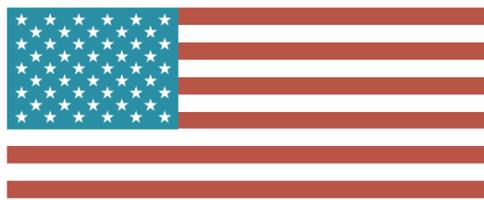


今までの建築事情

(壊す事が優先された理由→皆様もご存じと思いますが...)

- 国の政策において、建築物を新築する事は、産業の活性化に有効との理由で、**新築に対する補助金や融資制度**を充実させ、**民間の新築工事を誘導**してきました。
- 建築会社側としても、ビルを長生きさせる工事より、**計画が簡単で、工事額も高額になる新築工事を好みました**ので、敢えて生かそうと主張する会社も少なかった訳です。
- 結果として、**築30年を超えていても、長期視野と計画のないまま、行き当たりばったりの無駄な工事や、面倒、又は将来性を悲観した売却事例も多く見受けられました。**
- 先進国の中でも既に超が付く少子高齢化社会である日本の場合、賃貸に限らず**床余りが深刻となった今、将来に向けて今ある床を活かす必要性に迫られています。**

欧米では、古いビルほど価値が有るとの文化が根付いています。
当然、リフォームの概念も違います。
リフォームが新築時の状態に戻す“修理”であるのに対して、リノベーションは、古いビルの魅力を最大限に引き出して、**唯一無二の付加価値を生み出すビル再生手法**との認識です。日本の常識も変わりつつあります。



活かす時に大事な要素とは

一本の筋が通った長期計画

企画(核)力

構造は、鉄筋コンクリート・鉄骨
(木造は困難...)

やみくもな工事は失敗の元

入居者ニーズの把握分析

プロジェクトチームで問題解決

ロケーション

専有面積30㎡以上

工事資金の確保

モノよりコトへ

工事会社さんは工事案件(モノ)としてロングライフ賃貸経営を理解・解釈されますが、オーナーにとっては、工事が少なく、入居者の評価は高くない...ここに事前に企画を練る(コト)が大事な理由が有ります。

壊さずに活かす ロングライフ賃貸経営

その式! 6月号

古さ × 個性 × コストバランス = 人気物件
実例から学ぶ活かし方!!

築40年以上の個性派人気物件実例紹介

その参! 7月号

企画を核とした(活かす)システムを図解!!
(工事会社も金融機関も)

チームワークで各課題を解決

その四! 8月号

(修理代×稼働年数)一家賃収入 ÷ 税金
＜利益が出ます!!

入るお金と出ていくお金、税金との関係は?

その伍! 9月号

(最後の)立ち退き問題は、終期の
10年前から定期借家契約で準備!!

誰もが避けたがる立ち退き問題も解決!!

4連載!!(予告)

それぞれの目線で
見てみると...

オーナー



入居者



仲介会社



管理会社



建築会社



金融会社



壊さずに活かすべき理由 (こんなに沢山有ります) 比較検証

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ●新築と比較し、建築コストは約半分で済む ●入居者が居ながら工事する為、収入が途切れない ●解体工事コストが少ない(環境にやさしい) ●うまく支払修繕費を使えば、節税かつ資産価値向上 ●オーナーの世代交代がし易い(見えやすい) 	<ul style="list-style-type: none"> ●資金調達 ●面倒、新築は簡単
<ul style="list-style-type: none"> ●個性的なデザインなどに魅かれます ●低家賃 新築の20%程度は安く借りれます ●古さは清潔であれば、かえてデザインだと感じます ●ペンキ塗りの部屋には希少価値を感じます ●共用部にやさしさと思いやりを表現している物件には古さの中に関係者の思いやりと人柄が感じられます 	<ul style="list-style-type: none"> ●的外れな工事(改悪)の物件はお金の無駄と感じる ●古い物件は、リフォームのうまい下手がはっきり現れる ●見た目と雰囲気が入居したが住んでみたら居住性低い物件
<ul style="list-style-type: none"> ●人気の物件になりやすい ●人気の物件であれば、集客効果が高い 	<p>特になし</p> <p>人気が無ければ紹介しないだけ</p>
<ul style="list-style-type: none"> ●入居者ニーズを良く知る立場から物件の価値向上提案 ●計画的に修繕できれば、入居クレーム減少、業務効率向上 ●成功すれば入居率が向上し、業務効率向上 ●時代のニーズに応える商品造りを推奨できる 	<ul style="list-style-type: none"> ●計画立案 ●企画提案には責任とリスク有り ●工事中の入居者フォロー ●工事現場と入居環境の板挟み
<ul style="list-style-type: none"> ●廃棄物を出さなくて済む ●新築が建たない時代で、リフォーム工事にシフトしている 	<ul style="list-style-type: none"> ●新築は楽 ●入居者が居ながらの工事は面倒
<ul style="list-style-type: none"> ●融資対象の拡大 ●新築が建たない時代で、リフォームへの融資も増加 	<ul style="list-style-type: none"> ●融資対象として ●法定耐用年数以上は融資できない原則がある

ABC

築15年から20年近くでデッドクロスという状態が発生します！税金が増加し現金が減少！

- ①家賃が下落
- ②減価償却が減少
- ③修繕費用が増加 (エアコン・給湯器等の設備更新)

A

家賃は、築10年から20年に掛けて、10%程度下落しますが、以降は安定する計画とされています。

A

立ち退きに備え、空室募集の際に定期家契約で契約します。

B

修繕費用は、20年と40年に山を迎えるように計画しています。

