賃貸オーナーがリノベーションを検討すべき時 単に原状回復を繰り返しているだけでは、 リノベーションの段取りとパートナー企業の選び方 P36 リノベーションの最新サービス P38 時代に合わせて変わり、価値を向上させて行くことか」 リフォーム・リノベーション実例集 > P40 基礎知識 リフォーム・リノベーション "がっかり"失敗談 P44 オーナーズ・スタイル読者のリノベーションに密着! > P46



状態にしたり、鉄パイプのハ

ン

ガーレー

ルを設けたり

しました。

住む人にと

って

ナーにはそれを第一に考えてもら

たいですね。

取材・文/本多 智裕

のベストを提供すること。

住宅のリノベを行ったことがあり

壁をコンクリート

むき出し

テ部屋」というコンセプトで賃貸

例えば、

弊社では以前、「男のモ

リノベーション住宅推進協議会 理事 リノベる株式会社 代表取締役 山下 智弘さん

をしつ きです。 示する数字がリアルか、 なぜその提案が魅力的なのか、 する側は契約をとるために、明る に提案を受け入れている方も多く、 ですがどうでしょう?」と。安易 とが非常に多くなってきています ン的に何社かに声をかけ、 心配になります。 い話しかしないことが多いです。 「こんなリノベの提案を受けたの かりプレ 1974 年生まれ。大学卒業後、 ゼネコン、デザイン事務所、家 具工房などを経て、2010年に セカンド ゼンしてもらうべ ウェブを使いリノベーションの サ ワンストップサービスを展開す ービスを提供 るリノベる株式会社を設立、現 在に至る。著書に『リノベーショ その根拠 オピニオ ンのススメ』(住宅新報社)、『「明 話を聞 るいバカ」が最高のチームを創る』(日経 BP 社)。 提

> いるので、 は、 件が建ったら負けてしまいます。 飛びつくものを作っていかないと、く、1人でも「これがいい!」と 気持ちはわかりますが、 と思える愛着のある物件にしてい を考えないオー すべきです。 なものを作っても、後から似た物 今後は勝てません。最大公約数的 れでいいか」と感じる物件ではな かないとダメだと思います。 かり調べず、 合を優先させ、 現在は生活様式が多様になって もう一つ感じるのが、 捨ての時代ではないですから。 賃貸住宅でも自分が住みたい 10人中8、9人が「こ マ ケッ トをし もう

やれば必ず入居者が決ま の方から相談を受けるこ 最近、賃貸 考えてくれる会社かどうかを判断 のことを親身に

る保証もありません。

私自身も賃貸オーナーなので 入居者目線でプラン ナーが多いことで これから 自分の都 9

ノベは万能ではあり

もあるからです。 30年経つと、 傷んだ床を張り替えたり、 リノベなら、 どんな時にリノベを検討 か。 築古ならで となったら 一般的に、 例

しっかりとマーケティングをまずは入居者目線に立ち、

額の多寡では、

グ・ダイニングを持ってくる、 好まれませんから、ここにリビン 和室が並んでいるプランは今では

な

リノベの場合、

かける金

大幅な間取り変更を伴うこともあ

ります。

例えば、バルコニー側に

を付加します。

躯体だけを残し、

取り払い、既存住宅に新たな価値

要なものを残して、

不要なものを

考え直し、

古くても良いもの・

必

のことです。

一から部屋の構造を

に新たな価値を創り

出す工事

は言葉の使い分けが曖昧になって

、ます

本来リノベとは「住ま

義から話を始めましょう。

現状で

ノベーション(以下リノビ混同されがちなリフォー

べ

の定

ムとリ

えば、 復元する修繕工事のことです。例した機能を新築時に近づくように と取り替えるなどの工事です。 錆びてきたキッチンを新しいもの では、 対してリフォ ムは、 経年劣化 検討すべ

へき時・サーがリノ

ベーションを

べ

ムとは何が違う?

リノベる(株)代表取締役の山下智弘さんにお話を伺った。リノベーション住宅推進協議会の理事で、空室対策の手段の一つであるリノベーション(リノベ)について、賃貸住宅のリノベーションはいつやるべき? 成功のポイントは?

