



大家さん大学

売却・建替・リノベーション

～それぞれのメリット・デメリット、事例を含めてお伝えします～

【大家さん大学と言うより大家さん寺子屋】
大家さんにとっての基本の「き」

【講師】 公益社団法人東京共同住宅協会
相談員 浜崎 恭一

目次

I. 大家さんのWBC

II. 売却・建替・リノベーションのメリット・デメリット

III. 具体的事例

I 大家さんのWBC

【売却・建替・リノベーションを決める為に】

Wants : 大家さんが資産活用に求める事

- a. 今すぐ収入が欲しい
- b. 将来的に安定して収入が欲しい
- c. 将来の子孫への資産承継

Business : 商売になってますか？

Care : 入居者への配慮をしていますか？

Ⅱ 売却・建替・リノベーションのメリット・デメリット

	メリット	デメリット
売却	<ul style="list-style-type: none">・ すぐ現金になる・ 分配しやすい	<ul style="list-style-type: none">・ 居住者が居ると立退き費用が必要・ 境界明示を近隣と行う必要あり・ 税務上のマイナスあり (相続税・取得税)・ 相続時課税率が高い
建替	<ul style="list-style-type: none">・ 全てが新しくなり、将来的にも安心・ 補助金が出る・ 環境に配慮した建物になる・ ローン借入により減税メリットあり (減価償却・相続時マイナス資産)	<ul style="list-style-type: none">・ 建築費高騰により収支が悪い・ 居住者がいると立ち退き費用が必要
リノベーション	<ul style="list-style-type: none">・ 予算にあわせて工事内容を決められる・ 入居者居住のまま工事ができる	<ul style="list-style-type: none">・ 給水管・給湯管の将来修繕費用がかかる可能性あり・ 工事開始後、建物の傷みにより追加費用発生の可能性あり・ 相続発生時、子孫に「喜んでもらえない資産」になってしまう可能性あり

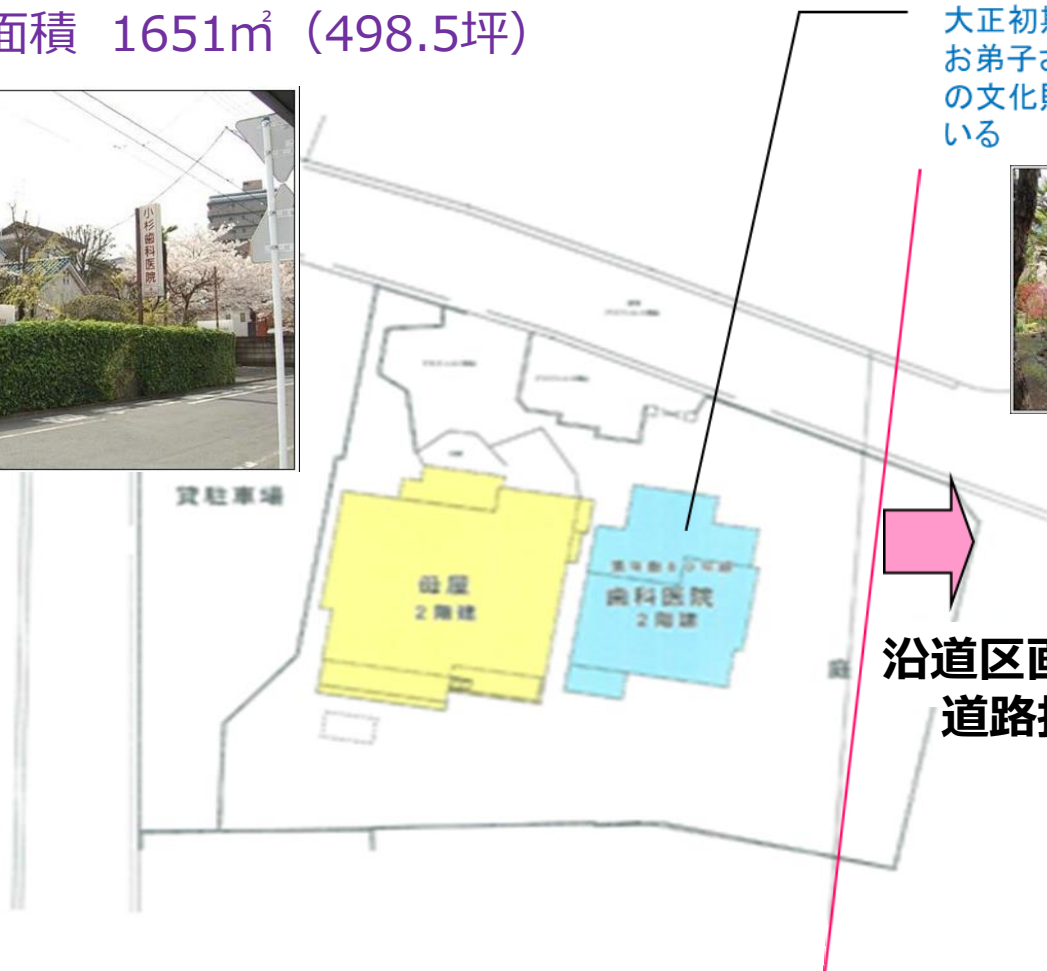
Ⅲ 具体的事例

- ① 道路拡幅計画により用途地域が変わり8階建てのビルが建てられる
でも・・・（川越市）
- ② 大型アパート併用住宅を新築できる
でも・・・（杉並区）
- ③ 奥さんの親の土地200坪を相続、大型アパート建築可能
でも・・・（葛飾区）

