



逆境の不動産時代を生き抜くためのお役立ち情報便

レントライフ便りは、安定した賃貸経営を共に築いていくために、市場の動向・入居者のニーズ、レントライフの取組などを発信し、今になにが必要なのかと一緒に考えていける場にできればと思っています。皆様からの率直なご意見ご感想を心よりお待ちしております。

レントライフ便り

レントライフの『賃貸オーナーサポート専門サイト』 www.rentlife.co.jp/owner

編集発行



株式会社 **レントライフ**

本社 マーケティング課

レントライフ オーナー 検索



今回のお題目

《特集》災害リスクと不動産 これからの住まい選びは、災害リスク回避が必須。未曾有の豪雨による水害で住宅選びの常識が変わった!

■コラム 60の手習い奮闘記

■お部屋預かり0円リフォーム事例紹介 築後38年の木造長屋でも市場に復活できる

災害リスクと不動産

これからの住まい選びは、災害リスク回避が必須。未曾有の豪雨による水害で住宅選びの常識が変わった!

不動産業者に水害リスクの

説明を義務化

2020年8月28日施行

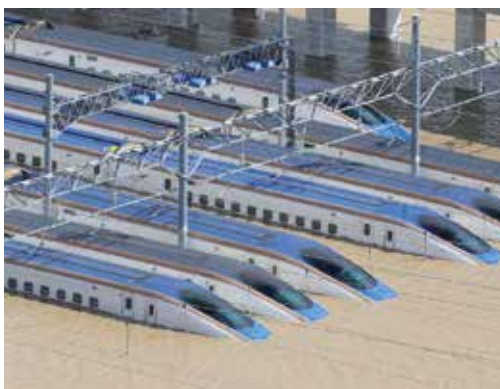
年々、日本中で拡大している自然災害による甚大な被害。近年の日本では毎年のように起こる大雨による洪水や土砂災害が当たり前のようになってきました。台風の大規模化や線状降水帯の増加などで日本列島に襲い掛かる未曾有の集中豪雨が各地に大きな被害を与えているのです。50年や100年に一度の大雨によりその都度、大きく報道される被害状況に、遂に国が動きました。そして、不動産業者に水害リスクの説明を義務化し、なんと国は千年に一度起こりうるだろう洪水による浸水リスクの説明を求めてきました。

赤羽一嘉国土交通相は7月17日の記者会見で、「住民の方々に水害リスクを把握していただくことが重要となっている」と強調し、不動産業者に対し、契約時に対象物件の水害リスクに関する情報を説明するよう義務化すると発表しま

した。

宅地建物取引業法では、売買や賃貸の契約を結ぶかどうかの判断に影響する「重要事項」は事前説明が義務付けられています。さっそく国は関係省令を改正し、重要事項説明の項目に水害リスクを盛り込みました。万一、違反して改善命令に従わない業者には業務停止を命じると、突然の改正にしては強制力も高めています。そして、この説明義務は8月28日から施行されます。

国は具体的な説明方法として、次のような内容を求めています。



▲北陸新幹線が泥水につかる

ご用命・ご相談は、お気軽に各店にご連絡ください。

- 長野店 長野県長野市栗田 859-1 TEL.026-219-5580
- 伊那店 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580
- 松本店 長野県松本市島立 940-1 TEL.0263-40-5001
- 飯田店・飯田ショールーム 長野県飯田市北方 1157-2 TEL.0265-25-8050
- 諏訪店 長野県茅野市ちの 2767-2 TEL.0266-82-5101
- 横浜支店 神奈川県横浜市港北区新横浜 2-5-10 TEL.045-470-3213
- 長野本社 長野県長野市栗田 859-1 3F TEL.026-217-0257
- 伊那本社 長野県伊那市中央 4561-7 TEL.0265-77-2580

① 売買又は賃貸の契約において重要事項を説明する際、水防法に基づき作成された水害洪水・雨水出水・高潮（ハザードマップ）を提示し、対象物件の概ねの位置を示すこと。

② ハザードマップは市町村が配布する印刷物又は市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであつて、入手可能な最新のものを使用すること。

③ ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいこと。

④ 対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもつて、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること。

