



大家さん大学

好評シリーズ

視聴無料

リフォーム修繕・原状回復編

(その2)

あるある事例を紹介

2024.1.16

講師 公益社団法人 東京共同住宅協会
谷崎 憲一

① 建て替えまでのリフォーム

お金をかけない方法を選択した例

築45年、10戸

空室4室（普通借家6室）

現状平均5万8千円/戸



建て替え
までの道のり
修繕どうする？

原状回復・修繕の考え方

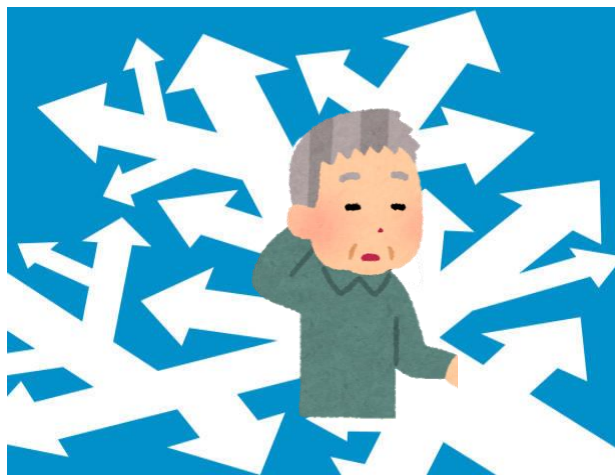
- ① 空室は修繕レベルの25万円
+ 定期借家4万5千円
- ② 5年かけて入退去の度に定期借家にスイッチ
- ③ お金をかけない部屋は家賃を安くしてカバー
- ④ 計画実行時期までに8室を定期借家へ切り替え

効果

- ① 立退きストレス軽減 + 立退き経費の削減
- ② 期間中に十分な建て替え計画
- ③ 立退き期間中も収益を上げられる
- ④ 建て替え計画を悟られず立退き遂行

②

様々な業者さんに 声をかけ過ぎて 分からなくなってしまった事例



築50年、20戸（空室3室）
現状平均賃料10万3千円
都内人気のエリア 駅近

老朽化のためいよいよ
大規模修繕が必要となってきた
建て替えを視野に入れたこともあったが
考えることを伸ばし伸ばし



管理会社・友人知人の紹介
飛び込み業者、昔からの出入り業者
建設会社など、10社以上



山ほどの資料
打ち合わせの積み重ねで疲弊



途中で中断

1年後に再度声掛けしたが



結果的に
今も何もできていない

③ コンサルタントを入れた診断で リノベーションを行い 賃料アップ・満室に成功した事例

当初は、自主管理

築30年、40戸

空室2室（普通借家38室）

平均賃料14万円/戸

都内人気エリア 駅12分



**経営は上手くいっていたが健康に不安
次世代（長男次男）とも多忙**



自主管理からPM会社へ

- **事業継承をPM会社と共に行う**
- **月に1回の定例会議にて情報共有**



**次世代がPM会社に力を借りて
リノベーションにチャレンジ・満室経営**

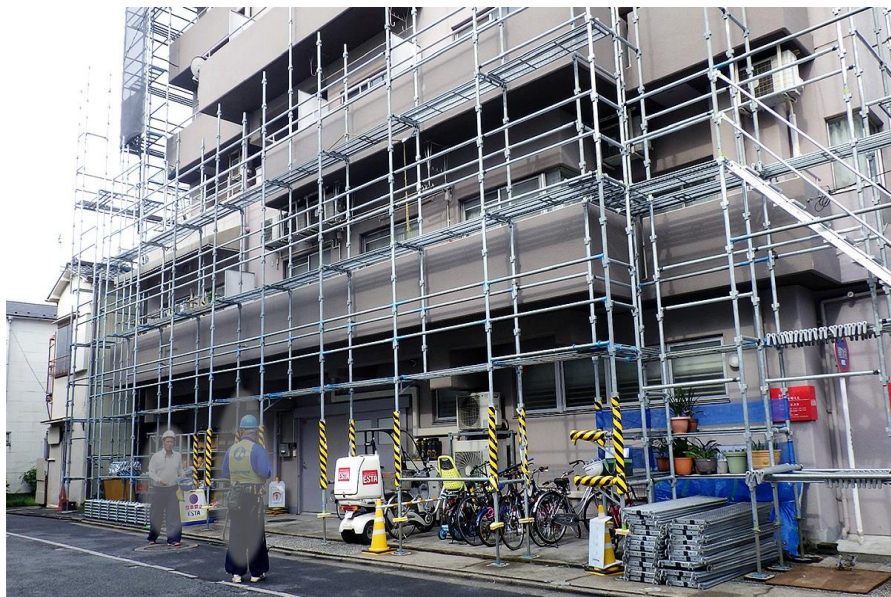
④

親戚の設計士に 大規模修繕を依頼

設計・施工・大家さん3者が険悪に！



リフォーム会社が工事途中で撤退



工事は1年中断・入居者の退去も



親戚への遠慮→不満とストレス
オーナーさんと親戚の関係悪化



施工会社と示談・撤退合意



新たな施工会社に仕上げてもらう

⑤ 原状回復35万円の予定を 250万円のリノベーションにチャレンジ



築40年、8戸（空室2室）
平均賃料7万円/戸 主要駅10分

リノベーション効果

- 新規の募集賃料が1万円UP
- 空室がすぐに埋まるようになった



10年の計で見ると

- 年間12万円×10年 = 120万円
 - 修繕が減った効果が80万円
 - 空室期間の短縮が6ヶ月 = 50万円
-
- 行き当たりばったり修繕よりストレスが少ない
 - 良い入居者が付く
 - 管理会社のモチベーションが高まる

⑥

原状回復・リフォーム・リノベーション
中途半端につぎはぎ実施



部屋毎にバラバラの賃貸経営に

築38年、10戸
(空室4室)

賃料6万5000円/戸
千葉人気エリア駅8分



- 賃料もバラバラ
- 敷金礼金もバラバラ
- 仲介会社も契約書もバラバラ

次世代が全く関心を持たない
・・・負の財産の目線



地元不動産会社からは
クレーマー大家さんと周知

