

財産ドックでは、セミナーや個別相談を開催するだけでなく、大切なお客様に物心豊かな生活を送っていただけるよう、お役立ち情報をお届けしたいという思いから、“ドック通信”を発行しております。相続や遺言・不動産についての情報はもちろん、今後も幅広い情報をお届けできたらと考えています。

今回は、賃貸住宅経営をされているオーナー様に向けて、建物の劣化と投資判断、リノベーションの費用対効果について解説します。



必ず訪れる建物の劣化

どんな建物も、築年数が経つにつれて劣化・老朽化がすすみます。放置したまま賃貸経営を続けると、ライバル物件との競争力が低下し、家賃の下落や入居率の低下につながります。

オーナー様が安定した賃貸経営を継続するために、建物の劣化状況を把握し、外壁や屋上防水の補修や修繕を実施し、建物を長期的かつ良好に維持管理する「**計画修繕**」と、外観デザインの改修や居室の間取り変更を行い、居住水準や性能を向上させる「**リノベーション**」の選択肢があります。

必ず訪れる劣化・老朽化に備えて、みなさんは修繕費用を積み立てていらっしゃるでしょうか？花田工務店が新築時にオーナー様にご提案する事業提案書では、家賃収入の5%を目安に修繕積立金としてためておくよう収支計画書に記載しております。RC造のマンションですと、築15年前後の外壁修繕が一番大きな修繕費用になるのではないかと思います。新築時と比較して家賃が低下しているであろうこの時期に、新たに借入をして修繕を実施するとなると、新築時の借入金返済にプラスされてキャッシュフローが圧迫されます。

長期的に安定した賃貸住宅経営をするためには、新築時に修繕の実施計画をたて、修繕費用を積み立て、適時適切な投資判断をしていくことが肝要です。計画をたてていなかったという方は、今から計画をたてていきましょう。

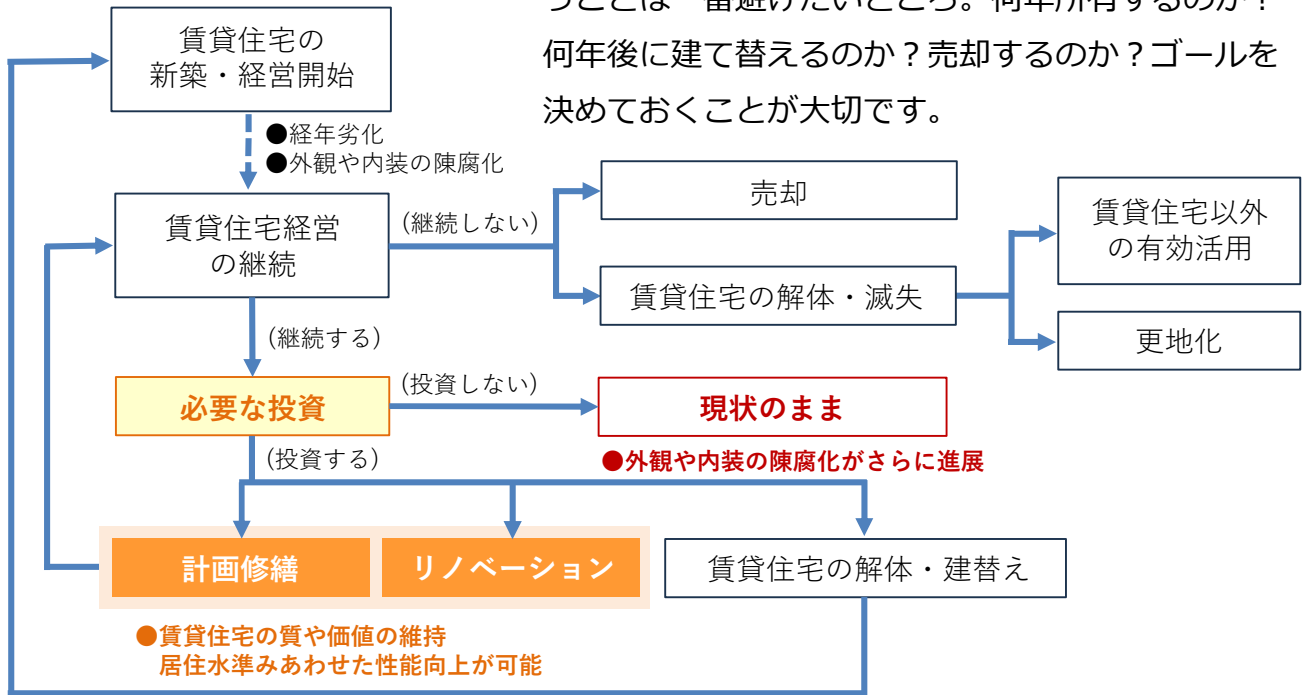


引き続き裏面をご覧ください⇒



賃貸住宅経営における投資判断フロー

賃貸住宅経営は、下の図のとおり判断の連続です。投資をしないで所有し続けるということは一番避けたいところ。何年所有するのか？何年後に建て替えるのか？売却するのか？ゴールを決めておくことが大切です。



リノベーションの効果

新築時には新しくても、経年とともに陳腐化することは避けられず、現状回復ではなく設備の入れ替えやリノベーションをして、その時代に求められるニーズに対応していくことが賃貸経営の成功のカギです。



リノベーションには、以下3つの効果があります。

- ① 賃料が上がる 周辺のライバル物件にはない独自の価値をつけることで、地域相場に縛られず高い賃料でも決めることができます。
- ② 稼働率が上がる 同じ駅で同じくらいの徒歩圏内のそれほど広くないエリアで限られた需要をとりあうのが一般的な入居者募集ですが、リノベーション賃貸物件は、「ココに住みたい」「こういう部屋に住みたい」という需要も取り込め、最寄り駅や距離にとらわれない広いエリアでの入居者募集が可能となります。
- ③ 劣化を防ぎ 寿命が延びる 劣化には「汚損や破損などによる物理的な劣化」「設備の希望が陳腐化しニーズに合わなくなる機能的劣化」「間取りや仕様がニーズに合わなくなる社会的劣化」の3つがあります。これらの劣化を防ぎ、賃貸住宅としての寿命を延ばすことができます。

ニーズに合わない間取りや設備にすると、せっかくの投資が意味をもたないことも。どれくらい費用をかけてリノベーションするのか？家賃設定をどうするか？施工会社や仲介業者、管理会社と話し合いながら計画・実施していくことをおすすめします。