

賃貸経営のお役立ち情報をサーラオーナーズクラブからお届けします

サーラトレンドニングニュース

# Sala Trending News

11

2021  
November

賃貸経営の選択肢を知る

## リノベーション? 建て替え? それぞれのメリット・デメリット

注目のトレンド

入居者が今、  
住まいに求めるモノとは

生活にフィインクオリティ

Sala

SALA OWNER'S CLUB

サーラオーナーズクラブ

〒440-0881 愛知県豊橋市広小路3丁目91番地 サーラ広小路ビル 2F

☎ 0120-072-903

E-mail [info@sala-ownersclub.sala.jp](mailto:info@sala-ownersclub.sala.jp)

URL <https://sala-ownersclub.sala.jp>

# リノベーション? 建て替え?

それぞれの

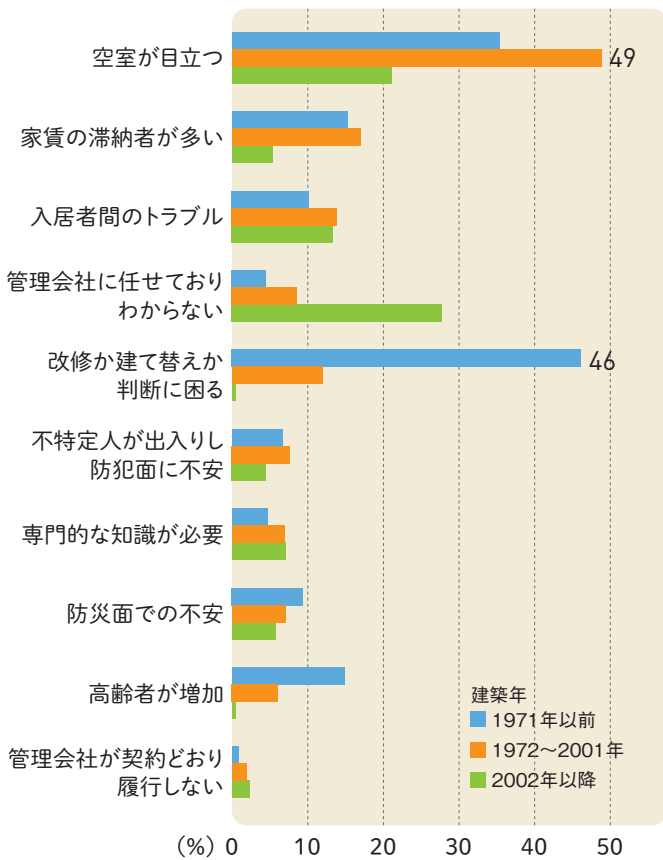
# メリット・デメリット

所有物件の築年数がある程度古くなると、「リノベーションするか、それとも建て替えるか」という問題に直面します。今回は、それぞれの選択肢のメリット・デメリットを紹介しますので、判断の参考にしてみてください。

**法定耐用年数に近づいたら  
抜本的な対策が必要**

図表1は東京都内の賃貸マンションを対象に「日常管理の問題」を尋ねたアンケート調査結果です。最も多いのが「空室が目立つ」という悩み。築十数年を超えると、半数近くが空室に悩まされています。1971年以前(調査時点で築40年以上)では、「改修か建て替えか判断に

図表1 賃貸マンションにおける日常管理の問題



出典:東京都都市整備局「マンション実態調査結果」(2013年3月)

困る」がトップになっています。

空室が目立ちだすのは築10年を過ぎた頃。初めは、管理サービスの改善や入居者募集の強化などで、入居率の改善が期待できます。それでも難しくなると、内装リフォームや設備更新など、ある程度のコストをかける対策が求められます。さらに年数を重ねると、建物の機能維持のための大規模修繕や、アピールできる魅力を持たせるための

抜本的対策が必要になります。

そこで問題になるのが、外観やエントランスなどの共用部分を含め、建物のイメージを一新するリノベーションか、思い切って建て替えるか、という選択です。築何年頃からこうした悩みが増えるのでしょうか。

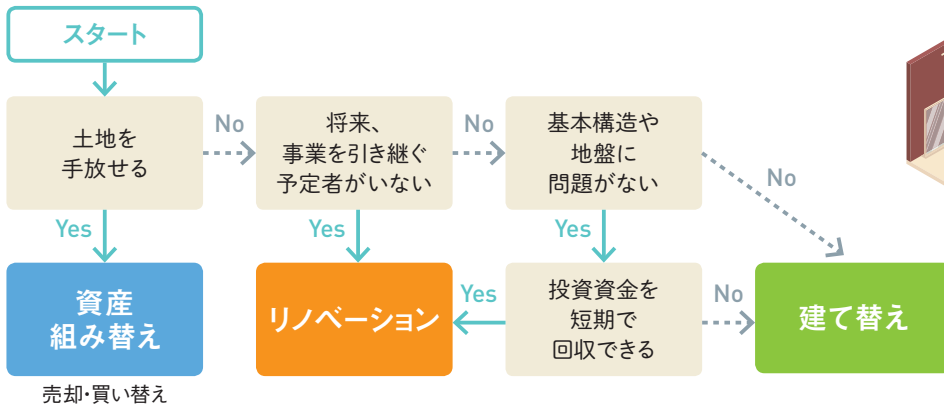
一つの目安は「法定耐用年数」です。鉄筋コンクリート造の住宅の耐用年数は47年のため、築40年を超える頃からその問題に直面します。木造の耐用年数は22年、軽量鉄骨造は27年なので、築20〜30年です。

