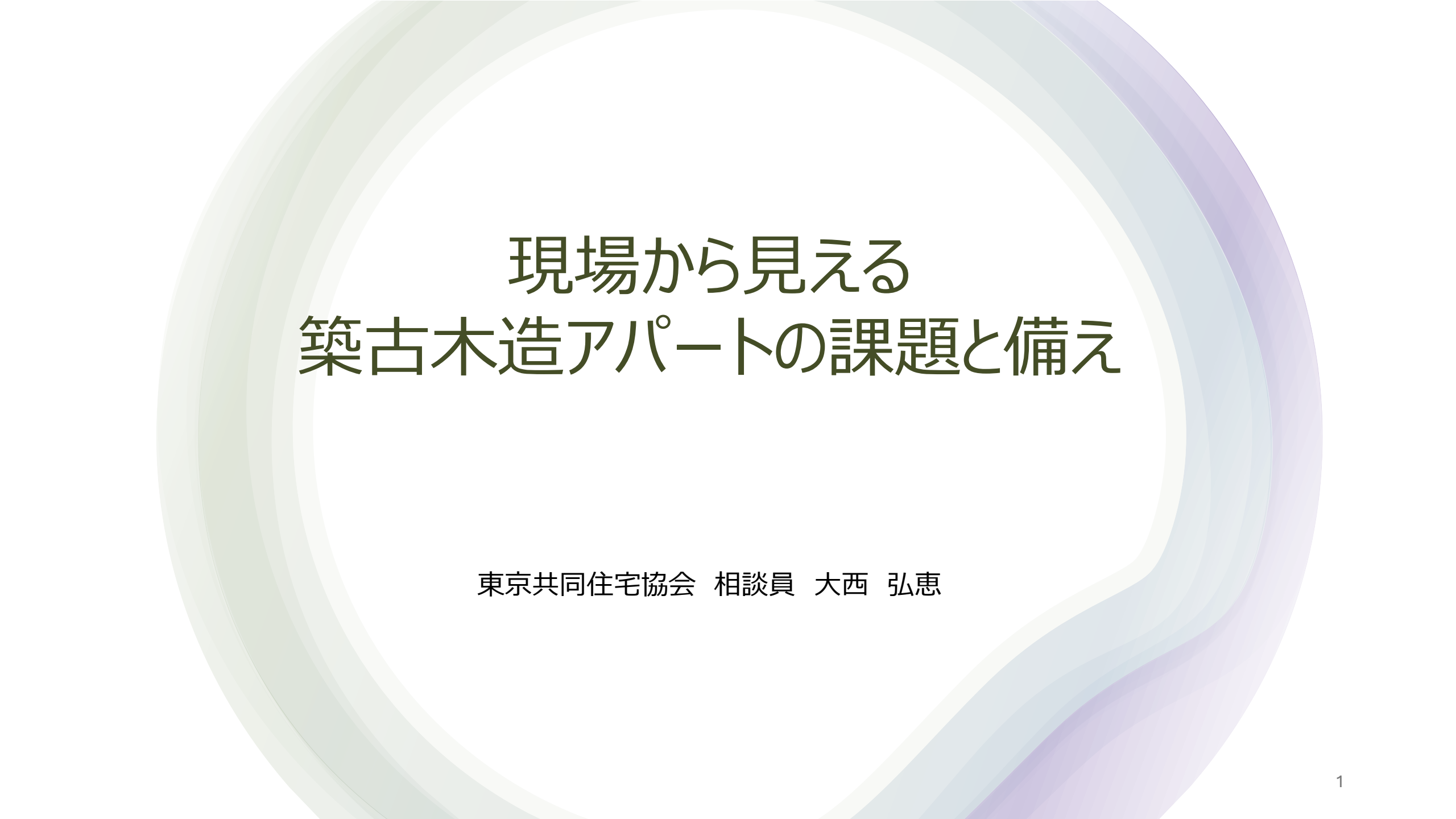
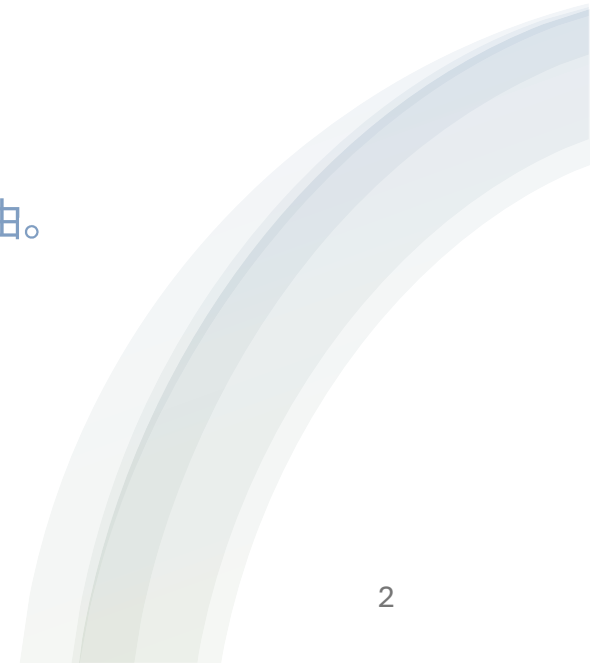