以上のような項目をもつて不動産の買主や借主に對して説明するよう、我々不動産業者に義務付けました。しかも、この説明義務は想定し得る最大規模の降雨（1000年に

1 回程度）によつてもたらされるであろう、最大浸水想定区域を表したハザードマップによる提示と説明になります。（水防法は2015年に改正され、従来の洪水による浸水想定区域を「想定しうる最大規模」の洪水に拡大すること、内水・高潮についても「想定しうる最大規模」の浸水想定区域を作成することなどが定められました。そして自治体は住民に對して、ハザードマップなどこれを周知する必要があり、ハザードマップは、自治体が印刷物を配布したりホームページで掲載したりして、それぞれ公表すると定められました。）

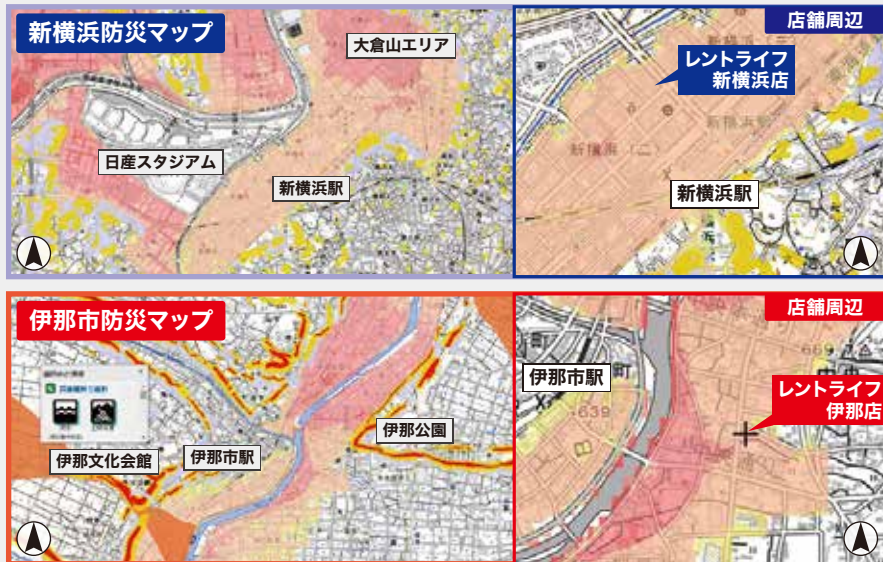


▲記者会見をする赤羽一嘉国土交通大臣

**今まで水害リスクについての説明義務がなかったのはなぜ？
中心市街地や繁華街、駅周辺はほぼ浸水想定地域！**

そもそも、今までも災害についての説明義務としては土砂災害や津波のリスクは重要事項説明の項目になっていましたが、水害リスクは対象になっていませんでした。多分それは、洪水のリスクをハザードマップで説明することになると、既に市街地として形成され、人口が集約している、日本中いたるところにある殆どの市街地で洪水のリスクが発生して

■重ねるハザードマップ



重ねるハザードマップは、国土地理院が掲載している、「様々な防災に役立つ情報を、全国どこでも1つの地図上に重ねて閲覧できる防災サイト」です。

しまい、これらの地域がすべて居住に相応しくないとする、生活環境や地価の安定を考慮するうえでも、そう簡単に決断できる話ではなかったと思います。もちろんこれは私の私見であり、国が公にこのようなことを言う筈はありませんが、各市町村が公表しているハザードマップを見るにつけ、このように思わざるを得ない状況です。

事実、私共レントライフの本・支店がある地域のハザードマップを確認したところ、長野市も松本市も、そして発祥の地伊那市でも、私共の店舗のある場所はもとより、市街地はほぼ全面的に洪水被害の想定区域内になっていました。また、丘陵地帯を開発して拡大してきた横浜市も坂の上の住宅地域はさすがに洪水の想定地域にはなっていないませんが、昔から形成されていた市街地の繁華街やオフィス・マンションの立ち並ぶ地域など、いわゆる人々が集まる街中はほぼ全面的に被害が予想される地域になっていました。もちろん、私共の支店オフィスのある新横浜駅を含めたメインタウンもほぼ全滅状態です。これでは国としても、不動産取引の際の洪水の説明義務を後回しにせざるを得なかったのかもしれない。

