今の時代にピッタリな
リノベーション投資のススメ

renovation investment advice recommend

初期投資が少なくて
しかも利回りも高くなる…。
そんな築古の物件を甦らせて
実践するリノベーション投資の
上手な方法について
ご紹介します!

『「ムリなし」不動産で家族しあわせ!』
●ごま書房新社
●定価:1,575円
●著者:内海芳美、加藤千春、石井由花

中古物件のリノベーションを前提とした投資術を、分かりやすく解説した一冊。主婦や共働きでも可能な「成功大家さん」のノウハウが凝縮されています。

リスクが少なくて投資効率が高い!

解説●内海芳美 Yoshimi Uchimi 加藤千春 Chiharu Kato 石井由花 Yuka Ishii

安ければ何でもいいわけじゃない!

「リノベーション投資」のための物件の見つけ方とは?

STEP 1

立地と建物の状態をしっかりと見極める

物件を探す時は、掘り出し物を待つよりも「今の自分に買えそうな中から良いものを選び、それをいかに料理していくか…」という考え方がいいと思います。

なかでも選び方のポイントとしては、やはり場所が重要です。当然、人気エリアの方がいいのですが、ターゲットが子育て中のファミリーなどの場合は利便性だけでなく周囲の環境も大切です。公園などの施設、さらに治安の良し悪しなどをしっかり確認して、家族が快適に過ごせる立地か見極める必要があります。ただし、単身者や子供のいないご夫婦向けの場合は、そこまで神経質になる必要はありません。建物に魅力があれば、必ずしも空室を埋めることができないわけではありませんから、対象範囲を広げてもいいと思います。

それから地方では、駐車場がある、または設置できることも重要です。できれば1世帯で2台停められるスペースがあるのが理想的だと思います。

また、リノベーション前提の古い物件をチェックする時は、建築知識がない大家さんは、日当を払ってでも工事業者さんや在来工法に詳しい大工さんなど、建物の構造が分かる人に同行してもらうといいでしょう。事前に工事費用として、どのぐらい用意できるのかを伝えておけば、プロが見て購入できる物件かどうか判断してくれます。なかには購入価格の数倍もの工事費がかかるケースもあるので注意してください。

もしも自分でチェックする場合は、外から見て屋根や壁が相当傷んでいる物件は避けるようにしましょう。外観が明らかにダメージを受けているものは、雨もりなどで柱や基礎が腐っていることがあるからです。屋根や外壁は、物件の状況にもよりますが、工事費用が数百万円かかることもありますので気をつけてください。さらに、目で見て傾いているのが分かる建物も危険です。リノベーションでは基礎や柱などの躯体を残すため、他が傷んでいても躯体だけはしっかりしている必要があるのです。

基礎や主要な柱がシロアリにやられていたり腐っていたりすると、建て直した方が安いくらい工事費用がかかる可能性もあります。ただし、シロアリの痕跡があっても、例えばプロが見て一部の基礎を変えれば問題ないというのであれば、購入対象にしてもいいと思います。

やはり投資効率からみればデザイン面など、オリジナル性が出せる部分に費用をかけた方が得策です。ですから、可能な限り目に見えない部分に資金をかけなくて済む物件を選ぶようにしましょう。

物件は購入前に徹底的にチェックしましょう。

傷みが見えない部分に隠されていることもあります。

renovation investment advice recommend

「リノベーション投資」に欠かせない業者さんの上手な選び方と交渉の秘訣とは？

STEP 2

デザインと予算管理両面での実力が鍵

業者さんのことに触れる前に、まずはリノベーション投資の魅力について、お話ししておきたいと思います。そもそも多くの大家さんは「新築や築浅の物件で、少しでもキレイな方がいいのでは…」と思われているのではないでしょうか？

しかし、利回りひとつを見ても、必ずしもそうとは限りません。例えば3000万円のアパートを購入して家賃収入が年間500万円なら利回りは16・6％です。ところが、200万円の古い戸建てを購入して300万円かけてリノベーションし、仮に家賃収入が年間180万円なら利回りは36％になります。

あくまでも、税金などを考慮しない概算ですが、これだけの違いが出ます。基本的にリノベーション投資では、長期間ローンを支払い続けるレバレッジを使った形とは異なり、短い期間で回収するのが前提です。

