

リノベーション

空き家・空室対策に有効

認知度上昇中の「リノベーション」。既存建物の機能や価値を再生するための包括的な改修を指す。(一社)リノベーション住宅推進協議会では統一規格を策定した。国が空き家対策として中古住宅流通の仕組みづくりに乗り出すなど追い風が吹いている一方、賃貸物件の空室対策へも有効な処方箋となりそうだ。

好きなエリア、自由な間取りで

「リノベーション」は、2009年に一般社団法人リノベーション住宅推進協議会が設立され、統一規格を策定するとこれが業界の統一基準となり、ここに至るまで急速にその認知度が高まっている。大手もブランドを背に市場参入しており、今後は競争の激化も予想される。

「適合リノベーション住宅」の統一規格とされているのが、①建物検査(インスペクション)↓②必要な改修工事↓③標準書式による報告↓④保証+住宅履歴情報という一連のフローである。

「リノベーション」は、2009年に一般社団法人リノベーション住宅推進協議会が設立され、統一規格を策定するとこれが業界の統一基準となり、ここに至るまで急速にその認知度が高まっている。大手もブランドを背に市場参入しており、今後は競争の激化も予想される。

に新築よりも費用がリーズナブルな点だ。一例をあげる、下の写真、仙台市中心部錦町(青葉区)の1981年築、58平方メートルのマンションで1880万円(うち税込み工事金額950万円)の施工例。現在新築すると4000万円程度のエリアだが、半値で入手可能だ。



施工：㈱エコー、事業主：㈱建財社による青葉区錦町のマンションリノベーション

震災前に比べるとリノベーション価格は1・2倍ほど上昇しているというが、不動産に新たな価値を吹き込む手法として、大きな可能性を秘めている。

1部屋50万円の賃貸リノベ目指す

仙台におけるリノベーションのリーディングカンパニー、㈱エコー(青葉区)は地元不動産事業者と連携し、2015年1月から2カ月間、大和町もみじヶ丘で賃貸アパートを対象にしたリノベーション事例を紹介するオープンハウスを実施している。同じような間取りの物件が多いこともあり、訪

れたオーナーからはイメージしやすいと好評だ。適合リノベーションは間取りをいじるような大規模な工事をすることなく、2DKを1LDK表記でもいけるかたちにする。この他、和室はフローリングに

ン住宅ではないが、今後はそれも視野に入れる。し、トイレはウォッシュレットに。クロスをアクセントクロスに張り替え、洗面化粧台の入れ替え、モニターフォン設置など、築20年の物件をわずか80万円のリノベーションにしてしまう。

最大のポイントは引き戸を取り払ってカーテンレールかロールスクリーンをつけることで、実際には間取りをいじるような大規模な工事をすることなく、2DKを1LDK表記でもいけるかたちにする。この他、和室はフローリングに

戸数が多ければ費用はさらに圧縮可能で、今後賃貸物件オーナーを多く抱える不動産事業者と業務提携することで、1部屋50万円の



賃貸リノベーションの一例(本文中の「80万円の賃貸リノベーション」とは異なります)



入居者自身が棚をつけるなどセルフリノベを促す賃貸物件も

リノベーションを目指す。家賃5万円の物件なら1年で工事費を回収することが可能だ。初期投資を抑えながらも、人気の高い間取りやインパクトある内装に生まれ変わらせることで、「リノベーション物件」として、周りの物件との差別化を図り、家賃の維持はもち

ろん、家賃アップをも射程に入れる。オープンハウスとともに、オーナー向けのセミナーも企画。上記のような費用をかけずに最低限の工事でデザイン的に見せるリノベーションの紹介や、入居者自身が棚をつけるなどしても原状回復費用を発生させないような対応など、住まいの提案まで踏み込んだ空室対策の手法を紹介していくという。

震災による民間借り上げの仮設住宅の契約終了後を見越して、今後やって来るであろう宮城県内の賃貸物件の供給オーバー。(㈱エコー)代表取締役でリノベーション住宅推進協議会東北エリア担当理事を務める百田好徳氏は「これから空室対策には確実にリノベーションが必要になってくるだろう。リノベーションのできる建築事業者と不動産事業者が知識やノウハウを共有し、住まいの提案まで行うことが、今後求められていく」と語る。



百田好徳 東北エリア担当理事