毎年更新される記録的豪雨による災害。住む場所のリスクが大きな関心事になってきた。

ここ数年、甚大な豪雨被害が発生するケースが増えていきます。したがって、不動産物件を買うにしても、借りるにしても、住まいを選びをする際、自分と家族の命を守るという観点から、水害ハザードマップの事前確認が重要になってきています。私達の感覚からしても、近年、大雨による洪水や浸水被害は年々増えているという実感がありますし、現に身近な長

野市でも昨年、千曲川の氾濫で大きな被害があったことは、記憶に新しい出来事でした。そして、今年の7月も九州などで大きな被害があり、また各地で局地的な豪雨も発生してしまいました。どうやら気象の大きな変動が地球的規模で起こっているということとは間違いなようです。

こういった気象の温暖化による大きな変化が、どのような原因で起こっているのか、人類の文明がもたらした大気汚染による温暖化によるものなのか？はたまた、宇宙的・地球的サイクルによる自然現象的気温の上昇変化なのか？諸説あり、はっきりとした原因は分かりませんが豪雨の頻度が多くなっていることは誰しも否定するものではないでしょう。このことについて、気象庁では、この気候の大変動とこれから先、起こりうる変化を次のように捉えています。

「近年、世界各地で大雨



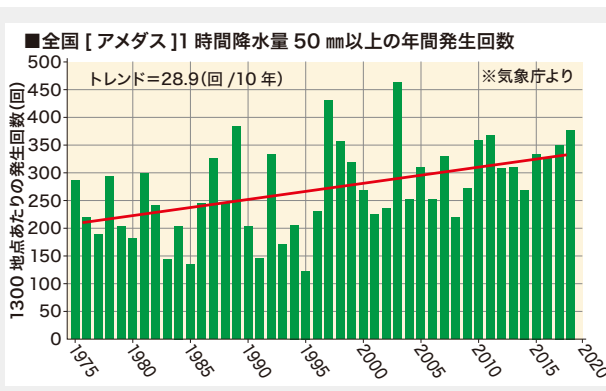
▲九州北部豪雨の爪痕



▲2019年7月の雨雲レーダー

による洪水や干ばつなどの自然災害が毎年のように起きています。我が国においても、平成30年7月豪雨や令和元年東日本台風(台風19号)に伴う豪雨災害などが記憶に新しいところですが、これらの近年頻発する豪雨災害や将来の豪雨災害に備える上で、その背景にある地球温暖化の影響を考慮しておく必要があります。」

また、気象庁では、日本の雨の降り方の長期的な



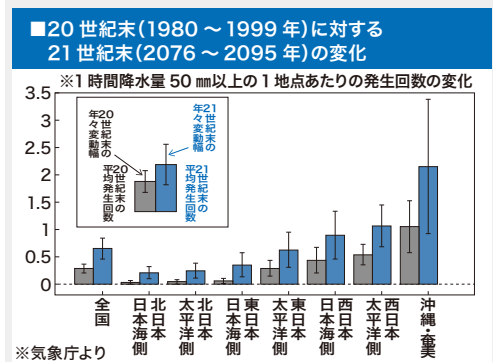
▲1時間に50mm以上の雨は危険

変化を監視するため、全国51の観測地点における1901年以降の観測データを解析して、その約120年にわたるデータによれば、1日の降水量が200ミリ以上という大雨を観測した日数は、増減を繰り返しながらも長期的に見れば明瞭な

増加傾向を示しているといふことです。1日に200ミリという大雨は、例えば、東京の平年の9月ひと月分の降水量が1日で降ることに相当する災害をもたらさうする大雨です。また、1976年以降と統計期間は短いものの、空間的にきめ細かな観測を行っていているアメ

ダス(全国約1,300地点)のデータによれば、「滝のように降る」1時間あたり50ミリ以上の短時間の強い雨の頻度が長期的に増加傾向にあるなど、雨の降り方に変化が見られたといふことです。一方、気象庁がスーパーコンピュータで実施した将来予測においても、二酸化炭素等の温室効果ガスの排出が高いレベルで続いた場合の今世紀末のシミュレーション

