

話を聞いた人

株式会社タウン・クリエイション  
代表取締役

石川修詞氏

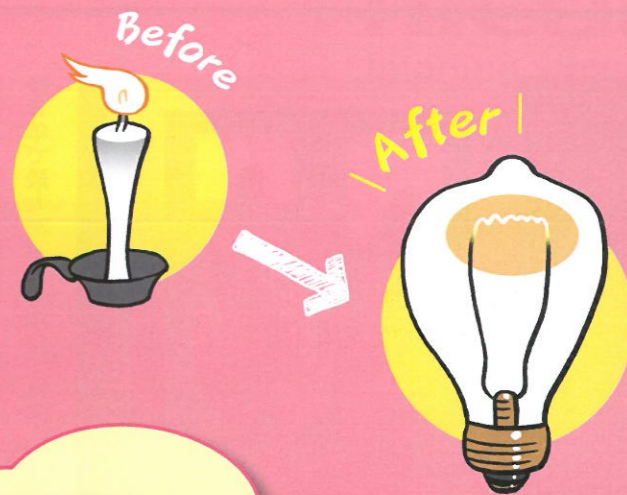
2000年に株式会社タウン・クリエイション設立。マンション建て替えコンサルティング、リノベーション、不動産活用など建築・不動産コンサルティング全般を行う



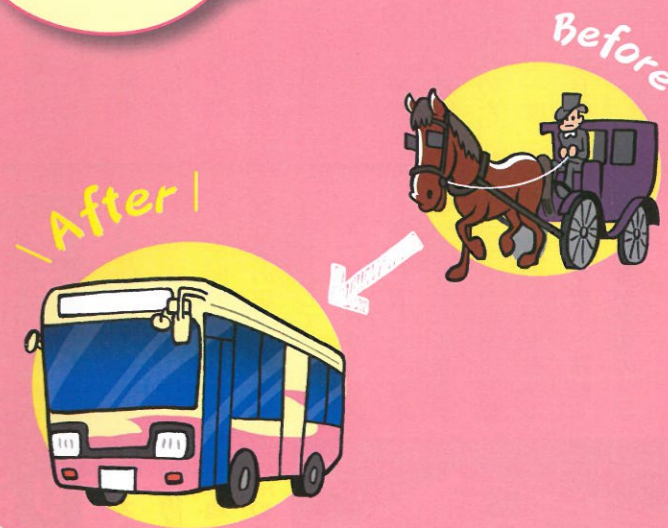
現在経営している賃貸物件を、これまでに「建て替えよう」と思ったことはありませんか？ しかし、いざ動き出そうと思っても、どのように段取りを組んだら良いのかわからないかもしれません。そこで今回は、はじめての「建て替え」を検討している方に向けて、「よくある理由」から「段取り」、「Q&A」、「用語集」を集約！ 今すぐ行動するためのノウハウをまとめました。

# 完全ガイド

# はじめての 建て替え



保存版



理由 その3

築年数の経過



さすがに築40年以上  
たったアパートに、住  
みたいと思う人も少  
ないよなあ

老朽化すると競合に対して見劣りし、賃料の値下げ要因になります。さらに1981年（昭和56年）以前に建てられた旧耐震基準の物件は、耐震性に対する不安も入居者が集まらない理由の一つに。東日本大震災以降も地震が頻発しており、人々の耐震性への意識は高まっていますし、何かがあってからでは大変です。建て替えではなく耐震工事で対処する場合でも、工事に時間がかかり、工期中の入居者の退去交渉や転居先の手配などが必要になることも。そう考えると築年数が経過しているなら耐震工事でのぐよりも、建て替えのほうがリーズナブルかもしれません。



メンテナンスの行き届いていない築古物件では、臭いやカビなどの衛生面の問題が生じることも

理由 その2

空室対策



これから先、ますます  
少子高齢化社会にな  
って、空室も増えてい  
くかしら……

「最近、空室期間が長くなってきた」など、所有する賃貸住宅の競争力に不安を感じて建て替えを検討している場合、まずは不動産会社など専門家に相談してみることをオススメします。もちろん建て替えたほうが物件の魅力は上げやすいでしょうが、そもそも空室の理由が物件に由来するのか、それとも立地条件や競合状況が原因なのかを判断しなければ、建て替えるにしても「どんな賃貸住宅にするか」という商品企画ができません。場合によってはある程度リフォームで対応し、建て替えはその後で行うほうがベストな収支計画が成り立つケースもあります。



