

# プラスワン通信

## 築30年以上経過した不動産をどう活かす？ ～オーナーが今できる選択肢～

賃貸物件も築30年を超えるとこの先どのように保有して行けば良いかというお悩みを抱えているオーナー様は多いのではないのでしょうか。特に耐用年数も過ぎてしまった物件であれば建て替えなのかリノベーションなのか売却なのか・・・など。今回はその解決策についていくつかご紹介いたします。

### お部屋のメンテナンスは空室時がチャンス！

#### ①現在の建物を次の世代まで大切に引き継ぐ場合

対策：賃料アップが見込める内装変更・最新設備の導入など

実例：空室になったタイミングで、水回り設備の交換、床の張替え等、フルリノベーションを実施。その結果、**賃料アップと以降10年は室内メンテナンスはほぼ不要となりました。**

#### ②近い将来建替えを考えている場合

対策：定期借家契約(再契約型)への切替

実例：建替えを検討し始めたところで、新規の入居者は全て定期借家契約(再契約型)で契約し、建替え時の**立退料を大幅に削減しました。**

#### ③リノベ・建替などを行わない場合

対策：資産組換え(売却・買換え)

実例：築古物件をマンションデベロッパーに売却。

建物には入居者も残っていましたが、購入業者の方で説明を行い新築賃貸マンションに建替えました。なかにはそのまま新しいマンションに転居した入居者もいました。

**売却したオーナー様は売却資金で新たな投資用不動産を購入しました。**



### 築20年が決断のポイント

ご所有されている不動産の築年数と共に入居者の高齢化などが進む場合もあり、孤独死などの不安要素にも繋がります。「**築30年を迎える前に検討すべき時期**」としては**築20年あたりがポイント**になりそうです。新しい年を迎えるにあたり、ご家族とも相談しながらご自身の資産の未来についてきちんと向き合うことをお勧めいたします。プラスワンでは不動産に関する様々なお悩みについて、最適な解決方法をご提案させていただいております。気になることがあればお気軽にご相談ください。(宮島)

株式会社プラスワン

〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階

TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com