では、ほぼすべての地域及び季節において1日の降水量が200ミリ以上という大雨や、1時間当たり50ミリ以上の短時間の強い雨の頻度が増加し、ともに全国平均では20世紀末の2倍以上になるといふ結果が得られており、今後更なる大雨リスクの増加が懸念されています。(温暖化の原因が



CO2であるという根拠に基づいた計算結果)

ハザードマップでの災害リスク確認が常識化される。物件の価値もリスクの大小で決まる？

「物件は水害ハザードマップのここになりま

す。」これからは、お客様が不動産業者から提供される物件情報を見て、住まいを選ぶ上でハザードマップの確認が常識化されてきます。

これまでもハザードマップがウェブサイトでなどに公表されてはいましたが、見た目ですぐわかる土砂災害危険地域のリスクと違い、水害ハザードマップの存在は必ずしも

能性が高くなります。

今までは、住まいを選ぶ際に最も重要視された立地や交通の便、すなわち駅から近い、買い物が便利と

「千年に一度程度」に引き上げられた
洪水リスクに市町村も戸惑っている。

いったような利便性に注目しがちだったかもしれませんが、そこにもう一つの選択肢として、ほぼ同じくらいの（もしかすると一番重要な）選択条件として、水害に対するリスク回避が加わってくるでしょう。日本中の多くの都市が、昔から街が形成されている場所は比較的河川に近いところが多く、駅に近い市街地や繁華街では、丸ごと浸水想定区域内になつてしまうところもあり、浸水想定区域内の中でも浸水の高さによって、優劣がついていくものと思えます。そして、住宅を選ぶ際の視点が大きく変わり、物件の価値も水害リスクによって大きく変わってくるのかもしれない。特に賃貸より売買（住宅購入）の方がその傾向が強くなることとは言うまでもありません。



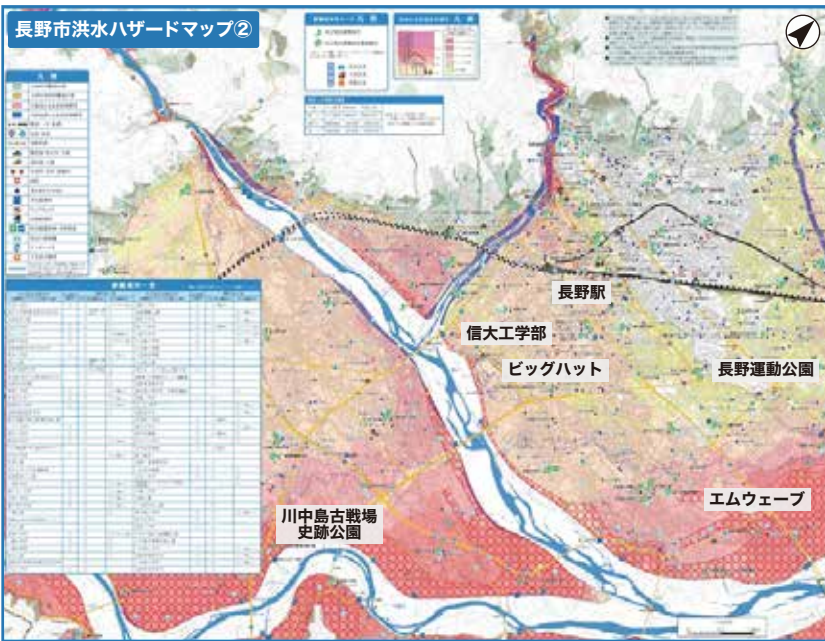
2015年の水防法改正により、基準が「千年に一度程度」の「想定しうる最大規模の降雨」に改められました。すなわち浸水想定区域の洪水リスクを指定する際の雨量想定が従来の「100年に1度程度」から「千年に1度程度」に引き上げられた訳です。これにより、多くの地域でリスクが拡大し、安全な場所がかなり限定されるようになります。水防法は主要河川を管理する国や都道府県に浸水想定区域の指定を求め、市区町村はこれを基にハザードマップを作成、住民避難や防災対策に生かす仕組みです。そして、浸水想定区域がある市町村はマップ作成が義務付けられています。但し、この改定によるハザードマップの見直しは各自治体によりバラツキがあり、実際に国交省のポータルサイトで調べたところ、まだハザードマップが作成