外国人入居者を受け入れたり、フリーレント期間を設けたりと、建て替えの前に行うことはできないか検討を

理由 その1

相続対策



相続対策で建て替え  
をしようと思うけど、  
実際はどのように行  
えば良いのだろう

賃貸住宅のある土地は更地に比べ相続税対策として有効なのは当然。しかし、空室が目立つ、賃料が下がっているなどマイナス収益の物件では負の遺産を遺すことになってしまいます。また、歳を重ねるほど借入れしにくくなるため、なるべく早めに行動したほうが良いでしょう。自己資金や借入金では足りない場合、資金面の援助などを含め今後の経営計画について相続人と話し合うことも大切です。相続人が複数いる場合は、誰がどう関わるのか、相続人の共有名義にするのかなども早めに話し合っておくと、後々の相続トラブルも防ぎやすくなります。



現金を持っておくよりも手持ちの物件の建て替えを行うほうが、結果として相続発生時の相続税を抑えられる場合も

# 私たちがいま 建て替えを する理由

リフォームやリノベーション、駐車場経営、土地売買など、現在経営している賃貸物件をリニューアルする方法はさまざまです。そんな中、思い切って「建て替え」を選ぶ人は年々増えているそう。なぜ建て替えを行うのか、その理由を考えてみました

## 初めての建て替え 理由はさまざま

長年賃貸物件を所有しているオーナーであれば、一度は「建て替え」を検討したことがあるのではないのでしょうか。とはいえ、リフォームよりも、建て替えのほうが適しているのはどのようなケースなのでしょう。ここ最近は大きく分けると、①相続対策②空室対策として③築年数の経過、の3つがあるそう。

まずは①相続対策のケースについて。ご存じの通り、賃貸住宅のある土地は相続評価額が低くなるため、更地に戻さずに相続したほうが相続税対策としては有利です。しかし相続人も、家賃収入で潤いそうな賃貸住宅なら喜んで相続をするでしょうが、入居者が集まりそうにないなら相続しても困るだけ。タウン・クリエーション・不動産コンサルタントの石川修詞さんは

「現預金が多い方は、一定の資金を捻出し、収益を生む賃貸住宅に建て替えれば、相続税対策として有利になるだけでなく、正の遺産として相続人も喜んで受け入れてくれるのではないだろうか」と言います。

一方②空室対策と③築年数の経過は、賃貸住宅の商品としての価値を高める方法として、建て替えを検討するケースです。建て替えずにリフォームで対応できる場合もありますが、どちらにせよ、まずは物件の商品価値や状態を正しく分析することが必要だそ



できれば老朽化した賃貸住宅は相続したくない、という相続人は多いそう

う。同じ築年数の物件でも、立地などによって対応策が異なるからです。その判断は不動産会社やコンサルタントなど、専門家に意見を聞いたほうが良いでしょう。なお、建て替えは賃貸住宅の企画立案や明け渡し交渉、資金計画などとてもパワーのいる作業です。融資を受けるにもなるべく若い時のほうが有利ですし、明け渡し交渉は短期間で済む場合もあれば、思った以上に時間がかかることもあります。そのため、気力・体力のある時期に行うのがオススメです。



「そのうち建て替えをしよう」と思っている、タイミングを逃すことも

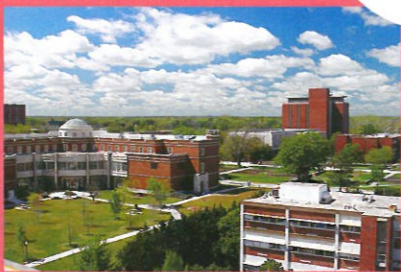
## 他にも

### 別の業態に移行



建て替え前は貸しテナントや貸しオフィス事業を行っていたが、賃貸住宅に変更するケース

### 周辺環境の変化



近隣にあった大学キャンパスの移転により、学生向けアパートをファミリー向けに建て替えるケース

次ページからは  
建て替えの段取りを  
4つに分けて解説!