価値」を創り出すことリノベとは「住まいに新たな

築 20 「 はの価値付けや魅力が出せる手法 賃を下げるしかない、 取りでは勝てなくて対抗手段が家近くに新築物件が建ち、設備や間 追いつかなくなってきます。また、 ません。 リノベをするタイミングかもしれ 手を入れられない すべきなのでしょう いリフォームではこ、表層部分しか

OWNER'S STYLE 2016 春号 2016 春号 OWNER'S STYLE

00 0.0

の会社からプラン案と概算見積も傾向がある。大小とりまぜて複数があったり、コストが高めになる ぶべきでしょう」 (山見さん) 賃貸住宅の扱いに慣れた会社を選 手掛ける会社より、 高級志向の個人住宅向けを中心に 案力が高い会社も増えています。 段階で詳細な見積もりを取る。「○ 人居者を惹き付けるデザインの提 「規模は小さくても、 依頼する会社とプランが絞れ 比較することが大切だ。 コスト重視 低コストで

リノベーション前に確認すべき、 費用面のポイント

リノベ・建て替え両方の収支シミレーションを

した結果、資金繰りに問題がないか 借り入れの「ある/なし」で試算し、損益と 資金繰りの両面をチェック。減価償却費とロー ン利息の変化による税負担の増減、赤字経 営の危険性を検証。

リノベの投資額を5年後までに回収できるか

資金回収の期間は、借り入れなしで5年以内、 借り入れありで10数年以内が目安。例えば 9坪の部屋を坪単価20万円でリノベすると、 工事費は180万円。この投資額をその後の 賃貸経営3~5年で回収できればよい。

工事の 枚だけし ただ、 のが望ましい。ここで、改めて収事務所などにチェックを依頼する 支の詳細な検証をしよう。 の正確な検証は難しいため、 めた明細書を併せて出してもらう。 収支計算はリフォ 建築のプロでなければ内容 方法、部材のグレードを含 しか出さない 式とい ったA4用紙1 ところは論外。 ム会社でも 設計

の、設に

インの

提案力があるも

大き

設備機器の選択に系列の縛り

でさまざま。

料下落や空室を見込んだ10年以上定など甘い設定になりがちだ。賃行うが、高めの賃料で常に満室想 額を回収できるなら合格点だ。 の試算で比較すること。 の場合、 5 年以内に投資 また借

入れなし

工事変更は必ず記録を残す

る。 去してもらい一度に工事する方が、 なリ らが有利かは、 から順番にリノ 用との兼ね合い 工事自体のコストや手間は軽くな 変更、「2戸1合体」など大がかり また、入居中に工事を進める場 話は前後するが、室内の間取り ただ、 ノベの場合、 事前準備や立ち退き費 . もある。 個別に検討する。 べするのと、どち 入居者全員に退 空室部分

> 類をもらい、 めたアフター

再度内容を確認する。

突然対応が 入居者のク

てから最終代金を支払う。

引き渡しの際には、

契約時に定

サ

ービスに関わる書

悪くなる会社もある。 残金精算が終わると、

ムに繋がら

ないよう、

引き渡

工事内容が明確な契約を結ぶ

わらず、 契約を結ぶべきです」 (田中さん) ないことも多いです。工事の大小載したぺら1枚の『発注書』しか によらず、 「数百万円を超える工事にもか 契約には工事変更や工期遅延の 総額と工事期間だけを記 きちんとした工事請負

て払う 記することも大切だ。契約時・ 図面を添付する。 来高払い」にするのが望ましい。 約款・詳細見積書・ 際の取り決めなどを詳細に定めた 工時・完了時など2~ いくらず Ó が一般的で、なるべく「出 つ支払うかを契約書に明 工事代金をい 仕様書・設計 4回に分け 着 2

> に慣れているかもポイント 残しましょう」(山見さん) ならないよう、 を変更する場合もあるので、 「また、 などこまめな配慮が重要だ。 『言った、言わない』のトラブルに 会社選びではこうした対応 工事 中の現場を見て仕様 必ず書面で記録を . つ 後で 9

自分の物件に最適な企業を選ぶポイントは?

