は現在のニーズに合わなくなっています。このような老朽物件の活用方法を教えてください。

A. 老朽物件の活用法としては、一般的には3つの方法が考えられます。「売却」と「建替え」と「再生」です。

ご所有の物件を売るとしたら、少しでも高く売りたいと希望されるのは当然ですね。相手は不動産投資家ですので、高い利回りを求めるでしょう。そのためには満室(に近い)経営であること、管理体制が良いこと、大規模修繕が済んでいることなどがポイントになります。すべてに満点は難しいと思いますが、売却時期までに可能な限り目標に近づける必要があります。

つぎの「建替え」は、建物の状態が判断基準として重要なポイントになります。

すでに建物が構造的に寿命を迎えていて、修繕や改修をするより、解体して建て替えた方が経済的価値が高いなら、それは建替えのタイミングです。でも築27年ではあり得ないでしょう。RC造の法定耐用年数は45年です

が、実際には60年や70年くらいは物理的には使用できるはずですが、壊して建替えるには勿体ないですね。すると、オーナー様の一番現実的な方法は、3番めの「物件を再生させる」ということになるのではないのでしょうか。

この再生工事として考えられるのは、「リフォーム」と「リノベーション」と「大規模修繕」の3つです。「リフォーム」と「リノベーション」の違いについては「今月のことば」をご覧ください。

大規模修繕は10年～15年ごとに行う、外壁、屋上防水、サッシ廻り、鉄骨部分、住宅設備などを交換・修理・更生する工事です。オーナー様の物件は築27年ですので、すでに1度か



2度は行われているかもしれませんがね。1回目の大規模修繕が築10年～15年くらいで行われたなら、その目的は「出来るだけ新築当時の状態に戻す」だったと思います。

しかし今回は築27年なので、ほとんどの設備が寿命を迎えていますから、躯体だけ残してリノベーション工事をするのに最適なタイミングとなります。なので、今回ご質問いただいたオーナー様の、「老朽物件の活用法」で一番のお勧めは、「リノベーション工事で物件を再生する」という方法です。まだ建物は構造的に十分に寿命が残っていますし、修繕や改修を行うことで経済的利益があると判断できるなら、再生方法としてリノベーションが最適でしょう。

リフォームと比べた時のリノベーションのメリットは、何とんでも「間取りを大幅に変更できる」点にあります。単に、部屋とDKをつなげてLDKに変更するだけでなく、玄関廻りを広くしたり、収納を格段に増やしたり、水回りを使いやすくするなどの、大幅な変更ができる可能性が、リノベーションにはあります。この、玄関と収納と水回りの問題は、築27年の古い間取りが入居者から嫌われている共通の問題だと思えます。リノベーシ

ョンする時はスケルトン（壁・柱・天井だけ）状態に戻しますので、見えなかった劣化部分を確認して改善することができます。設備や配管等を新しく入れ替えたり、床に防音加工したり外壁廻りに断熱処理を行うこともできます。結果として結露やカビ対策ができますし、工事後の、設備の点検や補修がしやすくなるというメンテナンス性の改善をもたらします。これがリフォームとの大きな違いです。

デメリットは「費用がかかる」ことです。解体費や廃材の処理費用や足場などの仮設費用が高くつくからです。そこでリノベーション工



をするときは、必ず想定家賃に応じて、工事にかかる費用の上限を決めてください。そのためには、入居していただくターゲットを決めて、そのターゲットに選ばれる部屋づくりを、費用対効果のバランスを考えて実施することが何よりも重要です。いかにコストを抑えるかが、リノベーション工事成否を握っています。

オーナー座談会

「なぜ、リノベーションを選んだか」



司会 Sさんは最近、リノベーションをして満室にしたとお聞きしました。その経緯（いきさつ）をお話してください。

S 物件は親から引き継いだ、築38年のRC造4階建てです。上場会社に社宅として一括で借上げてもらっていました。ご多分に漏れず半年前に解約の連絡あり、壊して建替えるかどうか随分と迷ったのです。

F どんな間取りですか？

S 56㎡の3DKが24戸のマンションです。6畳の和室が2つ、洋室は玄関の横の北側の4.5畳で、浴槽は小さくバランス釜で、台所は瞬間湯沸かし器で洗面からお湯も出ません（笑）。お世辞も言えないほど厳しい条件ですよね。社宅の借上げだから助かっていました。