Ⅲ 具体的事例①

大正初期フランクロイドライトの弟子が設計した歯科医院

土地全体面積 1651m² (498.5坪)



大正初期にフランクロイドライトのお弟子さんにて設計・現在川越市の文化財として存続を嘆願されている



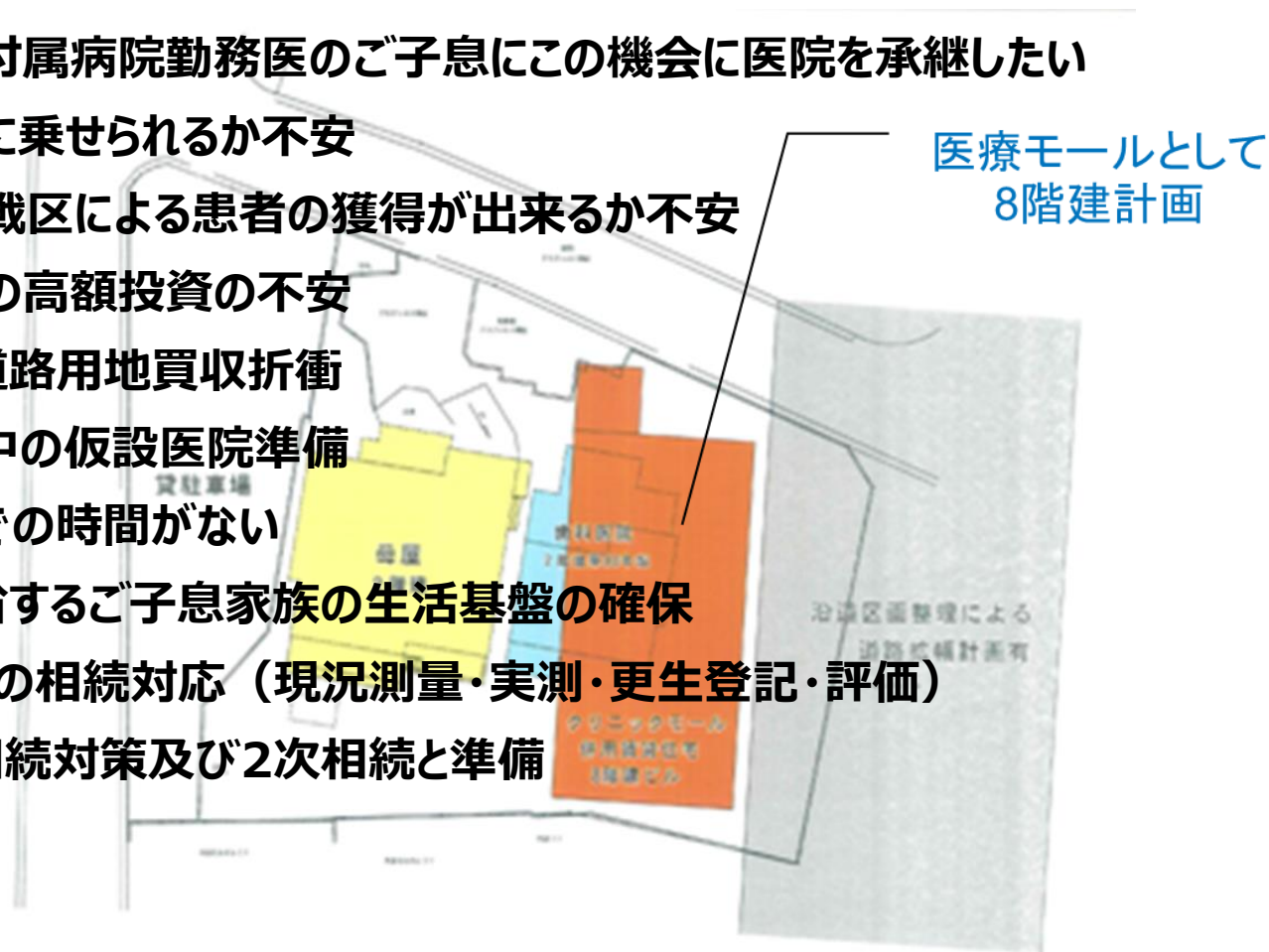
沿道区画整理による
道路拡幅計画

Ⅲ 具体的事例①

歯科医院事業承継としての土地活用

【ご相談内容・問題点】

- 他県の大学付属病院勤務医のご子息にこの機会に医院を承継したい
- 承継後軌道に乗せられるか不安
- 歯科医院激戦区による患者の獲得が出来るか不安
- 経済不況時の高額投資の不安
- 川越市との道路用地買収折衝
- 建替え期間中の仮設医院準備
- 開業時期までの時間がない
- 他県から帰省するご子息家族の生活基盤の確保
- 広大地としての相続対応（現況測量・実測・更生登記・評価）
- 祖母からの相続対策及び2次相続と準備