されていない地域がありました。重要事項の説明義務が8月28日から始まるというにも関わらず、そんな状態でした。日本経済新聞が、東京23区と道府県庁所在市政令市の計74市区を対象にハザードマップの見直しの進捗を調べたところ、改定済みは44市区で、残り30市区は改定が終わっていませんでした。しかも、うち9自治体では域内の対象河川全てで作業が完了せず、旧基準のものを继续使用しているということです。見直しが進まない背景には、都道府県による浸水想定区域の指定作業の遅れがあり、改定が完了していない30市区のうち16市区は、都道府県が新たな浸水想定区域の指定を終えていないことが原因となっていました。（2020/7/28日本経済新聞電子版より）

危険がいっぱい！住む場所がない！
いったいどこに住めば安心か？

今回の改定を受け、私共レントライフの各支店のある地域でハザードマップが作成されている地域を調べたところ、信じられないほどの浸水地域の拡大があり、これを売買でも賃貸でも取引の都度、お客様に説明していかなくてはならない現実を考えたとき、この先の市場はどうなるのか？相当の不安を抱えてしまいました。

中心市街地のほぼ全域が浸水想定区域に指定されていて、主要駅、オフィス街、繁華街も区域中になつていました。そして、川に近くなればなるほど、浸水の高さが上がってゆき、今まで住宅街として、人気のあった地域でも洪水の浸水リスクが相当高い場所もあります。私共レントライフの各店舗のある地域、長野県内では長野市、松本市、伊那市、諏訪市、飯田市、それと



県外の横浜市港北区の各ハザードマップをダウンロードして調べた結果は、飯田市を除く地域の店舗はすべて浸水想定区域内に位置していました。もちろん、これらの店舗のある場所ほとんど市街地に位置していて、主要駅や中心市街地にも程近い場所にある

あります。飯田市の場合もともと市街地が高台の台地に発達した街であるという特徴がありますので、少し特殊なケースであると思います。これらの地域の中でも、特に目を見張ってしまうのは横浜市港北区と長野市です。この両地域では、市街地に位置する中心駅からオフィス街、繁華街すべて、さらに住宅街に至る



まで平らなところはほぼ全域にわたって、浸水想定区域の中に、すっぽりと入っています。このハザードマップによれば、今まで人々が利便性を求めて集まり形成されてきた街がすべて否定されているように見えてしまいます。これらの街で今後、住宅を購入したり借りたりする場合に、便利ではあるが安全な街を選ぶことは、ハザードマップありきで考えれば相当に難しい選択になっていくでしょうし、か

りの混乱を招くことが予想されます。また、想定される浸水の度合いも、0.5m以下、0.5m〜3m、3m〜5m、5m〜10mなどとあまりにもアバウトで判断が付きにくい表示になっていて0.5m以下は浸水の危険度が少ないことは想像できますが、0.5m〜3mでは幅がありすぎて、全く想像も付きません。0.5mなら若干の安心感はあるりますが、3mはかなり危険な浸水ということは誰しも想像できますから。

**災害に強い街。強い住宅。人口が減少してゆく
社会だからできる、未来の居住形態の姿は？**

洪水の浸水リスクはあるが、いざという時避難すればよいから便利な街に暮らすのか？はたまた多少不便でも市街地から離れた高台に暮らすのか？これは、かなり難しい選択になると思います。もし半分ぐらいの人が安全な高台を選べば、市街地の不動産価格はかなり下がってゆくでしょう。また高台と言っても、日本のほとんどの地域で山際は土砂災

害の危険がありますから、選択する場所はかなり限られてしまいます。ハザードマップにも土砂災害の地域が色塗りで指定されていますが、土砂災害のリスクと洪水の浸水リスクの板挟みで、地域によっては安全な場所など、ほとんど無くなってしまいます。

そんな選択肢を今後、国は一般市民に判断させて、「あとは自己責任ですよ」というのもかなり無責任な話です。そして、その説明義務を今回、我々不動産業者に突然押し付けてきて、不動産取引において、危険な場所を選択させないか、選択しても自己責任であることを見舞われても関知しませんよ」と言っているように見えてしまいます。

