

リノベーション

賃貸不動産相続問題を解決

賃貸不動産を相続した場合、「素人なのでどうしていいかわからない」「立地が良くない物件ならいらぬ」「物件が遊休不動産化したり、再生可能な物件を手放すといった例が見られる」という。これら不動産相続における事業承継の問題について、リノベーションの手法で解決を目指す取り組みが始まった。

仙台市青葉区一番町二丁目のNOFビル8階に、2015年10月、あらゆる相続問題にワンストップで対応する「仙台相続ラウンジ」がオープンした。仙台市地下鉄東西線青葉通一番町駅から徒歩3分。相続関連の書籍もそろった落ち着いた雰囲気のリウンジだ。

14年夏頃から相続問題の相談が急増

相談料は基本無料だ。「何をしなければならぬのかわからない」「誰に頼んでいいかわからない」



鶴田誠治代表行政書士

首都圏ではすでにこうした相続を専門に扱う窓口が見られるというが、仙台圏ではまだ数少ない。運営にあたるのは、一般社団法人まごころライフサポート協会、税理士、司法書士、行政書士の専門チームからなるオフィスバググループが設立した。

「など、相続に関わる全ての問題をコーディネートするが弁護士、税理士、司法書士、社会保険労務士、土地家屋調査士、行政書士、ファイナンシャルプランナーなどの専門家と連携してワンストップでサポートする。鶴田（ときた）誠治代表行政書士によると、15年1月の相続税法

改正がアナウンスされた14年夏ごろから相続問題の相談が急増したという。

「敷居が高いイメージがあると思いますが、こんなことを相談してもいいのかもしれない」とも構いませぬ。相続に伴う手続きは全般的に分かりにくく煩雑で、多くの方が初めての経験でもあるために、たった一通の書類をもらうためのだけに何度も窓口へ足を運んだ、という話をよく耳にします。面倒な相続手続きを代行することで、地域のお役に立ちたいと考えています。いろいろな人に利用していただき、すっきりして帰って

こうした問題は、仙台でも例外ではなくなってきた。リノベーションによる機能の再生で仙台の価値高める

見られるという。いわば、不動産相続における事業承継の問題だ。

リノベーションによる機能の再生で仙台の価値高める

一般社団法人リノベーション住宅推進協議会東北部会理事も務める百田社長は、「相続賃貸物件は、大きく分ければ、売る、壊して新



リノベーションおよびコンバージョンを適用した物件例



百田好徳社長

築する、手直して使うという3つの選択肢がありますが、次世代に引き継いでいくための最善の選択はどれなのかを考える必要があります。エンドユーザーの意図を汲み取りつつマーケットに合うものを提案していくような、分析やコンサルティングができる企業、団体は、まだまだ少ないのが現状です」と語る。

なかでも、リノベーションによる中古再生術の可能性はもっと認知されるべきだろう。例えば、同社が手がけた富谷町もみじが丘の軽量鉄骨造2階建て、築25年の賃貸アパート物件は、使用できるところは再利用し、1室100万円以下と、コストを抑えながらも、2DKから1LDKへの間取り変更を含め、デザイン性を大幅に高めたリノベーション

ンを実施。その結果、家賃は4万5000円から5万5000円へ1万円上乗せしたものの、工事完了後10日間で入居が決まった。契約した入居者は「このエリアには同じような物件で家賃が安いものも多数ありましたが、ただのリフォームより新鮮で、暮らしの形が見えるところが気に入りました」と語る。

この他にも現状の問題点を洗い出し、さまざまな角度からこれらを解決していくリノベーションによる中古再生術は、空室率や家賃の維持・向上にとって、今後ますます重要性を増してくるだろう。また、建物の改装だけにとどまらず、物件の立地条件に応じて、レジデンスを店舗へ、もしくはその逆といったコンバージョン（用途変更）、つまり物件の「機能の再生」まで含めた可能性を探っていくことは、今後仙台という都市の価値を向上させる一方、顕在化する空き家問題などへの対策にも効果を発揮していくに違いない。

仙台相続ラウンジとエコーラでは今後、賃貸物件オーナーや事業承継者向けに、リノベーションを活用した相続や経営安定化のためのセミナーを企画していく予定だという。



15年10月にオープンした仙台相続ラウンジ

ほしい」と鶴田代表行政書士は語る。この仙台相続ラウンジと連携し、リノベーションで不動産相続