F 建替えでなくリノベーションを選んだ理

由は何ですか？

S ひとつは、どちらが経済的効果が高いか、という判断です。もうひとつは、リノベするとしても、どこまで現状を変更することが出来るかの判断です。建物の構造や建て方によっては、間取りを大きく変えたくても制約があると説明を受けましたので。

B 参考になる話ですね。もっと詳しく聞かせてください。

S 建替える場合は、「どんな建物が建てられるか」が重要ですよね。まず日影規制があるので4階建て以上は建てられないことが分かりました。駐車場、駐輪場、ゴミ置き場等の付帯義務があるそうですが、これらは当然に必要なので問題にはなりません。ただし建て替えには、リノベーションした場合の倍以上の費用がかかります。土地代を含めないで計算しても表面利回りが15%程度でした。

B その新築計画の間取りは？

S 駅から12分の立地なので1Kは難しいと判断しました。1Kタイプなら、もう少し良い利回りが出せそうでしたけど。なのでカップルかファミリー層向けですね。

T 建物の構造や建て方によって、リノベに制約があると仰っていましたが？

S 築38年ですから、間取や設備が今のニーズにまったく合っていませんよね。だから、単に3DKを2LDKにしたり、和室を洋間に変えるだけの工夫では、投資したお金を回収できるほどの稼働率を期待できないと思いました。柱と壁と天井だけ残して、すべてを変えるくらいのリノベでないと、と考えたのです。

B 建物によっては、思い通りの変更が出来ない場合がありますか？

S 専門家に聞いたら、色々と制約があることが分かりました。まずRC造の中にも、柱や梁で建物を支えるラーメン構造と呼ばれるタイプと、壁で支えている壁式構造というのがあるそうです。この壁式構造だと、撤去することができない壁（耐力壁という）が配置されているため、希望した通りの間取り変更ができないことがあるのですね。僕の物件は、一般的なラーメン構造なので間取変更はOKでした。

B まだ他にも制約があるのですか？

S 部屋はコンクリートの天井と壁と床に囲まれています。それらが二重か、それとも直（じか）かが大きな問題なのです。

K 直（じか）とは何ですか？

S 下と上の階の間にコンクリートの床（スラブという）がありますが、部屋の床が、このスラブに直（じか）に貼られている場合、特に昔の建物では多いそうです。天井も同じで、上の階の床スラブに直接クロスを貼っている仕様を「直天井（じかてんじょう）」と呼ぶそうで、昔の建物には多いのだそうです。

T 音とか直接に伝わりそうですね。

S 音の問題もありますが、もし床も天井も直（じか）なら、配管や配線がコンクリート内に打ち込まれている、ということになるので、変更するのが難しくなります。

B それで、直（じか）だったのですか？

S 天井は二重になっていましたが床は直

（じか）でした。配管は下の階の天井裏にされているので、もし工事をするときは、下のお宅にお邪魔しないとできない仕様です。社宅で貸していたので問題にはならなかったのですね。このままで賃貸するのはマズいので、リノベで床を二重にして、その中に新しい配管を通す計画で検討しました。そのため少し天井が低くなりますが、ギリギリの線でクリアできました。

K それ以外にも制約がありますか？僕も築25年のRC造があるので心配になってきました（笑）。

S パイプスペース位置ですね。給排水用の配管やガス管などの配管スペースのことですが、キッチン等からの雑排水とトイレの



汚水を分けるので、ひとつの住戸に2ヶ所以上あるのが普通だそうです。自由に間取を変更できると言っても、パイプスペースと水回り設備の位置を、大きく離すことはできないそうです。

B 排水用の配管は、詰まらないための勾配が必要ですから、横に長くなるのは問題なのです。

S これらを検証して、思い通りの工事が出来そう、ということが分かりました。

建物は構造的に、あと30年40年は持つということですし、カップル向けに徹底して拘（こ）った間取と仕様にすれば、築年数の古さはカバーできると思ったので、今回は建替えでなくリノベを選んだ、という次第です。