リノベーションの段取 一企業の選び方

築古物件を「リノベーションするか、建て替えるか」で迷うオーナーは多い。 判断するポイントはどこで、またどのような段取りで工事を行えばいいのだろうか? 住宅診断や個人向け不動産コンサルティングのリーディングカンパニーとして知られる (株)さくら事務所の専門家に話を伺った。

だが、 行 的・物理的に建物が今後長きにわれる意味がありません。まず構造 直すに直せない状態なら、 最初に建物診断をします。 事務所の専門家に話を伺った。 な 管理会社から行われることが多い セプトを決めます」(山見さん) たって安全に利用できるかを検証 「 オ ー さえておきたい。今回、(株)さくら 避けるために、必要な段取りをお 」「資金繰りがかえって厳しく った」という ったものの 次にどうリノベするかのコン 勧められるがままに工事を 設備の機能を元に戻すリフベにあたっては、劣化した ナー様から相談を受けると、 「入居者が集まらな 声も聞く。 手を入 失敗を

額を想定して収支シミュレー

ショ

ンを出してもらい、

比較するとい

だろう。次に、

リノベの方針に



株式会社さくら事務所 不動産コンサルタント

建物診断とマーケティング計画開始の前に不可欠な 執行役員 田中歩さん

株式会社さくら事務所 ホームインスペクター 一級建築士

員貸住宅が得意な会社を選ぶ

から社員数人の地元工務店ま ノベを行う会社は、大手建設

> リノベーションの基本的な段取り 工事完了の約3カ月前 パートナー企業と契約、

決まったことを前提にしたステ

工事開始 金額の多寡に関わらず、エ 事契約を結んで約款・見積 書・図面を受け取る。代金 の支払い方法、設計・エ 事の変更、工期遅延に関 する規定を明確にする

パートナー企業の選定、 相見積もり

せません」 (田中さん)

コンサル会社や設計事務所など

リノベと建て替えの両方の金

えて収支の検証をすることも欠か

デザインの提案力がある大 手企業、小回りの利く地元 リフォーム会社など複数の 会社から相見積りを取って 比較。賃貸住宅の施工に 慣れた会社がベター。

市場調査、リノベの コンセプト検討

という提案は、

リフォ

ム会社や

もあるため、

建て替えの可能性も

含めて検討する必要がある。

見合った賃料収入=リタ

きるとしても、

コスト=

投資額に

・ンが得

「物理的にリノ

ベや建て替えがで

られるか、

マー

ケティングを踏ま

(以下リノ

べ)をしましょう」

「空室対策のためにリノベーショ

性・耐久性に問題があると、

べに新築並みの費用がかかる場合

物診断は欠かせない。

また、

耐震

こともある。その意味からも、

建

ムや大規模修繕を併せて行う

地域の賃料相場・空室率 競合物件の状況、入居者 ニーズを調べ、賃貸住宅 経営が今後も成立するかを 判断。続ける場合、競合 に勝つためのコンセプトを 検討する。

工事完了の約1年前

建物診断、リノベか 建て替えかの判断

建物の劣化状態、設備配 管類の傷み具合を調査し、 補修の必要性・時期・費 用を明らかにする。耐震性 などの構造面、法規制の 問題を含め、どうするかを 決める。

アフターサービスも重要

部分の修正工事が終わって納得 ろだ。 栄えなども意外に気にされるとこ 度について心配な場合は、 設備機器の稼働の有無、 を依頼するのもい 士)に完成検査立ち会いサ 者目線でチェッ て引き渡しになる。 工事が完了すると施主検査を経 ムインスペクター 見えない部分や、 クすることも大切 いだろう。 その際、 (住宅診断 工事の精 内装の見 ービス 不良 入居 し

OWNER'S STYLE 2016 春号

をしてくれる会社を選んでおくこ

し後も迅速できめ細かなフォロー

合、

工期中の

音

注意喚起

とが大切だ。

退去防止のために、事前

0)

一ここから オーナーズ・スタイル・レポート 次のページからはじまる「オーナーズ・スタイル・レポート」は はじまります

編集部が独自に取材を行い、様々な業種の企業に各社の特徴や、 オーナーに対する「思い」を記事にしています。

ぜひ、これからの賃貸経営のパートナー探しにお役立てください。

オーナーズ・スタイル・レポートの見方

業種で探す場合は ここをチェック ここには企業の

業種が書かれています!