現場から見える 築古木造アパートの課題と備え

東京共同住宅協会 相談員 大西 弘恵



1. 「築古木造」の現実

大家さんを取り巻く環境は激変しています。放置するリスクと今動くべき理由。

築古アパートが抱える2大リスク

① 物理的・経営的リスク

老朽化の進展による修繕コストの急増は避けられません。
さらに、競合新築アパートの乱立によって空室期間が長期化し、家賃下落圧力も強まります。防犯・防災性の低下も入居者離れの原因となります。

② 税務・相続リスク

法定耐用年数（木造22年）の経過後、デッドクロス（減価償却費がローンの元金返済額を下回り、帳簿上の黒字に比して手元現金が残らない現象）が発生。さらに相続時に納税猶予や分割の争点になりやすい性質があります。

大家さんを取り巻く市場環境の変化

安易な「とりあえず放置」の危険性

現在の賃貸市場では、建築資材や人件費の高騰により、建替え費用負担が重くなっています。しかし、現状維持という名の「対策の先送り」は、最も資産価値を目減りさせ、相続発生時の遺族の負担を最大化します。
物件ごとの『健康診断（収支分析・建物診断）』を行い、早期に方針を定めることこそが最善の防衛策です。



「建物の健康診断」とは — 収支分析と修繕・建替えシミュレーション

物件ごとの現状と将来を「収支の数字」と「修繕・建替えの見通し」の両面から客観的に把握する、二本柱の現状分析です。

① 収支分析（キャッシュフロー診断）

- 家賃収入・空室率・修繕履歴・ローン残債を洗い出し、実質利回りと手元キャッシュフローを可視化
- デッドクロスや将来の大規模修繕負担を時系列でシミュレーション
- 相続税評価額の簡易試算まで含めて「経営の数字」を客観化

② 修繕・建替えシミュレーション

- 今後発生する屋根・外壁・防水・給排水などの大規模修繕の時期と費用を予測
- 修繕を続けた場合と建て替えた場合の収支を並べて比較シミュレーション
- 修繕・建替えそれぞれの概算コストと将来キャッシュフローを把握