ですから、最初の投資額が少ないため、家賃収入もそれに見合った金額となります。しかし、利回りの高さによる投資効率の良さは群を抜いているのです。

そんな築古の物件を購入して甦えらせる「リノベーション投資」では、建築業者さんの協力が欠かせません。たとえ専門的な知識がない人でも、業者さんとの出会いに恵まれれば問題ないのです。

そのためにも普段から「いい人いない？」と色々な方に話しておくことが大切です。こうすることで、良い業者さんを紹介してもらえる確率が上がります。さらにブログなどに「こういう方を募集しています」と書いたりするのも効果的です。

実際に会って話を聞く時には、人柄や感性が自分と合うかどうかを重視するといいでしょう。

もちろん、過去の実績を見せてもらうことも大切ですし、デザインと予算管理を合わせて頼めるかどうかもポイントになります。これは、どちらが欠けても投資としては上手くいきません。

建築士に依頼して頼む方法もあるのですが、大家さん自らが分離発注を行う場合は、建築士と大工さんの間に挟まれて、苦労するケースもあるので注意しましょう。

また、リフォームとリノベーションの違いを理解している業者さんを選ぶことも大切です。

リノベーションの場合、築年数の違いによって建築方法が違う場合があります。そのため、壊す前からそれが見えている業者さんでないと、正しい見積金額も出ません。壊してみたら予想と違っていた…というのでは、予算や時間がいくらあっても足りなくなってしまいます。

ですから、デザインと予算管理ができて、リノベーション工事の実績がある業者さんが理想的です。

また、お付き合いする業者さんは複数いた方がいいと思います。それぞれの得意分野によって、たくさんのパターンを用意しておくことで、大家さんの強みになりますから。

実際には、どうしても気が合う業者さんへ仕事を頼む回数が増えてしまいますが、常に新規開拓を心がけておくことも大切です。

理由は、ひとつの業者さんと、あまり仲良くなり過ぎると、お互いに甘えが生じてしまうからです。親しくしつつも、いい緊張感を持って仕事をしていく環境作りも必要なのです。

無理な値引き交渉は手抜き工事を招く

ただし、工事費などはあくまでも適正価格でお願いするようにしましょう。

実際に一番安いところに頼んだら仕事が荒くて、やり直しになった…という声もよく聞きます。不動産は金額が大きいので、お互いが損をしない適正価格で依頼するのが一番いいように思います。

どうしても値引きをしたいなら、自分で知識を仕入れて、最低限の人件費だけは考慮しなければいけません。そのうえで、相手と良い人間関係を築いてからでなければ、手抜き工事をされる可能性もあります。根拠のないダンピングは、自分の首をしめることになると肝に銘じておきましょう。

業者さんも仕事ですから、無理な値引きを要求されれば、見えない部分で品質を落とした部材を使ったり、本来なら時間をかける工事を短く切り上げたりして、帳尻を合わせるしかありません。

やはり、良い仕事をしてもらうには自分の利益だけでなく、相手のことも考えてあげる必要があります。大家さんが、業者さんを対等な立場で扱って上手にコミュニケーションが取れれば、一生懸命仕事をしてくれるようになるものです。

そのためにも、下手な価格交渉より「あの大家さんのためなら頑張ってあげたい」と思わせることの方が大切です。

みなさんも、必要以上の駆け引きはしないで、予算があれば正直に言うようにしましょう。業者さんは、そういったことが日常茶飯事なので、駆け引きをしてもすぐに見破られてしまいます。

最後になりますが、実は彼らにとって一番嫌なことは「いつの間にか他業者さんで工事が終わっていて報告もなし…」という状態です。ですから、こういった状況だけは避けるようにしてください。

業者さんサイドも顧客を選ぶ…ということを忘れてはいけません。

良い業者さんはここが違う！

1. デザインと予算管理の両方のレベルが高い
2. リフォームとリノベーションの違いを理解
3. 古い建物の構造などにも精通している
4. 事前に正確な見積金額を提示できる
5. コミュニケーション能力が高い

入居者のターゲットに合わせて実践！ 物件のデザインや工事を行う時のポイントとは？

STEP 3

細部にまでこだわりキッチンは収納重視

デザインを考えるうえで、一番大切なのが「自分ならこういう家に住みたい」という視点です。

さらに、家を選ぶ時に決定権を持っているのは多くの場合は女性です。そのため、独身男性をターゲットにした物件以外では、女性が好むようなデザインを意識することも必要になります。

