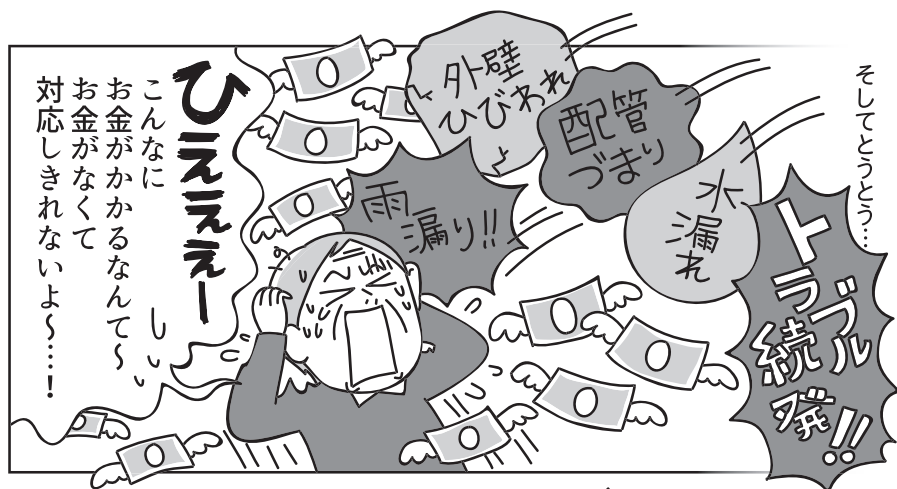


建物長期活用は 賃貸経営成功の 秘訣！

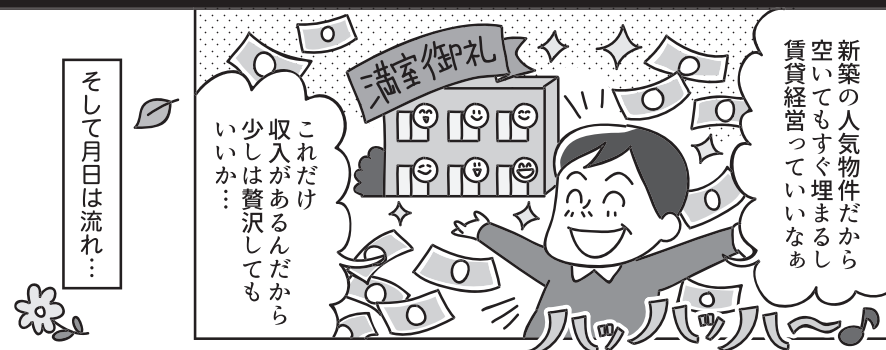
一級建築士監修

賃貸オーナー

必見



建物の修繕、先送りで大変なことに!



はじめに

近年、アパートの空室率が上昇し続けています。その大きな理由として、少子高齢化の進行に加え、相続税対策として多くのアパートが新築されたため、供給過剰になったことなどが挙げられます。特に築年数の古い物件をお持ちの大家さんは空室にお悩みの方が多いようです。

「築古の建物では賃料がとれない、空室が埋められない」
「やはり、建て直すしかないのだろうか？」

このような賃貸不動産のオーナー様からのご相談が、当社にも多く寄せられています。

古くなり空室が増えた建物には価値がないから、壊して建替える・・・今まではそれが常識だと思われてきました。しかし本当に、現在でもそれが最適な解決方法なのでしょうか？

当社は、様々な立地条件の土地有効活用に携わり、多くの築古賃貸不動産の管理実務を行ってきました。その経験から言えるのは、建替えよりも既存の建物を活かした方が、収益性が高くなるケースが多いということです。

築古物件であっても、計画的な修繕と改良を行うことによって、法的な耐用年数を大きく超える期間、賃貸不動産として活用していくことが十分可能です。

実際、当社の管理物件の75%は、築20年を超えています。それでも95%という高い入居率を維持できているのは、適切な修繕・改良により建物が常に良い状態を保ち、入居者から選ばれ続けているからです。

