

築古物件、 大家さんのお悩み解決の手順を考える

講師：公益社団法人東京共同住宅協会 相談員 大西弘恵

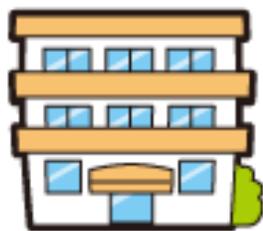
構造別 法定耐用年数一覧

軽量鉄骨
プレハブ造
(肉厚 3mm 以下)



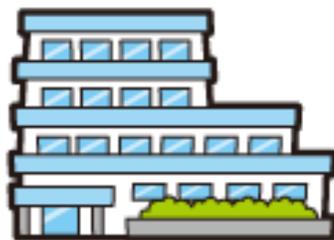
19年

木造



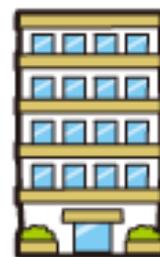
22年

軽量鉄骨
プレハブ造
(肉厚 3~4mm)



27年

重量鉄骨造
(肉厚 4mm 以上)



34年

鉄筋
コンクリート造



47年

単純な構造

頑丈な構造

新築

満室経営

築10年

給湯器等の修理・交換

築15年

大規模修繕工事

築20年

水回り等の修理・交換

← 空室問題に直面する時期

築30年

大規模修繕工事
給排水管の取替
建具や設備の交換

こんな問題が発生してくる可能性が

- ・賃料下落、空室率の上昇
- ・問題児入居者が増えていく…
- ・滞納問題…
- ・マナー違反…
- ・ごみ部屋…
- ・雨漏りが多発…
- ・退去時の修繕工事費用が多額に…

築40年

築50年



建て替え
or
フルリノベーション

メリット	空室リスクの軽減 収入UP 相続税対策	メリット	空室リスクの軽減 建て替えより 費用がかからない
デメリット	建て替え費用が高額 立ち退き交渉が必要 収入がなくなる時期ができる 今と同じ規模の建物が建てられない場合がある	デメリット	場合によっては高額になる場合もある 場合によっては自由設計ができない 立ち退き交渉が必要な場合がある
③ 売却		④ 転用	
メリット	売却益が得られる 管理の手間がなくなる	メリット	自分にあった活用ができる
デメリット	売却益に税金がかかる 売却後の収入がなくなる	デメリット	解体費用がかかる

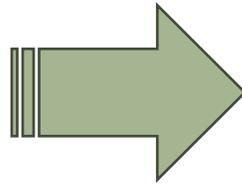
築47年 リファインニング建築（再生建築）で物件をよみがえらせた方の事例

場所：杉並区

構造：鉄筋コンクリート造3階建

築年数：昭和49年（1974年）12月

1LDK×9戸、1DK×15戸 合計21戸



✓ 当時の状況

給排水管の老朽化により頻発する水漏れ

建物設備の老朽化により維持費・修繕費が高騰

30年～40年以上入居されていた方の退去後リフォーム費用が多額にかかる

✓ 10年越し、リファイニング（再生建築）を決意した決めて

法改正で現在3階建てなのに、建て替えると2階建てしか建たないことが判明

過去に増築した建物部分との間に様々な規約があることがわかった

工事費と建築規模のバランスで収支が取れない…

✓ 建物明け渡し交渉

不動産会社の協力を得て、21戸中、17戸の立ち退き交渉を実施

■ 建物明け渡しの流れ

1. 正当事由をもって、賃貸借契約の更新がない旨を書面で伝える
2. 具体的な交渉 ➡ 立ち退き費用・引っ越し費用
3. 転居先のあっせん
4. 明け渡し合意書をもって成立



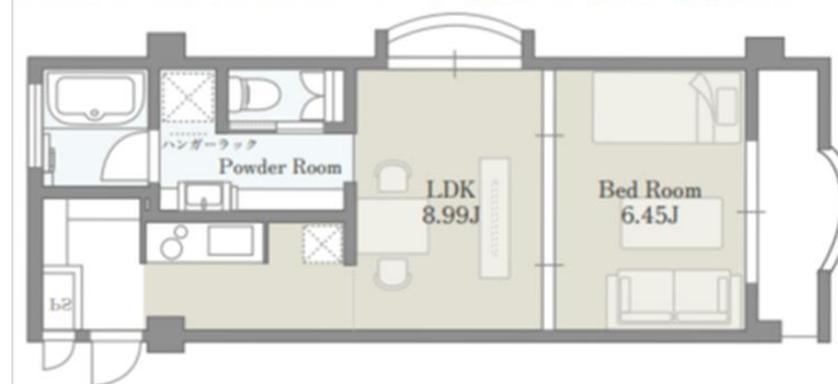
特徴的なバルコニーを活かしたデザイン



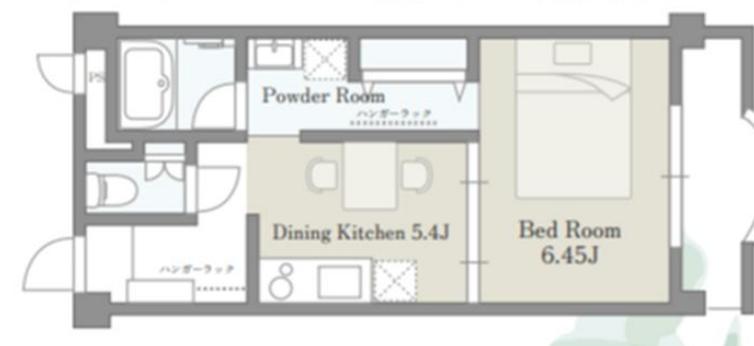
✓ 間取りやデザインへのこだわり

- 木枠等をなくした、すっきりとしたデザイン
- 部屋の中で弧を描く回廊同線
- 給排水管の交換、断熱材の導入
- 二重サッシによって、古さが残らない新築同様の作り
- 空間を分けられる間取り
- オートロック
- 宅配ボックス
- 駐輪場
- 追い炊き機能付き
- 室内物干し
- インターネット無料
- 24時間換気システム
- 温水洗浄便座
- シャワー付き独立洗面台

1LDK：37.24 m² 1・8号室 8号室は反転タイプ



1DK：30.78 m² 2～7号室 3・6号室は反転タイプ



ご清聴ありがとうございました。

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル 4F
TEL : 03-3400-8620 FAX : 03-3499-1299
E-mail : onishi@tojukyo.net

講師：公益社団法人東京共同住宅協会 相談員 大西弘恵