具体的には、清潔感が感じられる部屋で収納は多め、そしてキッチンの広さがある程度確保されている点などがあります。

例えば、キッチンの場合は上部には棚を設置するようにします。

スパイスラックなど、単身者でも料理ができるような環境を作るのがベストです。やはり、収納力のあるキッチンは人気が高いものですから。

もちろん収納棚については、上部以外でもスペースが取れる範囲で設置するようにします。

さらに細部のディテールにもこだわるといいと思いますね。照明、洗面ボウル、壁掛け、水洗金具、収納扉の取っ手などにアンティーク品やデザイン性の高いアイテムを使うことで、部屋の印象は大きく変わります。

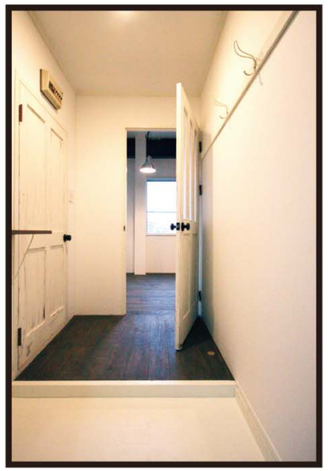
他にも、色使いは重要です。まず、ドアや収納はなるべくシンプルなカラーで仕上げるようにします。さらに将来的にアレンジすることも考えて、塗装ができる面材のドアを選ぶといいでしょう。最近の新建材のものは、再塗装できない製品も多いため、入手する前に確認するようにしてください。

そして床や壁は、ターゲットの

原状回復を必要最低限に抑える方法とは？

コンクリートの躯体を見せる

コンクリートの躯体を見せる仕上げも人気で、部屋がセンスよくまとまります。コストも安価なのでオススメです。



室内ドアや収納扉は喧嘩しない基本カラーを使う

ドアや収納はシンプルなカラーにしましょう。アレンジのことを視野に入れて、塗装できる面材のドアなどを選ぶのがベストです。

原状回復のコストがかからない床を活用する

定番の床材といえば、フローリングやクッションフロアです。しかし、強度やコストのことなどを考えると、場所によってはフロアタイルなども活用しましょう。

テイストに合わせて、色や柄などを変更するようにしましょう。場合によっては、コンクリートの躯体を見せるのも手です。これも実は人気が高い仕上げ方法で、コストも安くて済みます。

既存壁にクロスなどが張ってある場合は、裏紙もすべて剥がすのですが、この作業はDIYでも何とかなるレベルです。男性の独身者をターゲットにした物件などの場合は、特にオススメです。

原状回復のことも視野に入れておく

賃貸物件では、原状回復がしやすいことも大切です。例えば、キッチンの壁なども分譲向けならモザイクタイルを選ぶケースでも、賃貸ではキッチンパネルにする方がいいと思います。

キッチンパネルは汚れがつきにくく、タイルのように清掃業者に別料金を支払って掃除してもらう必要がないからです。

さらに家具の跡がつきやすい場所などには、フロアタイルを張って、部分的に張り替えられるようにしておくといいでしょう。

また収納についてはキッチン以外でも、可能な限り多く設置します。便利になるのはもちろんなのですが、賃貸では収納が多い方が長く住んでもらえるケースが多いからです。もしも物件が、収納のないワンルームなどであれば、可動式の棚を設置すると弱点をカバーできます。

もちろん、投資物件ですからコストを予算内に収めることも重要です。ですから使用する部材なども研究して、デザインとコストのバランスをいかにとるかがポイントになってきます。

なかでもリノベーション投資では、古い家に調和する素材を選ぶことも必要になってきます。

入居者のターゲットによりデザインを変える！

単身女性の場合

女性向けの場合は、収納や細部のディテールにこだわりましょう。照明などもデザイン性が高いものを設置すると喜ばれます。

単身男性の場合

ライティングバーを利用した照明など、生活感を感じさせないアイテムが人気です。ピクチャーレールやアイアンの小物など、壁面をアレンジするのもオススメです。

renovation investment advice

極端に新品のキレイなものばかりを使うと、逆に建物の古さが際立ってしまい汚く見えてしまうケースがあるからです。むしろ、古木を使った家具や無垢の床材などの方が、物件の魅力が生きてきたりします。