## 建物劣化、収支悪化などの課題に対する3つの選択肢

法定耐用年数を過ぎると、建物の劣化が激しくなるという物理的な問題だけでなく、収支の悪化という経営上の問題も起きてきます。減価償却とローン返済が終わわり、二大経費の償却費とローン利息がなくなるため、不動産所得に対する税負担が急激に重くなるのです。また、老朽化した賃貸住宅の次世代への引き継ぎの問題も出てきま



図表2 老朽化アパートのオーナーが進む道



す。様々な問題が絡み合う中で、オーナー様の選択肢として、リノベーションでバリエーションを図る、建て替える、資産を組み換える、という3パターンがあります(図表2)。

資産規模を守りたければ、賃貸住宅を売却して現金化したり買い替えたりして、資産を組み換えることも選択肢の一つです。ただ、代々引き継いだ土地を守りたいなら、「リノベーションか建て替えか」の二者択一になります。それぞれのメリット・デメリットを確認しましょう。

### リノベーションの メリットとデメリット

リノベーションは建物の基本構造をそのまま残し、内外装仕様・設備・デザインを変更することです。なるべく費用をかけずに現状を刷新したい場合、最初に検討するのはリノベーションでしょう。建て替えに比べて総費用が抑えられますし、工事内容や方法によっては、入居者がいても進めることもできます。ただし、エントランスの間口を広

げ、空間を大きくしたいなど基本構造の変更にかかわる工事はできません。また、耐震性や地盤に問題があり、大掛かりな構造補強が必要な工事や、遮音性・断熱性を高める工事は、建て替えと同等の費用がかかることもあります。

収支計画面での難しさもあります。一つは、リフォームローンの金利は新築のアパートローンよりも高く、返済期間も短いこと。二つめは、築年数や建物本体の劣化状態に応じた大規模修繕は、その後も必要になることです。

### 建て替えの メリットとデメリット

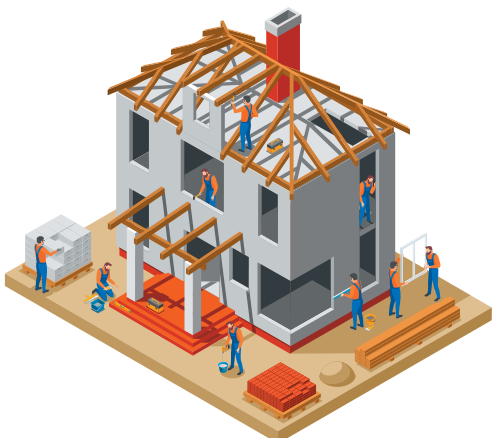
建て替えのメリットは、トレンドや地域のニーズに合わせてゼロからプランを作り上げられることです。メンテナンスフリーの材料で修繕コストを抑えたり、将来的なニーズの変化を見越して間取りや設備を簡単に変更できる柔軟性を持たせたりすることも可能です。競争力を高め、収益性を改善する効果は、

建て替えの方が高いと言えます。

ただし、更地に新築する場合と違い、立ち退き料や解体費がかかります。新たに建物を取得することになるため、不動産所得税や登録免許税などの税金もかかります。総事業費も大きくなり、多額の資金調達が必要ですから、20〜30年の長期的なスパンで取り組まなければなりません。

また、オーナー様が高齢の場合、後継者がいることも前提です。

今後の賃貸経営をどうするか考えられていたオーナー様は、選択肢を検討する際に、以上で述べたことを参考にしてみてください。



# Check! 注目のトレンド

## コロナ禍を経て生活様式が変化

# 入居者が今、 住まいに求めるモノとは

コロナ禍により、人々の行動・生活様式には大きな変化が生まれました。それに伴い、賃貸住宅の入居者が求めるニーズにも、以前にはあまり見られなかったような設備・仕様が挙がってきています。今回はそれらを空室対策に生かすポイントも紹介しますので、参考にしてみてください。



Check!

### 遮音性



オンライン会議・学習など室内で声を発する活動が増えたことで、長時間の在宅中に住戸内外の音に敏感に。

#### 【空室対策に生かすコツ】

本質的には床や壁の遮音性強化が必要だが、簡易には内窓とりつけも有効。

Check!

### 高速インターネット



テレワークの他、動画・音楽配信サービス、ゲームなどネット活用が増加。家庭の通信スピードを重視する傾向にある。

#### 【空室対策に生かすコツ】

掛けられるコストに応じて配線方式や通信方法の変更、設備刷新などを検討。

Check!

### 日当たり・風通し



日当りは冬場の暖房費や照明代に影響。通風や換気の良しあしは仕事中の空気環境の質にも影響するので重要なポイント。

#### 【空室対策に生かすコツ】

日当たり改善は難しいが、換気・空調設備の向上はリフォームで対応が可能。

Check!

### エアコン



古いエアコンに対して「電気代の高さ、冷房能力の弱さ」という二大不満があるため、新型エアコンへのニーズが高まっている。

#### 【空室対策に生かすコツ】

省エネ性能の高い高効率エアコンに換え、光熱費削減効果をPRしたい。

Check!

### ワークスペース



リビングダイニングで在宅勤務を始めた人も多いが、長時間の作業に向かないため専用スペースを求める声が強い。

#### 【空室対策に生かすコツ】

個室か専用スペースが人気。移動式ユニットなど多様な商品も出てきている。

Check!

### 宅配ボックス



ネットショッピングの利用に加え、在宅中のデリバリー利用も増加。非接触の受け渡しを望む人が多くなっている。

#### 【空室対策に生かすコツ】

未設置ならすぐに導入を。工事不要の簡易型の置き配ボックスも登場。