さらに浸水想定地域には、もう既に長い歴史のなか、市街地が形成されていて多くの人々がそれらの地域で生活している訳ですし、資産もそこに所有していますから、そう簡単に他地域へ移動することはできません。幸か不幸か、今の日本は人口減少で、各市町村もすべての地域に均等な行政サービスを提供することにも限界を迎え、人々が暮らす街をコンパクトにしていく必要がありますから、大きな気象変動による災禍から、住まいの安全を図るために国や地域行政がやらなければならないのは、時間をかけても、将来のために安全な街づくりをしてゆくことに尽きると私は思います。

すなわち、例えばコンパクトな街づくりや東日本大震災の津波堤防のような頑丈な堤防に守られた安全な地域に人を移動させる。また大型マンションのような堅固な建物の居住区を造り、居住区どうしの空間を人々が乗り物で行きかうような都市空間を整備してゆくなど、未来に向けて安全な場所や安全な住宅に住める街づくりをすることが国に

今、大きな気象変動で地球環境が変化していることは周知の事実ですが、私は今後予想される気象の大きな変化は地球規模のもので、人類の力量程度ではどうにもならないような変化であると思います。それであれば尚更のこと、私たちが人類は地球の環境変化に順応して生きていかなければなりませんし、それを導いてゆることが国家の責務であると思います。

とあって、一番重要ではないかと思えます。必要のない地域にあまり利用しないような新しい橋や道路を造るための財政出動ではなく、安全な街づくりのための大きな財政出動こそが求められているのです。



▲「水害のない未来都市」はできるのか？

コラム 60の手習い奮闘記



仕事が一段落したら60の手習いを始めようと漠然と思っていた。

今までこれといった趣味も持たず日々の暮らしに流されてきた私だが、自分のために時間を費やす、好きな事をやる、一つ事に打ち込む、これぞ豊かな老後！充実した人生ではないか！

しかし60をとうに過ぎた今も私は働いている。少子高齢化が言われて久しい。我が国の総人口に占める65歳以上の高齢者の比率は、どんどん伸びて2065年には3人に1人が65歳以上というのだから、右も左も老人だからで、なにやら花のない活気のない世の中でつまらなそうだ。いや、そんなのんきな話ではない。政府は一億総活躍実現と銘打ち「働き方改革」を打ち出し、その中の大きな柱の一つ



に「高齢者の就労促進」があり、また別に「高齢者雇用安定法」とやらもあるらしい。しかしその裏面当然、年金支給開始が引き上げられていく。60歳が65歳へ、そして70歳へと。更に高齢者という定義も65歳から75歳以上に引き上げを検討、提案されているという。60歳なんてまだまだ働き盛り。私は社会と関わり働くことが好きだから、こうして働かせて頂ける事はありがたい。

2017年の調査によると、働けるうちは何時までも働きたいと、現在仕事をしている8割の高齢者が回答しているという。極めて心強い。

しかし、やはり今から打ち込める趣味を探しておくことは重要だ。まだ趣味も見つからないのに突然一日中やることも無く家にいたらどうなるか…

最大の危惧、最大の敵「認知症」だ！テレビ、新聞、雑誌、毎日どこかで「認知症、認知症」と耳にする。これは身近な問題として意識せざるを得ない。第一最近顕著に物忘れが多くなり、物覚えが悪い。また試算では2025年には5人に1人が認知症になるとの推計もあり恐ろしい限りだ。認知症にならないためには、

- 1. バランスの取れた食事
- 2. 適度な運動
- 3. 他人との交流
(孤独はいけない)

の3つが必要だそう。

そしてどの先生方も一様に達成感を感じられて無理なく続けられる趣味をお持ちになつてはいかがでしょうか、と優しく微笑んでおっしゃっている。えらい事である。手習いなどと悠長なことを言っている場合ではない。

食事に気を付け、適度な運動を伴い、他人との交流があり、達成感を感じられ、無理なく続けられる趣味を持たなければ仕事を辞めたらひたひたと認知症が忍び寄ってくる。すっかり強迫観念に取り付かれた。今から準備をしなれば遅い。早く趣味を見つけて少し足を入れておくくらいにしておかないとだめだ。追われるように考え始める。