コスト削減という意味でも、すべてを交換するのではなく、もともとあったもので、使えるものは残すようにもしましょう。

例えばシンプルな裸電球や昔ながらの飾りガラスなどは、今見るとかえって新鮮です。

なかでも、古いものとの相性がいい無垢の木や真鍮、アイアンなどの素材は定番ですが、アルミドアのような新建材や塩ビのアコーディオンカーテンなども、選択を間違えなければ低コストでいい雰囲気になります。

絶対に避けるべきなのは、子供が怪我をしそうなものや、使いにくいような素材です。

こういったアイテムは、どんなにデザインが良くても使用しない方がいいと思います。特にファミリー向けの物件では、絶対に避けるようにしましょう。

古い建物が利回り13%の人気物件に大変身！
女性3人が手がけた最新のリノベーション術とは？

STEP 4

メリハリをつけて魅力的かつ安価に

北千住駅からほど近い築53年の小さな戸建てが、女性3人の手によるリノベーションプロジェクトで生まれ変わりました。

物件の名前は、「Harch」（ハーチ）、英語で「前に進め」という意味です。

間取りは2LDKで、新婚夫妻の住居として家賃16万8000円ですぐに入居が決まりました。オシャレな街にあるわけでもない、ボロボロな戸建てでしたが「Harch」は、それ以上の魅力を得て「選ばれる物件」に変わったわけです。

もともとは、すべて畳敷きで、6畳や3畳の小さな部屋が連なっている昔ながらの間取りでした。お風呂もバランス釜と呼ばれる旧式のもので、古い木造家屋には珍しくないシロアリの痕跡も少し見られたため、基礎も一部補強しています。

リノベーションの中心は内部で、まずは壁を抜いて1階部分を14畳のLDKへ変更。入口から中が丸見えだった玄関には、壁と扉をつけて、外とワンクッションおけるようにしています。

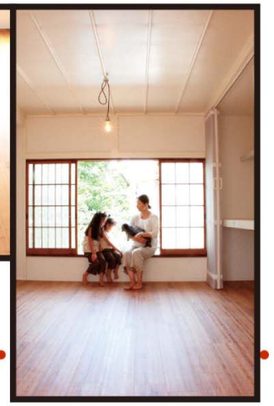
そして、キッチン、洗面台、トイレ、お風呂などの水まわりはすべて撤去し、新しい設備を導入。真新しいシステムキッチンの隣には、こだわりのカウンター台を置き、壁には可動式の木製棚なども設置しました。

床は1階が無垢のオーク材で、2階は固く傷がつきにくい木目調のタイル材です。ちなみに2階の床材は、1階の1／4程度の予算で済ませています。

さらに、1階は扉や収納にも無垢の木の特注建具を使用していますが、2階は間仕切りや収納にアコーディオンカーテンを使い予算を1／2に抑えています。

これは「人の集まる1階のLDKに予算を集中させる」というコンセプトからで、最終的には工事金額も676万円でした。

自宅と違い、収益物件は予算に上限があるので、使うところと削る部分のメリハリがとても大切になるわけです。



肌触りのいい無垢材は、子供達にとっても、うれしい遊び場です。温かみのある部屋は、人の心をホッとさせてくれます。

renovation investment advice

家族団らんの場へと生まれ変わったバルコニーやリビング。すべてが心地いい空間に仕上がっています。

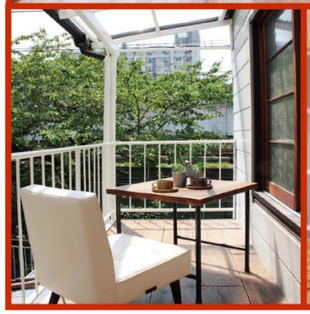
劇的な変身を遂げた物件
「Harch」の施工事例

施工前

設備から部屋までかなり古く荒れた状態

外観はリノベーションされたばかりだったのでコンディションは悪くないものの、部屋の中はかなり傷んでいる箇所が目立ちます。設備も旧式なものばかりで、このままではとても入居者は見込めない状態です。

施工後



木の温もりに溢れた心地良い空間へ

リビング、キッチン、バルコニーと、どれもセンスよくまとめられています。「初めてきたとは思えないほどの、ゆったりと心地良い空間に、ひと目で好きになってしまいました」という現在の入居者の方の言葉も頷ける仕上がりです。2階の部屋はコストが抑えられているのもポイントです。