F リノベ工事をしましょう、と言っても単純ではないのです。もし、大掛かりな間取り変更ができないときは、リフォームの範囲で、魅力のある部屋に再生できるかどうかを検討するワケですね。

S そうですね。リフォームだけで築38年のマイナスを埋めて戦えるかどうかの判断が鍵になりますね。外観が綺麗になって、設備がすべて新しくなって、リビングルームが広がっただけなら、もっと築年数の新しい物件は一杯あります。それだけで多額の費用をかけるのは、僕は不安を感じたのです。何といっても築38年ですからね。

司会 Sさん。貴重な体験をお話しいただいて有難うございました。





「リフォーム」と「リノベーション」は混同して使われる事がありますが、そこには明確な違いがあります。単に言葉の違いというより、どちらを選択するかで賃貸経営上の戦略が変わります。

たとえば、築10年の貸室が「なかなか決まらない」という状況になったとき、家賃を下げる以外で検討するとしたらリフォームです。リノベーションの検討はあり得ません。DKと洋室の間の壁を取り払って広いLDKにするとか、水回りの設備を交換するとか、壁クロスを替えたり、照明器具を付けるなど。これらはすべてリフォームの範疇になります。言葉で説明するなら「新築時の状態を維持しようとする行為」でしょうか。

対してリノベーションは、構造的に必要な柱と壁と天井だけ残して(これをスケルトン状態と言います)、部屋全体を構築し直し



ます。浴室を交換するだけでなく広くしたり、キッチンセットの場所を移して対面式にしたり、余分な廊下を排して収納を多くしたり、必要なら配管も新しく敷設し、外壁に面した壁に断熱材を入れ、床に防音のための加工をすることもあります。部屋が生まれ変わる、と言ってもいいでしょう。そのように考えると、築10年でリノベをすることは有り得ないことが、ご理解いただけたと思います。木造なら築20年、RC造なら築30年を超えると、このままでは「お客様から見られる」ことさえない状態に陥ります。お部屋のコンセプトが、その時のお客様の希望にまったく合っていないのです。これは20年30年という時が流れれば当然のことです。このときは、小手先のリフォームでは通用しないでしょう。家賃を下げるか、生まれ変わらせるか、の選択となります。このように「リフォーム」と「リノベーション」は、建物の築年数と状況によって、賃貸経営戦略の上で選択するものですから、単なる言葉の違いを超えているのです。

賃貸経営塾

老朽物件の活用方法を検討した結果、建替えてなく、リフォームでもなく、リノベーションを選択したら、次に考えるべきは「失敗しないためのリノベーション」です。重要なのは「ターゲット」と「コスト」という2つのポイントです。

まず「誰に暮らしてもらおうか」という入居者像を、できるだけ絞り込む必要があります。たとえば2LDKを考えてみましょう。新築物件なら、2LDKのターゲットはカップル層やファミリー層ですが、それ以上の細かな絞り込みはしていません。新築ですから、客層の範囲を、それほど狭める必要はないのです。一方で、築年数の古いリノベーション物件が、新築と同じ入居者層を狙っても、勝てる見込みはありません。そこで、同じ2LDKでもターゲットを「新婚夫婦」、「DINKS」に絞り込んで、なおかつ「ペットを飼っている、あるいは飼いたい」という条件を付け足すと、その新築物件と比較しても、かなり特徴的な部屋を作ることが可能になります。

新築なら、10人中7.8人が気に入るように企画するところ、リノベーション物件は1人か2人が気に入るくらいの「強い特徴」が必

要なのです。

つぎに「どれくらいの予算まで掛けられるか」という発想も、リノベーションには必要不可欠です。このリノベーション工事に掛けられる費用の目安は、たとえば「新婚夫婦」や「DINKS」が支払える家賃の、24ヶ月分や36ヶ月分というような上限を設けるべきです。その予算の範囲で、ターゲットとした入居者が「喜んで暮らせる部屋づくり」を徹底して考えます。たとえ部屋が埋まっても、回収に時間がかかるようでは、リノベーションの意味がないからです。

今月はリノベーションを特集しましたが、もしご所有の物件が新築や築浅であっても、リノベーションの時期は必ずやってきます。そのために蓄えたり、そのときまでにローンを完済するなど、その準備の参考にさせていただいたら幸いです。