何が良いだろう何が？…、そうだと楽器を習うのはどうだろうか。指を動かすし頭も使う、多少身体も動かすだろう(強引ではある)。よしよしだいぶ条件をクリアしている。ピアノ

はどうだろう、少し経験がある。いや、ピアノが家がない。楽器を用意するには高額でなく持ち運びが楽、体力が衰えているのだから大きくなく軽いものでなくてはならない。最も肝心なのはレッスン料金だ。無理なく払える程度。そこで浮かんできたのがウクレレと二胡だ。

陽気にウクレレを弾くか、しんみりと中国の歴史に思いをはせ哀愁のメロディーを奏でるか。迷った挙句選んだのは二胡である。



早速楽器を購入金額はピンきりにあるのでもそこ音の出る、中の下程度のもの。近所の二胡教室に入会。まったくの初心者なので、ある程度になるまでは個人レッスンが良いでしょうと進められ仲間作りは一旦諦める。

さーいよいよ開始。教材のチューリップに取り掛かる。さーいたく、さいたくちゅー！…何かおかしい、音階がずれている、正しい位置を指が押さえられない。弦もスムーズに動かないのでギーギーと耳障りな音だ。



哀愁のメロディーどころかチューリップに悪戦苦闘で先に進まない。この時点で既に半分やる気が失せている。結論を出すのが飛び切り速く、沈黙考など大の苦手な性格である。石橋など叩いたことが無いことに今更の様に気付く。要するに熱し易く冷め易い。そうは言ってもさすがに練習せずにレッスンに行くことは熱心に教えてくださる先生に申し訳ないので気乗り薄でギターやっていたらある時ビーンといううなり音とともに弦が切れてしまった。びっくりしたものの、おやおや、これでは練習できませんねと内心ほくそ笑んでいる自分に半ば呆れる。そんな訳でローマは一日にして成らないね」と言いながら1年ちよつとで哀愁の二胡に別れを告げる。

丁度その頃、知人から社交ダンスクラブに入らないかとの誘いを受けた。どうやらメンバーが足りないらしい。ダンスは小さい頃からバレエを習っていたので興味はあるが、社交ダンスというジャンルに抵抗がある。しかし物は試し、顔を出してみることに。そこからどっぷりと漬かった私のダンス人生が始まった。社交ダンスには、ロングドレスを着て優雅に踊るワルツなどのスタンダードとよばれるものと、情熱的にリズムを刻むサンバ、チャチャチャなどラテンとよばれる2種類に分類されている。私にはまっているのはラテンである。



してやまない同年代の仲間がいる。皆驚くほど熱心で、レッスンは決して休まない。それどころか教室を2つ、3つと掛け持っている人もいる。先生も誠に熱心で、お年寄り(皆さん失礼)相手に何度も同じ事を飽きずに教えてくださる。「さあまず基本姿勢を作りましょう。ハイ、胸を張って、肩は張らずに落としてください。お腹は引つ込めてお尻は尾骶骨の上に乗せる感じで引き締めて…」

「先生!息が、息が出来ません」残念なことにまだ一歩も踏み出していない。しかし基本はさて置き軽快な音楽に合わせてステップを踏むのは実に楽しい。

もう一つ夢中になった理由は衣装である。練習にもそれぞれ思い通りの派手なレッスン着でやってきて似合うわね」と互いに誉めあつて満足である。発表会ともなれば各自好きにドレスを調達する。この歳になってドレスを着られることがまず嬉しい。

《家具家電付きて賃貸するお部屋》を求めています。ぜひお貸ください!!

今、注目の 賃貸の新しいカタチ。家具家電付・月単位で入居期間自由

FREE **フリーダム賃貸** **OM** として貸し出します。

今、地方移住の需要が高まり、本格的な移住前の『お試し入居』を検討される方が増加しています。『フリーダム賃貸』は、これから増加するお試し入居需要にピッタリです!!

家具家電はレントライフが負担し、設置いたします。

オーナーはお部屋をご提供していただくだけ!!

※詳細は最寄りのレントライフ各店へお問い合わせください。

は決して諦めない!...つもり。シャープな身体線の線でキレキレのステップ、豊かな表情で皆を魅了する日まで。さあ今日もレッスンだ!