希少物件ゆえの

ット豊富な「音楽マンション。 の高い家賃、際立つ競争力







進部の独自取材による

(企業名·電話番号·住所)

●心地よく演奏できる音響性能

入居者満足を高め、長期入居を促す工夫

準備するもの



鏡○300×300mm角が使いやす いサイズ。カットの失敗も考 えて、必要枚数より1割ほど 多めに買っておくとよい。約

ガラスカッター ○ オイル式と 乾式があり、赤井さんは乾式 を愛用。1000円~2000円前後 両面テープ○強力なもの コーキング○鏡を壁に貼った 後、両側の隙間に充填

HOW TO



●水平をとりながら貼る

クロスを剥がし、むき出しになった石膏ボ ードの上に、水平をとりながら裏に両面テ ープを貼った鏡を1枚ずつ貼ってゆく。建 具はまっすぐとは限らないので、端部を少 し残して貼り始めるのがポイント。



壁の幅に合わせ、最終列の鏡をカット。定 規をあて、ガラスカッターの角度に気をつけ ながら最後まで線を引くように傷をつける。

3全で貼り、端部に コーキングを詰めて完成!

全て貼ったら、端部をコーキングで埋める。

割り方ポイント





にして、もう片側の下に硬いもの(写真で は割れた鏡を使用)を敷く。両手で押さえ ながら、利き手で鏡を一気に「ポン」と下 に押すと上手に割れる。

別化が図れる点でも効果が大き る。 身だしなみ

が変わる にしてみよう。 玄関が明るく広く見えて印象 しているものは少なく、差また他の賃貸物件で玄関を そこに大きな鏡を貼 グチェッ

> 左右を均等に残して見切り 薄 カッ い I の Y 見た目も良い仕上が いと思ったら壁の は鏡を力 -は何回 なら比較的簡単です。 かや 'n れば 全面に貼らず りになり をつけ

大家さんのための



プロに頼むより、お金と時間をかかり 間を節約できるのが DIY の魅力。この講座では、お金も 時間もかけずにできる、カンタ ンDIYをご紹介します。

教えてくれる人



赤井 誠さん

大学院で電気工学 を専攻、卒業後は メーカーに勤める 傍らサラリーマン 大家に。現在は趣

味と各種工事技術資格を活かした DIY・セルフリフォームによる賢い 空室対策を、HPやブログで発信中。

http://selfreform.web.fc2.com/

今回のテーマ 鏡を貼って玄関を明るく





所要時間

約3時間

7万円前後



UOWNER'S INTERVIEW

ハイセンスな住まいを宝テーマを決めたリフォー

を実現

であっ 住まいをモチーフにデザインした 題して南仏の明るく気品に満ちた 渾然一体化している雰囲気が不評 が多数あり便利な一方で、雑踏と 駅から徒歩3分で近隣に商業施設 し、ここだけ別世界のように美し した居住空間を作るために大改装 く生まれ変わらせた。 を行った物件の代表例だ。A・ た。そこで周囲と一線を画 で暮らす最上級の生活」と ベー

上部には映画に登場するキャ 0年代のニューヨー ルデコ様式が流行した192 を融合させ、「古城」 と有名アニメ 大きな人形を飾って遊び心 の世界遺産・モン ランスをリフォ ヴァ夙川)は、 の時計塔の クをイメージ ハウス)は をイ サ シミ ラク ٨ 七