本書は、建物の修繕と改良を通じて、いかに賃貸不動産を長期活用していくか、当社のノウハウやこれまでの事例を中心に取りまとめました。

本書が築古賃貸不動産をお持ちのオーナー様の更なる収益向上のヒントになれば幸いです。

株式会社市萬 賃貸管理部

※「改良」とは、単なる修繕ではなくデザインを見直し、設備や機能、間取りなどをグレードアップする工事のことを指します

はじめに	4
第1章 築古物件を取り巻く環境の変化	
1 建物はスクラップ&ビルドから長期活用の時代へ	8
2 建替えても利益が出ない時代に	10
3 建物の寿命は意外に長い	14
4 築古でも選ばれる時代に	16
第2章 建物を長く活用するためにやるべきこと	
1 長期活用のポイントは「修繕」と「改良」	20
2 建物状態に応じた計画的な修繕の実施	22
①建物修繕の正しい進め方	22
②多くのオーナーは修繕計画をたてていない	23
③フローチャートで状況診断してみよう	24
3 入居者ニーズを踏まえた改良	34
①デザイン改良	35
②設備・機能改良	38
③間取りの改良	40
【COLUMN】新築時・運用時の情報保管の重要性	42
第3章 工事会社の選び方と予算の目安	
1 実績のある会社に依頼しよう	44
2 改良工事は管理会社に相談しよう	46
3 工事の見積書の見方	48
4 費用はいくら？	50
①修繕費の目安	50
②改良費の目安	56
②資金調達の仕方	58
あとがき	62
当社改良事例紹介	69

第1章

築古物件を取り巻く 環境の変化

1

建物はスクラップ&ビルドから
長期活用の時代へ

高度成長期以来、日本では建物が古くなり空室が増えれば建替える、スクラップ&ビルドを繰り返してきました。しかし人口の減少と空き家の増加が問題となっている現在、不動産の活用方法は大きく変化し、長期活用の時代へと変化しています。この動きを①市場、②政策、③環境の3つの側面からご説明します。

①市場

右のグラフが示すように、バブル期をピークに日本の賃貸マンションの建築戸数は減少に転じ、築年数が経過した建物が市場の中心になってきました。

様々な事情で建替えができない物件も多く、古くなった物件は空室や老朽化の問題に直面しています。今後この膨大な住宅ストックをどう活かしていくかが、大きな社会問題になっています。

②政策

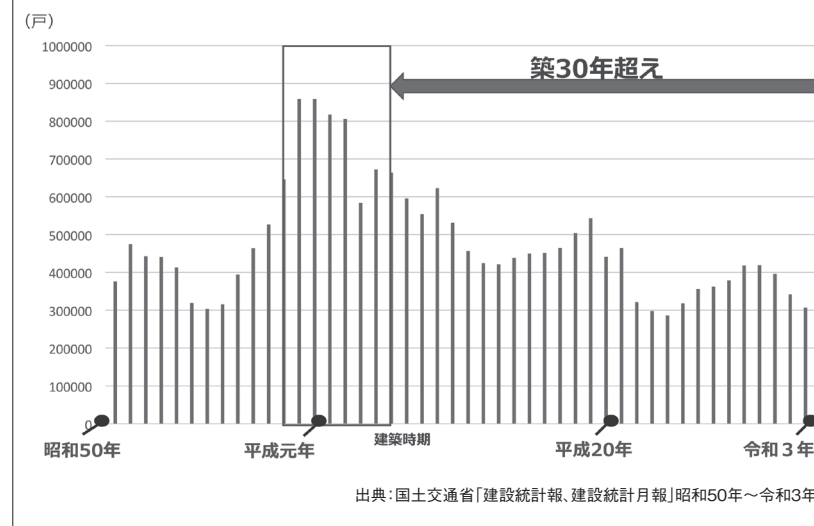
既存建物ストックの有効活用は、国の政策でもあります。国土交通省は「新たな住生活基本計画（令和3年に閣議決定）」に則り、2050年のカーボンニュートラル実現に向け、既存建物の「計画的かつ適切な点検・修繕および履歴情報の保存推進」、

「省エネ性能アップ」、「建物の長寿命化」などを目標に掲げています。

③環境

建物を修繕・改良しながら長期活用することで、建替えに比べて環境への負担を大幅に少なくできます。金沢工業大学の研究では、リノベーションで建物を長期活用した場合、建替えに比べてCO2排出量を76%、廃棄物排出量を96%削減できたという結果が出ています。（金沢工業大学 佐藤考一研究室、リノベル株式会社）

全国の賃貸マンション建築戸数の推移





株式会社 市萬
ICHIMAN CORPORATION