

～ リノベーション ～

新築デザイナーズマンションが注目されはや十数年となります。1990年代の後半ごろ、「建築家の設計した個性的な賃貸住宅」の呼称として「デザイナーズマンション」が徐々に都内を中心に浸透してきました。「付加価値」と「差別化」という流れの中で空室対策に悩む不動産賃貸業界が飛びつき、2000年以降はデザイナーズマンションブームが起きました。個性的＝セレクト＝高品質＝高価格という構造的等価性を含んでいたため、必然的に高家賃に結びつき、しかも既存物件には対応できない問題をはらんでいました。最近では逆に高品質＝低価格化の流れにあり、新築であっても高額な賃料設定は募集時苦戦を強いられるケースも多くなり、「デザイナーズマンション」建設も一時の勢いはなくなってきました。その「デザイナーズマンション」から、代わって注目を浴びてきたのが「**リノベーションマンション**」でした。今や物件募集サイト・賃貸用WEBを見ていても必ずでてくるのが「**リノベーション賃貸**」です。リノベーション賃貸とは、古い状態から新築当時に近い状態に戻し原状回復をする『リフォーム』とは違い、既存の状態・建物躯体の素材感を剥き出しにした状態、レトロな雰囲気を生かした状態（レトロヴィンテージ）などライフスタイル・生活空間に合わせて間取り・機能・素材までを変化させる「プラスαのリフォーム」を表現する言葉として世の中に広がってきました。



私が初めてこの言葉を知ったのが7～8年ぐらい前で、当社の新規管理物件でのフルリノベーション物件が最初の出会いでした。幸いにも全室新規募集で早期成約となりましたが、その時に率直に感じた疑問は、築30年物件の構造躯体だけを残し、内装・設備を一新する場合（フルスケルトン）約30万/坪～、外観・共用部分・貸室部分の全てを新品同様とし、最新設備を施すとなると平均坪単価は35～45万円/坪ぐらいとなります。フルリノベーション費用は、新築建設費用の約50%～60%（目安）が、必要になりますので、建て替えの選択の方がベストではないだろうか、と言う点でした。

例えばRC造20戸マンション 1戸あたり専有面積55㎡（約16.6坪）プランとして、フルリノベーション費用約750万円（1戸単価）×20戸となり総工費1億5000万ぐらいが必要となり高額な工費となるケースもあります。しかし、フルリノベーション完了後8年経過した現在の状況から検証すると、その物件は、建物耐年数がまだ20年以上見込める点と、その立地を考慮した新しい入居者ニーズを捉えたコンセプト及びペット共生マンションで設計されたおかげで、競合先との価格優位性は格段に高くなり、現在募集面でも大きな賃料下落もなく維持する事ができています。また、新築並みの機能性と品質を兼ね備えている点から、キッチン・ユニットバス・WC・給湯器等のメンテナンス費の経費支出が殆どないことを考えますと、8年間ゆとりの返済ができ順調にキャッシュフローを蓄えつつ、長期計画での賃貸経営が的確にされていることが判ります。

オーナーが老朽してきたマンションをフルリノベーションでの事業に踏み切り、賃貸経営の立て直しを早めに検討した事が功を奏したと思います。その当時、別の選択で通常の退室修繕内容で続けていたならば、現在多くの空室及び賃料下落における収支悪化で、今頃オーナーと一緒に頭を抱えていたことと思います。仮に新築で建て替えていた場合、8年間好調であったとしても、事業借入資金が多いため長期返済計画となるので、躯体・構造体を残して再利用したフルリノベーション以上の事業収支を、期待することは難しく、間違いであったことに気づく結果となりました。リノベーションには、色々な手法があり、物件の位置・環境・種別・構造・築年数・耐年数などにより、リノベーションの規模・投資コストも大きく変わってくると思います。莫大な費用をかけ満室経営となっても利回りが下がるようでしたら工事をせずに賃料を下げた方がよいケースもあります。リノベーションをする際

は、当然利回りのアップが絶対条件となり、長期のマンション経営を念頭においた場合に限り、有効な手段だといえます。ただ規模により「建築確認」が必要な場合もありますので、違反がある既存不適格建築物には難しくなります。

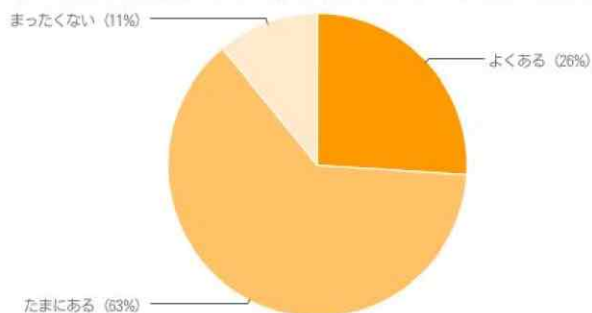
当社提携 施行例



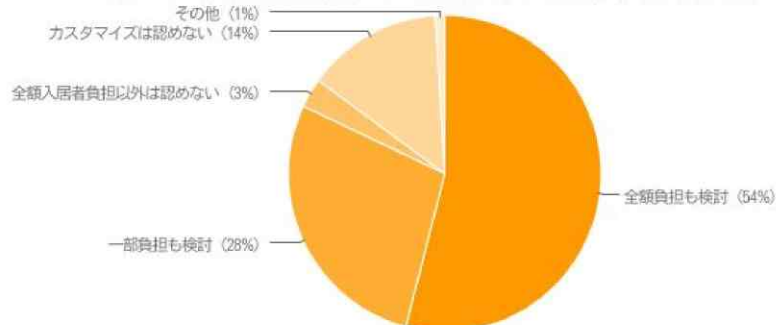
推薦するリノベーションは現在のもの（設備・住器）を極力生かし、古いものは表面内装の化粧直し（リメイク）を施して、オーナーの投資額を削減すると共に、入居者ニーズに答えたお部屋作りを重視することで、早めに満室にさせ物件再生させることが一番重要だと思います。

そしてリノベーション投資コストと利回り収支とのバランスを考え、賃料アップすることのできるようなリノベーション提案が望ましく、オーナーのパートナーとして提案を続けていくことが、私たち賃貸管理会社の使命だと考えます。

【ユーザー】賃貸住宅を自由にリフォーム・カスタマイズしたいと思ったことは？



【オーナー】大規模なカスタマイズの要望があった場合、費用負担する？



※ 2011年 住まいに関するオーナー調査（リクルート調べ）

賃貸市場動向として「賃貸でもリノベーションしたい！」というニーズが、賃貸希望者の全体の約9割もいる事がリクルートの調査でも伺えます。オーナーもその要望に対する負担を前向きに検討している点を考えれば、今後の賃貸市場はオーナー側のリノベーションだけにとどまらず、躯体だけを提供し入居者の嗜好趣味に応じた「スケルトン賃貸」も有効な手段となります。

ただ問題として「原状回復費用負担」をどうするかが残りますが、同一の趣味や職業の入居者に限定した物件であれば、解決されるでしょう。

更に5～10年の定期借家契約を結ぶことで普通借家契約の更新料相当額（2～5ヶ月）を予め工事費に充当する事でも可能です。

当社でもリノベーション・建築を中心とした新会社・部署も稼働中ですので、賃貸経営の見直し・リノベーションにつきましても、お気軽にご相談ください。

（記：樋口 和也）