で重厚な雰囲気に仕上げた。するよう、天然石や時計台、 地で瀟洒な家が並ぶ街並みに調和 観をデザイン。 高級住宅

> 個性的なリフォームで 新築以上に価値をUP。 賃貸経営の楽しさと 醍醐味を満喫

D(ファルクナー

ザイン専門会社の協力も大きい。スとノウハウに定評のある企画デてプランニングを考えたが、センいずれも自分が住みたい家とし 競合物件と差別化 ジと付加価値を高め

ます。 自分が住む立場になって考えると、 「リノベーションには順番があ 特に外観は一番大切です。

ラ付きのオー

・ロッ

分が住みたい家を住みたい方におー大家や管理業はサービス業。自

「大家や管理業はサ

ビス

めざすは入居者の満足

貸経営の

楽しさを実感

特に道路

頂け、

5年後、

10年後でも物件価

るほどです。

家賃が上がり礼金も

り手がすぐに決まり空室待ちにな 上場企業の転勤族に注目され、

値は下がりにくくなるでしょう」

機能性のアップも大切なので、 そんな物件は魅力的で、 マンションだと元気になり疲れて帰ってきた時にカッ 規模な補修を徹底的に行い、 なりますよね」 もちろん、 優越感を感じるでしょう。 か らエントランスに曲が ップも大切なので、大資産価値や住み心地、 住みたく こます。

住中のイ

ージまで見せてく

しているのがヒ

ト型ロボッ

部屋の特長を説明し、

もう一

つ、

差別化のために導入

見学者や案内.

遊び

大阪府茨木市 楠さん

父の賃貸経営を引き継ぐために 以来、組み替えや買い増しをした 5つの物件をリノベーション。 それらが注目を浴び、 今では高利回りの経営を実現 ベースにあるのは「入居者の満足」。 それを日々追求する楠さんの 信念や熱い思いをお伝えしよう。

るので、

経済的に余裕のある方や

生まれ変わり、

イメージが良くな

るいは新築以上の価値ある建物に

の費用が掛かりますが、

新築、

あ

ベーションをすると数千万単位

と差別化できます。

大掛かりなり



(株)KTコーポレーションの代表

取締役。宅地建物取引士や AFPの資格も取得。「がんばる 家主の会」会員。

クや録画機能付きテレビドアホン 「仕様や設備がハイグレ ッチンなど分譲マンショ ない装備を導入して プに繋がり、 る。 システム 他物件





や鍵の

する費用、

換費用も特別な場合を除退去時の原状回復費用 が表述家賃保証会社は

はなか

った。

やってみたらこん

お使いください。 て愛情を持ち、

帰郷し専業オ

になるまでは、 マンを辞めて

どんな付加価値を付けよう

かを考

入居

自由な時間がとれます。

次は

ころ、

えるのが一番楽しいです

いろいろ提供しています。昨年ク者の皆さんを楽しませる仕掛けも

実家の家業に無関心で、

継ぐ意志

学に来ら

れた方に

『自分の家とし

るのでしょう」

ij

たいことは全部自分で決めら

5年前にサラ

自分の家の感覚で 家賃以外に発生

り頂き、

常に満足頂くことをモ

だから安心して契約していただけいて不要です』と説明しています

のし掛かり手間も掛かりいことはありません。責

かりますが、

に経営を行っています。

ベルドミール双葉

▲茨木市、20戸、築17年。「明 るい南仏・モンテカルロの最 上級な生活」をイメージ B ロマンティックな夜のたたず



ファルクナーハウス C茨木市、6戸、築24年。ト トビルを彷彿させる

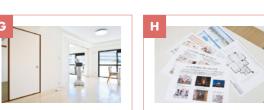
ラディショナルなNY・マン ハッタンをイメージにデザイ

ン D夜はエンパイアステー



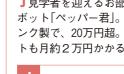
パークノバ夙川

E「パークノバ夙川」(西宮市 8戸、築27年)。 シックでムー ディな天然石貼りのエントラ ンス F 重厚で気品溢れるフ ランスの古城をイメージ



ンジできるよう壁クロス、床 ルスポイントを紹介したパン フレットを常備 ▮ささやか な心配りに入居者から御礼の 手紙が続々







J見学者を迎えるお部屋紹介□ ボット「ペッパー君」。ソフトバ ンク製で、20万円超。他にソフ トも月約2万円かかる



た皆さん 嬉しいですよね」 お礼の手紙が何通も ツをぶらさげたと とメッ Ł

良い子だった 来ました。 ージ付きのブ 目を輝かせてこう話す楠さんの ij 取材・文 『良い子と、