# 計画検討・打ち合わせ開始

**収益を生み続ける賃貸住宅にするには**

建て替えで最も重要な作業は、将来的に収益を生み続ける賃貸住宅を企画立案することです。かつて高度経済成長期において、賃貸物件を建てる目的は「土地の有効活用」だったかも知れませんが、人口減少が既に始まり、人々のライフスタイルが多様化しているなか、これからの賃貸住宅は所有する土地を元手に「経営する」時代です。つまり単なる「土地の所有者」ではなく「経営者」であるとい

う意識が大切です。経営者として賃貸住宅を企画立案するためにはパートナー会社選びが重要になります。組む相手次第で、将来の収支が変わってくるからです。建て替えのノウハウのある不動産会社や、ハウスメーカーなどの設計・施工会社、不動産コンサルタントといった専門家の中から誰と一緒に建てるのか。まずは複数のパートナー候補から、無料で提案してもらえらる範囲で構いませんので、プラン概要をもらい、それを比較してパートナーを選ぶと良いでしょう。



はじめて建て替えを行う場合、最初はわからないことばかりだろう。全て自分たちで行おうとせず、詳しい人間に相談をすることが大切



はじめての

# 建て替え段取りガイド

## 01

1日~60日目

### 計画検討・打ち合わせ開始

その土地にどんな賃貸住宅を建てれば今後の収益が見込めるか、資金の調達方法や収支計画はどうか、といったことを決めます。不動産会社やハウスメーカー等の設計・施工会社、不動産コンサルタントなど、専門家と一緒に計画を立てると良いでしょう。

## 02

61日~120日目

### 明け渡し交渉

現在の入居者への明け渡し交渉です。借地借家法では「貸主側から契約の更新拒絶」をする場合「入居者への通知」と「更新拒絶する正当な事由」が必要だと定められています。つまり明け渡してもらいたい旨と、その理由を入居者に説明する必要があります。

## 03

121日~150日目

### 本契約

全ての入居者との明け渡しの合意が終わり、最終の退去日が決まったら、設計・施工会社と本契約を交わします。それまでにどんな賃貸住宅にするのかといった商品企画を詰めておき、明け渡し時期が見えたら壁紙など細かな仕様の調整を行って本契約になります。

## 04

151日目以降

### 解体・着工 → 引き渡し・入居

本契約と同時に解体作業の着手時期や工期、その後の建物の着工時期や工期などを決めます。建物の完成時期がはっきりしたら、管理を担当する不動産会社と募集時期や募集広告の計画を打ち合わせましょう。

## 計画検討の流れ

### 3 収支の確認



計画した賃貸住宅の家賃設定と建築費用、定期的に発生する修繕費等から収支を確認

### 2 建物の計画



ターゲットが入居したくなる賃貸住宅とは、どんな間取りや仕様なのかを検討しましょう

### 1 マーケット分析



どんな人々がそこに住居を求めているのか、周辺の競合の間取りや入居状況等を調べます

### 4 資金調達



想定した建築費用に対し、借入金はいくらかにするのか、それをどこから借りるのかを算段

### 5 スケジュール調整



不動産会社と明け渡し交渉の段取りを相談。明け渡し時期が見えたら施工会社と本契約

### 6 会社の選定



パートナー候補から大まかなプランが出そろったら、そのなかから契約する相手を選びます



**建て替えはマーケティングが命**

経営者として、その土地のニーズの把握やマーケティングを行います。例えばターゲットは一人暮らしなのか、あるいは子育てファミリーなのか。駅からは少し遠いけれど大都市近郊なのでクルマ通勤者か……等々。

それらのターゲット候補に対し、周辺の競合の入居状況や建物構造、間取り、家賃相場等を分析し、それらを踏まえてどんな賃貸住宅に建て替えるべきなのかを検討します。その際、物件の形態・構造は柔軟に考える必要があります。とにかく住宅の数が足りず、敷地一杯に賃貸住宅を建てればよかつた高度経済成長期と比べて、今は敷地をある程度残して入居者の駐車場にしたり、部屋の大きさにゆとりをもたせたりしたほうが成功する場合があります。ま

してや、集合住宅ではなく一戸建てがよい場合も。同時に予算には限りがあるため、収支計画が重要です。ベストと思うプランを各パートナーにあげてもらい、収支のバランスを見ながら比較検討するようにしましょう。

一方で、相続を念頭に建て替える場合、資金の調達には注意が必要です。高齢になるほど借入金を増やしていく、金融機関は相続人を保証人にすることや、相続人とのリレローン（借入）を求めがちです。こうした資金調達の場合は、将来の経営も視野に入れなければ

