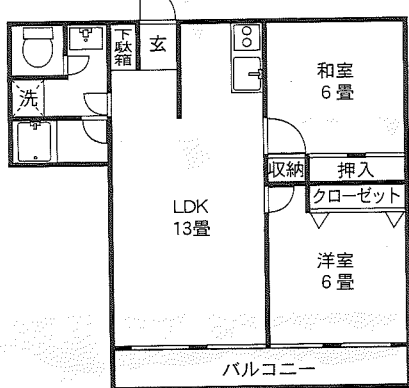
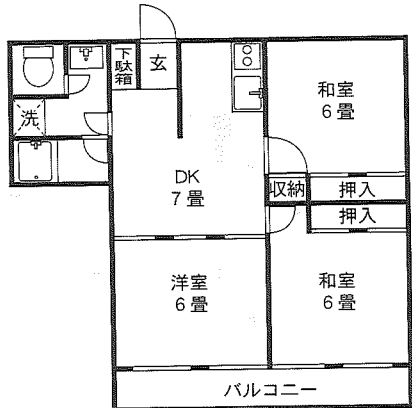


# 売却視野にリノベーション

CPM<sup>®</sup>がもたらす  
高い職業倫理と  
プロフェッショナルスキル  
第11回



空室が多く、それも長く続いた場合、収支を改善するためにはリフォームやリノベーションが必要だ。感覚的にも理論的にもわかってはいるが、実際にやるとなると、空室が埋まるの、どれくらいの費用をかけるべきかがわからないため、決断ができず堂々巡り

## 満室経営とは資産価値向上と同義

私たちは不動産管理会社として、日々いろいろな相談を受ける。相続税の負担が増した現在、家主様より受ける相談の1つに、老朽化した賃貸物件を今後どうしたらよいか? という問いがある。相談の多くは概ね築後20年以上、たまに40年近く経過している物件もある。少子化問題や、近隣に新しい競合物件が次々と出来たために、入居率の低下や賃料下落の波にさらされた現状をどうしたらいいかという相談が始まる。

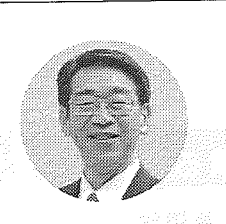
空室が多量に発生している物件は、投資家にとっても魅力的な物件ではない。また、いつまでも空室状態にしておくことは、相続対策としても有効な手段の1つではない。

そのためには、その地域で魅力的といわれる物件に仕立て上げる必要がある。入居者が入りたくなるような物件にするには、コア部分の改修が重要だ。また、この部分は必ずリフォームをしないといけない。誰かが付かないから問題解決をするという、外してはいけな

い「核心部」ともいえるポイントがある。我々には、年々空室が続いており、ある部屋には浴室にエスマの死骸があるありさま。奥様からどうしたらいいかという問いに、対して私の答えは「満室にしましょう」だった。幸い、相続税の納付の為に売却された土地代金に余裕があったので、8部屋分として約1400万円を順次に投資。間取りは、和室が2部屋の3DK。基本路線として、和室1部屋を洋室にし、DKと洋室を一体化して

LDKにする方針を進めるとした場合、リフォームを2つ紹介したい。長くご主人が自主管理をされておられ、そのご主人が亡くなった後、当社が管理をさせていただいた。この物件は築31年、4棟が木造2階建てで、管理受託した2棟がR造、4棟が木造2階建て。1ヶ月以内に入居者が決まった。引越理由の多くは同一校区内からの住み替えだった。並行して、駐車場の整備も行った。福岡市内の3DK物件では駐車場の外しは

もう1つの事例として、売却前にリフォームを実施し、売却価格を高かった。物件は1棟、ルームが19部屋ある1棟ビル。ホテルタイプの3800万円の収入増だ。このように、物件に手を加え、満室経営にすると、売却価格も高くなる。空室の多い物件は、売却前にリフォームを実施し、売却価格を高かった。物件は1棟、ルームが19部屋ある1棟ビル。ホテルタイプの3800万円の収入増だ。このように、物件に手を加え、満室経営にすると、売却価格も高くなる。



岡部不動産株式会社  
代表取締役 岡部利行  
PM

を生活してフクロウを調達。店内には、平均30万円、高いものは60万円。年間216万円。仮に売却する

事業用不動産のご売却をお考えなら

### 「入札」による売却方法を採用されませんか?

当社が売主様の窓口(主幹事)となり最適なお客様を募ります。

昨今の不動産マーケットは、収益マンションや事業用不動産の需要が高く取引も活発に行われています。当社主幹事による「入札による売却活動」を採用した結果、多くのお客様に納得頂いた様々な形態の取引実績があります。

三菱UFJ不動産販売株式会社  
MUFJ  
大阪第1センター ☎ 0800-814-3867  
http://www.sumai1.com/ s-okamoto@mu-res.co.jp

## 放置自転車 迷惑駐輪に

シール累計 150万枚突破!

警告下げ札・テープ 駐輪シール

ステンレス 針金付! ホッチキス 糊不要!

色あせに強い 防水仕様!

全国6000以上の事業所で採用 日本トップレベルの販売実績

既製品 名入れタイプ

記入した文字が消えにくい ハーフラミネートタイプが人気!

【名入れ自転車シール】50枚 4,000円~  
【名入れ自転車シール】200枚 17,500円など  
【既製品 駐輪禁止下げ札】200枚 4,400円など

商品ご購入時に「全国賃貸住宅新聞9月28日号を見た」とお伝え頂いた方には、【警告下げ札 50枚 (既製品)】プレゼント! 有効期限: 2015年10月31日迄

インターネットからもご注文できます。  
ご注文は ☎ 0120-33-7177  
http://promedia.jp

プロメディア株式会社 〒534-0015 大阪府東淀川区藤原1-5-37 3F TEL 06-6929-0111 FAX 06-6657-7103 info@promedia.co.jp

東京東部法律事務所

同弁護士の西田稔弁護士

同弁護士の立ち上げに

知恵の白