Ⅲ 具体的事例①

【ご提案内容】

敷地全体での建替より

敷地三分の一で医院併用賃貸住宅

敷地三分の一で医院併用住宅を二世帯住宅にリノベーション

敷地三分の一は空地のまま将来的に売却か建替

3階建て医院併用賃貸住宅



Ⅲ 具体的事例②

【ご相談内容・問題点】

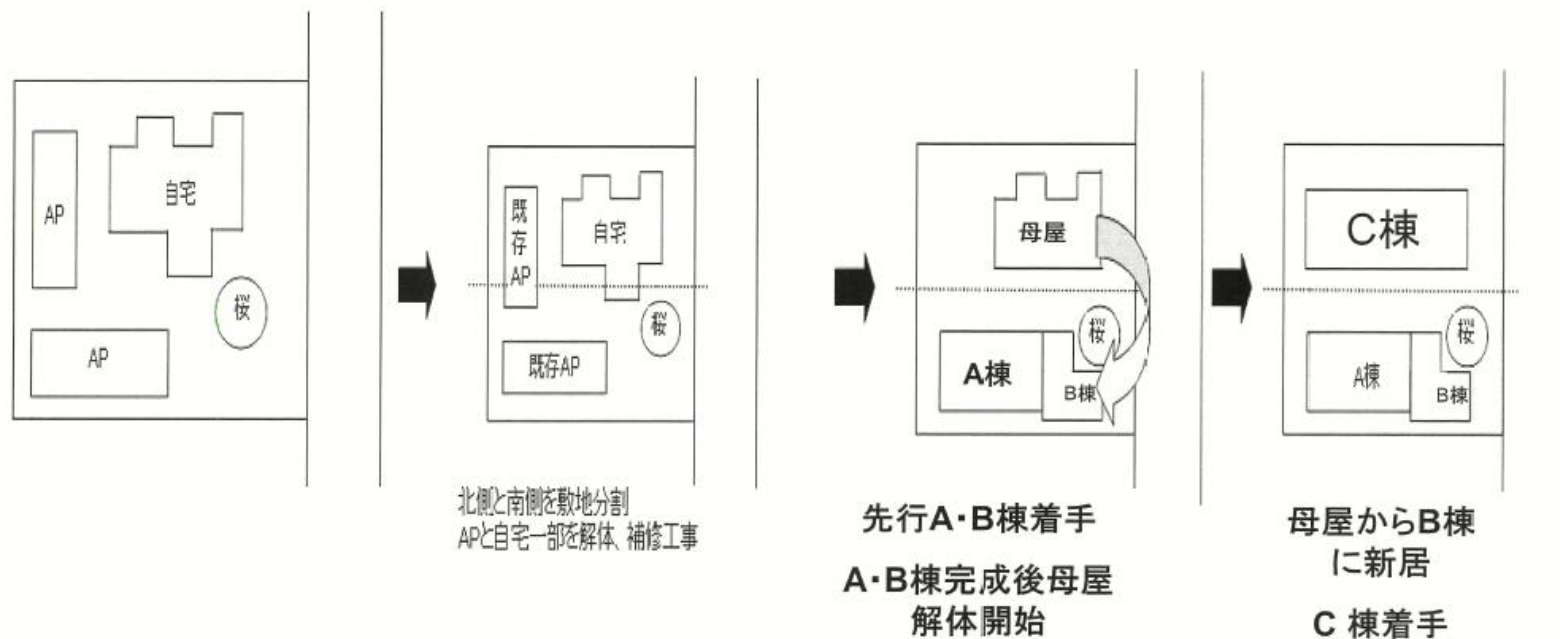
- 既存アパートの空室が目立ってきた
- 修繕費もかさんでいた
- 入居者の立ち退き費用もかかる
- 年金として既存アパート収入額を確保したい
- 杉並区保護樹林である桜の木を残したい
- ある不動産屋さんからはこのままがよい
- 高齢女性一人の為、建替、仮住まい、引越しが不安
- 将来に備え2人の娘に問題なく相続させたい

Ⅲ 具体的事例②

【ご提案内容】

大きなアパート併用住宅建替せず桜の木を残し
1棟賃貸併用住宅建替し、もう1棟に入居者をまとめてリノベーション

～工期を2期に分けるご提案～



Ⅲ 具体的事例③

【ご提案内容】

道路を入れ娘2人（当時は中学生）のゆくゆく「争族」にならない様、4区画に分け戸建貸家4棟建築

