

売却視野にリノベーション

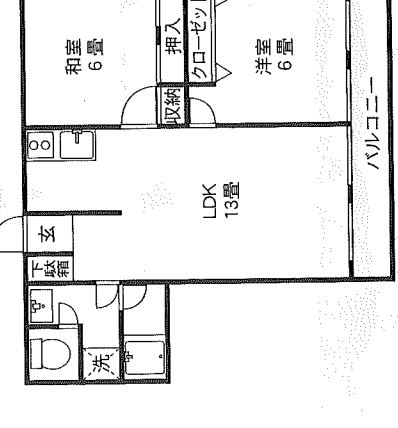
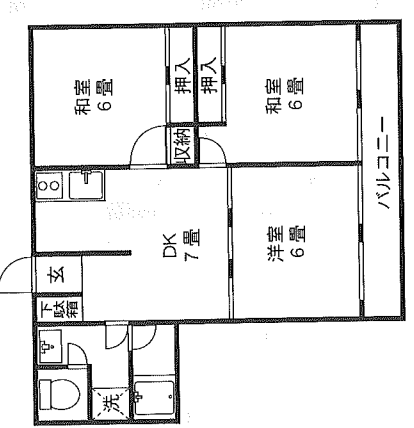
CPM_®がもたらす
高い職業倫理
プロフェッショナルスキル
第11回

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。相続税の負担が増加した現在、家主様より受ける相談の一つに、老朽化した賃貸建物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案件もある。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。

空室が多く、それも長く続いた場合、収支を改善するためにはリノベーションやリノベーションが必要だと、感覚的にも理論的にもわかっていらしゃっても、それで本当に空室が埋まるのか、どれくらいの費用をかけるべきかがわからないために、決断ができず、堂々巡

りをされる家主様が少なくない。そんな現状を改善する。こういった相談に対して私の回答は基本的に、所有物件のキャッシュフローを最大にしていきたい。現状は売却する意思がなくても、いつでも売却可能な物件に仕立てておきましょうと

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ノベーションやリノベーションが必要だと、感覚的にも理論的にもわかっていらしゃっても、それで本当に空室が埋まるのか、どれくらいの費用をかけるべきかがわからないために、決断ができず、堂々巡



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あげる必要がある。入居者が入りたい

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ノベーションやリノベーションが必要だと、感覚的にも理論的にもわかっていらしゃっても、それで本当に空室が埋まるのか、どれくらいの費用をかけるべきかがわからないために、決断ができず、堂々巡

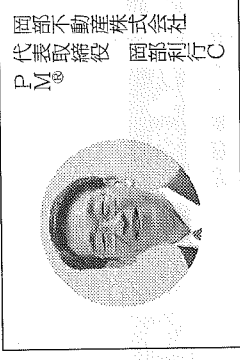
しかしそれなりに築年数が経過している賃貸物件なので、築浅の物件と同じ土壌で勝負をしてはいない。築は古くてもこの内装や設備でこの家賃なら入居したい。この部屋なら人を呼ぶと、いった心理的な誘引要因を手に演出することが必要だ。またこの部分は必ずリノベーションしない

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ノベーションやリノベーションが必要だと、感覚的にも理論的にもわかっていらしゃっても、それで本当に空室が埋まるのか、どれくらいの費用をかけるべきかがわからないために、決断ができず、堂々巡

満室経営とは資産価値向上と同義

もう一つの事例として、売却前にリノベーションを実施し、売却価格を高くすることができたものを紹介したい。物件は1ルームが19部屋ある1棟ビル。ホテルタイプの3点ユニットの部屋が4部屋退去したので、3点ユニットを解消するリノベーションを提案。工事をせず4部屋空室で売却するより満室にして売却する方が、現在の福岡市況では約2,500万円程度は高く売却できると話したからだ。工費は4部屋分で約70万円。家賃は18万円/月、2年間では216万円

もう一つの事例として、売却前にリノベーションを実施し、売却価格を高くすることができたものを紹介したい。物件は1ルームが19部屋ある1棟ビル。ホテルタイプの3点ユニットの部屋が4部屋退去したので、3点ユニットを解消するリノベーションを提案。工事をせず4部屋空室で売却するより満室にして売却する方が、現在の福岡市況では約2,500万円程度は高く売却できると話したからだ。工費は4部屋分で約70万円。家賃は18万円/月、2年間では216万円



岡部不動産株式会社
代表取締役 岡部利行
P.M._®

放置自転車 迷惑駐輪に

シール累計 150万枚突破!

駐輪シール

警告下げ札・テープ

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

記入した文字が消えにくい ハーフラミネートタイプが大人気!

【既製品自転車シール】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

0120-33-7177
http://promedia.jp

三菱UFJ不動産販売株式会社

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。

①条件等の取決め(※採択契約の締結) ②入札の取決め(※採択契約の締結) ③結果報告 ④入札の取決め(※採択契約の締結)

※掲載・物件によっては、お取扱いできない場合がございますのでご了承ください。

0800-814-3867
http://www.sumai1.com/ s-okamoto@mu-res.co.jp

立 東京東部法律事務所 同弁護士 西田 義彦 には、名前の書かれている。 生かしてアフロを調達。店內 には、平均30万円、高いものは60 知恵の泉