なぜ重要か： 中立な第三者による診断で、修繕・建替え・売却の判断材料を「感覚」ではなく「データ」で揃えられます。

次のステップー 今、始められること

「とりあえず放置」を避けるために、まずは小さな一歩から。次の3ステップで進めます。

STEP 1

現状の把握

建物の「健康診断」と収支の見える化を実施。簡易な相続評価額まで含めて、物件の現状を客観的に把握します。

STEP 2

選択肢の比較

修繕・建替え・売却を横並びで比較。目先の手取りだけでなく、相続時の遺族の負担まで含めて中立的に検討します。

STEP 3

方針の決定と相談

特定の業者に偏らない中立の専門家に相談。ご家族と合意形成のうえ、最適な方針を決定し実行に移します。

① 大規模修繕・バリューアップ

既存の建物を活かし、比較的少ない負担で建物の延命と競争力回復を図るアプローチです。

初期費用目安

中（300万～1000万）



期待できる効果

建物延命、一時的な空室解消



相続対策としての効果

低（資産価値は大きく動かない）



意思決定の難易度

低（手軽に着手可能）



② 建替え（木造アパート）

建物を新築し、長期にわたる安定経営と相続評価の圧縮を狙う本格的な選択肢です。

初期費用目安

高（数千万～1億）



期待できる効果

長期安定経営、新築賃料獲得



相続対策としての効果

高（貸家建付地で評価減）



意思決定の難易度

中（事業計画の策定が必要）



③ 売却・資産の組み換え

保有を見直して現金化し、より収益性・流動性の高い資産へ組み換える選択肢です。

初期費用目安

手数料・税金



期待できる効果

現金化、優良資産への転換



相続対策としての効果

中～高（納税原資の確保）



意思決定の難易度

高（立ち退きや売却手続き等）



留意点：現在は売却後に希望する物件を購入することが困難な場合もあり、その可能性も視野に入れて検討する必要があります。

今、改めて注目される「木造」の優位性



高い投資効率と利回り

RC造や鉄骨造に比べて初期建築費が大幅に安いため、同じ家賃相場であれば高い表面・実質利回りを実現。借入を低く抑え早期に資金回収が可能です。



敷地のポテンシャル活用

日本の都市部に多い変形地、狭小地、傾斜地であっても柔軟に設計可能。また、RCに比べて基礎工事が簡易になり、狭い道路環境での施工も有利です。



優れた出口戦略の描きやすさ

法定耐用年数が22年と短いため早期の償却が可能。さらに、将来の解体費用が圧倒的に安いため、次の世代に土地を引き継ぐ際、更地にする判断が容易です。相続で複数の相続人に分割する場合にも、資産を整理・現金化しやすく有効です。

2. 計画的な「大規模修繕」

単なる「原状回復」で終わらせない、これからの修繕・延命計画のあり方。

無駄のない修繕計画 3つの鉄則

✔ ライフサイクルコスト（LCC）の最適化

10～15年周期で行うべき雨漏り・外壁塗装を怠ると、建物の構造部が傷み修繕費が数倍に膨らみます。計画的なメンテナンスこそが長期コストを抑制する鍵です。

📈 入居者ニーズに合わせたバリューアップ投資

ただ修繕するだけでなく、現代の入居者から求められる「無料Wi-Fi」「宅配ボックス」「スマートロック」などを同時に導入し、競合他社に差をつけ賃料を維持します。

🛡️ 中立的な建物診断による工事発注の適正化

施工会社の提案を鵜呑みにせず、中立な専門家の診断のもとで「本当に必要な工事」に絞り、相見積もりを取得。不要不急な高額工事を排除します。

出口から逆算して： 出口戦略と、あと何年賃貸経営を続けるかによって、必要な修繕の範囲や投資額は大きく変わります。残存期間が短ければ最小限の維持修繕に絞り、長く保有するなら計画的な大規模修繕やバリューアップを組み込むなど、出口から逆算して修繕計画の内容を検討することが重要です。

「戸建賃貸複数棟」というもう一つの対抗策

① 分割・相続における圧倒的メリット

争族を完全に未然回避： 共有持分にする必要がなく、土地を分筆して一棟ずつ各相続人に別々に受け継がせることができます。

強力な出口戦略の自由度： 将来、納税のために一部の売却が必要になった際、アパート全体を売る必要はなく、「一棟のみを一般の実需向け戸建て」として容易に現金化できます。

② 建築費・実質収入から見た現実性

コスト高・総予算の調整が容易： 共同の階段や広い廊下、エレベーターといった共用設備が不要なため、アパートと比べて初期の「無駄な余剰工事費」が発生しません。

高い入居定着性と賃料プレミアム： ファミリー層は平均居住期間がアパートの2倍以上（約5～6年）と長く、入居中の賃料下落や広告費の手間を極めて低く抑えられます。

ご視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