

さまざまな薬味でアレンジ無限大
 冷奴は暑い夏の食卓のミ・カ・タ

賃貸経営には建物の長期活用がお得
 「修繕」と「改良」で建物寿命を延ばす

ICHIMAN TOPICS & 今月のご相談事例



Photo
 ~今月の写真~

アニメ「もののけ姫」に出てくる原始の森のモデルとなったとも言われている「白谷雲水峡」。「日本の貴重なコケの森」に制定された有数の苔スポットで、石や木など、すべてのものが緑色の苔で覆われ、幻想的な世界を作っています。苔むした深い緑の森を散策すれば、暑い夏も涼しく感じられるかもしれません。 撮影：西島 昭

**さまざまな薬味でアレンジ無限大
 冷奴は暑い夏の食卓のミ・カ・タ**

50年続いた実家の豆腐屋の建て替えを機に、7年前に「豆魚菜 万さく」を開店した目黒さん。「妻の実家が魚屋だったので、豆腐と魚で『豆魚菜』としました」。お店の名物は絹豆腐で作る「厚揚げ」。200度の油で揚げ、外はカラッと、中はトロっとした食感が魅力です。また、揚げ出し豆腐も人気で、通常の醤油ベースの餡だけでなく、カレー餡や豆乳餡も。お蕎麦屋さんのカレーそばに近い味の餡がかかった揚げ出し豆腐は、一度食べたら病みつきになるそうです。

「豆腐の良いところは味が淡白で、お酒にも、料理にも、なんにでも合うこと」
 暑い夏、ひんやり冷たい冷奴で、涼を取ってはいかがでしょうか。
 一番簡単な料理法は、なんととっても「冷奴」。薬味によって味が変わる冷奴は、暑い夏の強い味方です。ネギ、ミョウガ、大葉、鰹節、ワサビ、シヨウガなどさまざまな薬味があります。目黒さんのおススメは「揚げ玉+ポン酢」「昆布茶の粉+ごま油」。元豆腐屋さんのレシピ、試してみる価値ありですね。ちなみに、冷奴には絹豆腐を。木綿豆腐は火を入れる料理向きだそうです。

お話を伺った方 豆魚菜 万さく 店主 目黒 万也さん

MAP

■店舗情報
 世田谷区用賀 3-15-6 M.BOND 用賀 101
 ☎03-6431-0082
 営業時間 / 8:00~23:00 (L.O.22:00) ※水曜定休
 LUNCH / 11:30~15:00 (L.O.14:00) ※平日のみ

〈表1〉法定耐用年数

| | |
|-----------|-----|
| 木造 | 22年 |
| 鉄骨造 | 34年 |
| 鉄筋コンクリート造 | 47年 |

〈表2〉RC造3階建 延べ150坪の建物で80年間賃貸経営をした場合

| | 修繕・改良しながら 建物を80年間活用 | 築40年目に 建て替え |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 建築費・解体費 | 2億円 | 2億円×2回 解体費1000万円 |
| 大規模修繕 (自己資金対応) | 1回目2000万円 2回目1億円 3回目2000万円 | 1回目2000万円 |
| 維持修繕費 | 満室時賃料の5% | 満室時賃料の5% |
| 賃料 | 建築時～80年目 10年ごとに-6% | 建築時～40年目 10年ごとに-6%×2回 |
| 80年間の 余剰金累計 | 2億9000万円 | 1億8000万円 |

賃貸経営には建物の長期活用がお得
「修繕」と「改良」で建物寿命を延ばす
 正しく手入れすれば意外に長い建物寿命
 皆さんは、建物の寿命がどのくらいかご存知ですか？
 建物の寿命には、建物が利用できなくなる「物理的耐用年数」、建て替えた方が収益が多くなる「経済的耐用年数」、国税庁が決めた減価償却年数で、融資判断の現場でも使われている「法定耐用年数」(表1)の3つがあります。
 しかし、適切に手を加えれば、建物の寿命は長くなります。当社では鉄筋コンクリート造であれば

80年、木造であれば60年もつと想定しています。そして、建物の長期活用は利益につながります。
建物の長期活用で収支には1億1000万円の差
 表2はRC造の賃貸マンション経営で「建て替えをしなかった場合」と「40年目に建て替えをした場合」の80年間の収支シミュレーションです。建て替えをしなかった場合の収支は、40年目で建て替えをした場合より1億1000万円のプラスになり、建物を長期

活用した方が得という結果に。
 また、賃貸物件の建築には、金融機関から融資を受けるかと思いますが、返済期間は最長で35年。利益が大きくなるのは、返済が終了した36年目以降なのです。
長期活用のポイントは計画的な「修繕」と「改良」
 建物の長期活用には、建物のメンテナンスが欠かせません。賃貸経営で収益を得る場合、修繕だけでなく、時代に合わせた改良も必要です。設備は日々進化しますし、生活スタイルや入居者の好みは時代と共に変化します。長期的視点で、時代に合わせて建物を改良することが、賃貸経営には必要といえるでしょう。

長期的視点で最適なお提案をいたします



株式会社市萬 賃貸事業部
下田 晃大
 二級建築士

早稲田大学商学部卒業後、前職在職中に愛知産業大学通信教育学部建築学科の学位を取得。その後、株式会社市萬へ入社。「古い」「駅から遠い」など、さまざまな問題を抱えた築20年超の賃貸不動産の課題分析および満室化に向けた提案を行う。

ICHIMAN TOPICS

■「オンラインセミナー」サイトを開設！

「不動産経営アカデミーチャンネル」では不動産に関するお悩みや問題を解決するヒントが満載のオンラインセミナーを公開しています。

● 公開中の講座



収益不動産購入
 講師：山村 諭史



建物修繕
 講師：辻丸 達憲



土地の有効活用
 講師：須田 大佑

【お問合せ】
 株式会社市萬 不動産経営アカデミー
 TEL: 03-5491-5213 MAIL: pr@ichiman.co.jp
 HP: https://realestate-academy.jp/

■2020年7月の入居率
 ……96.35%

Webシステムを導入し、仲介会社がいつでも物件の確認や内見の予約を行えるようにしています。そのため、入居希望者の時間に合わせたタイムリーな内見が可能で、チャンスを逃すことなく、高入居率を維持しています。

※これまでの入居率はホームページでご確認いただけます。

今月のご相談事例

賃貸経営、建物修繕、借地、土地の有効活用、相続、売買など、不動産のあらゆる問題を解決します。お気軽にご相談ください。



地元の不動産会社に募集を任せているが、空室がなかなか決まらない。

借地権の底地を多数保有しているが、収入が低い割に相続税が高くなりそう。何か良い解決方法はないか。

土地活用を検討しているので、どのような活用手段があるのか知りたい。