「〇〇さん次のステップは右足からですよ、右足、そつちじゃなくて右足!」先は果てしなく遠い。

【休載のお知らせ】
今号は『村上不二夫の面白こぼれ話』を休載させて頂いていただきます。楽しみにお待ちいただいている読者の皆様にはご迷惑をお掛け致しまして、誠に申し訳ございません。ご理解の程よろしくお願い致します。

Writer / Sachiko

お部屋 預かり Vol.31 事例紹介

ゼロ円リフォーム

築後38年の木造長屋でも市場に復活できる

今回の事例は、築38年の木造長屋住宅を大規模リフォームした案件です。オーナー様は定期的にレントライフ便りをご覧いただき、その関係で初めてご相談いただきました。

2Kの2世帯の長屋を、所有で、20年以上の長期で住んでいた入居者が退去され、さらにその入居者が猫を飼っていたため、ふすまや壁などに爪痕が残っているなど、室内はかなり傷んでいました。傷みもさることながら、設備自体も30年以上前のものなので、まるで部屋ごと現代にタイムスリップしてきたかのように感じました。オーナー様も一体何から手を付けたら良いのか分からず途方に暮れていたところで、私共へ相談にご来店下さいました。

室内を見させていただいたところ、古い和室仕様、ポロポロのブロックキッチン、和式便器、畳1畳分の広さで水しか出ない狭小浴室、ポロポロの襖と障子、極めつけはテレビのアンテナすら無いというようなど、でも現代では通用しない物件でした。

オーナー様は今後も長期的な運用を望まれていたが、現況のままでは家賃を大幅に下げるしかなく、むしろ、下げたとしても入居者が見つかる確率は相当に低いと言えました。最低限の原状回復をしたとしても50万円程の費用が必要な上に、前入居者の家賃が3.7万円程、そこから1万円程値下げして収入が減るうえに、50万円の投資がさらに必要という、とても追い込まれた状況でした。唯一

の救いは、飯田線の切石駅から徒歩6分と立地がとて、も良いことだけでした。

リフォームで物件価値が復活！

そこで私共で部屋の広さや間取りから、ゆったり単身をターゲットに大胆な改装をご提案しました。設備も室内イメージもガラリと変えて、昔の姿を想像出来ないほどの大刷新リフォームを施しました。リフォーム前後の写真を見比べて、同じ部屋と分かる人はきつとほほいしないでしよう。間取り自体は大きく変更はせず、水まわりを使いやすいよう配置し直しました。室内はグレーを基調としたナチュラルビンテージ風にまとめ、今の入居者に人気の雰囲気のある部屋になりました。年齢男女問わず好まれるデザインで、入居者の受け口も広くなり、長期的に運用を望むオーナー様の意向に沿ったリフォームとなりました。

今回のリフォーム費用は

Before



After

- ▶ ナチュラルビンテージのおしゃれな空間。
- ▶ 室内一新！設備総入れ替え。水回りを使いやすく配置し直しました。
- ▶ 大幅な間取り変更はせず、コストカット。






0円リフォームシミュレーション			
《自己資金》	《募集家賃》	《保証家賃》	《保証期間》
230万円	10万円	48,000円	38,400円
			60ヶ月
			5年間で返済完了!

230万円で、自己資金を10万円、残金を金融機関から借り入れを行い、5年間弊社で運用し、きちんと家賃保証を行う「お部屋預かり0円リフォーム」のシステムをご活用いただきました。

リフォームで物件価値が大幅にアップし、さらにもともと駅近で立地が良い分、家賃のベースアップを行いました。

ム後すぐに入居が決まりました。オーナー様も思い切った相談しに来て良かったとお喜びいただけました。

今回のように、築年が経ったお部屋でもコンセプトを明確にして、大胆なリフォームを施すことで、市場に復活することが可能です。オーナー様の大切な物件を安心の満室経営へ導くお手伝いをさせて

いただきたいと思います。お近くのレントライフ各店へぜひご相談下さい。

.....

編集後記

私事ですが、ひと月ほど前から朝のウォーキングを始めました。朝からしっかりと活動すると、体も頭もシャキッとして、一日が充実して過ごせます。皆さんも一緒にいかがですか？

宮澤