ばなりませんから、相続人の意思や考えも大切になります。つまり建て替えた賃貸住宅を誰に遺すのか、ということも、この段階でしっかりと決めなくてはなりません。

相続問題がはつきりしていれば、例えば金融機関から借り入れずに、相続人から一部を出してもらい、その相当分の住戸数を相続人の所有にする、複数人の相続人から同様の方法で資金を出してもらおうという方法もあります。そういった資金調達の面でもアドバイスしてもらえるパートナーを選ぶと良いでしょう。

どんな賃貸住宅に建て替えば良いかのマーケティングは、資金調達と同時並行で



建て替えの際、自治体によって補助金が出る場合もあるので、調べておきたい

**ポイント 1**  
30年前との違いとは？

人口が減り、競争が増えてくる今は、戸数よりも、現在の入居者ニーズやライフスタイルに合った間取り・仕様が重要になります。例えばバストイレは別、インターネット設備は当たり前……など。もちろんターゲットによって間取りや広さ、重視する設備は変わります。また今はインターネット上で部屋を探すのが当たり前の時代。写真映えるような外装・内装のデザイン性が大切になります。

**ポイント 2**  
投資と経営について

かつては所有する土地をいかに有効に活用するかを考えればよかつたわけですが、現在は「土地の活用」ではなく土地を活用した「経営」や「投資」の時代。賃貸住宅を「商品」とするならば、所有する土地に置くだけで商売が成り立った時代は終わり、今は商品そのものに魅力がなければ商売にならない、というわけです。そのため経営には当たり前のニーズやマーケット分析が重要になります。

**ポイント 3**  
資金調達について

ローン期間が短くなった、借入金自体が思ったほど借りられなかったりと、年齢を重ねるほど金融機関からの借入れが厳しくなります。そんな際は保証人になってくれる、リレーローンを一緒に組んでくれたりする事業の後継者、つまり将来の相続人が頼りになるはず。「相続の話はまだ早い」とお考えの方もいるかもしれませんが、建て替える将来の相続を考えるのと同じことなのです。



仮に駅から遠い物件でも、入居者の嗜好に合った物件であれば、人気物件になることも



経営が順調に進むか、建て替え前の調査・分析のやり方によって明暗が分かれる



資金調達の際は計画を立てた上で、いくつかの銀行に相談をしてみよう

**打ち合わせに行く前に できれば 決めておくこと**

<p><b>何に建て替えるか</b></p>  <p>木造か鉄骨か、戸建か集合住宅かシェアハウスか。相談前に決めるのは難しいですが、建物の種類別のメリット・デメリットは調べておきましょう</p>	<p><b>期間はどのくらい</b></p>  <p>実際は賃貸住宅の企画内容や明け渡し交渉次第ですが、「いつから明け渡し交渉を始めるか」「いつまでに完成させたいか」の腹づもりはしておきましょう</p>	<p><b>予算の上限</b></p>  <p>収益の見込める賃貸住宅をいくらかけて建てるのか。金融機関からの資金調達の限度額や、相続人にどのくらい支援してもらえるかを調べておきましょう</p>	<p><b>相談先の選定</b></p>  <p>どんなパートナーがいるのか、ハウスメーカーや施工会社の実績を調べたり、不動産会社から評判を聞くなどして事前にリストアップをしてみましょう</p>
--	--	---	--

建て替え段取り



02

61日~120日目



# 明け渡し交渉

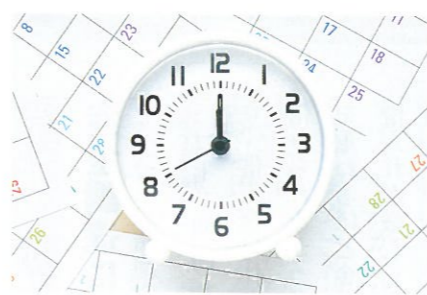
交渉には長い時間がかかる場合も

建て替えて最も時間が読めないのが「明け渡し交渉」。借地借家法の規定は入居者を守ることに主眼を置いています。そのため部屋を明け渡しってもらうには「正当な事由」が求められます。明け渡し料の支払いは「正当な事由」を補てんする要素の一つに過ぎず、支払えば当然に成立するものではありません。交渉を円満に進めるには「入居者が次の住まいをスムーズに見つけられること」が大切です。これらを念頭に明け渡し交渉に臨むと良いでしょう。

ポイント 1

時間はどれくらいかかる？

建物が老朽化している場合、入居者のほうから「いつかは来ると思っていた」と、案外スムーズに交渉が進むこともあります。逆に老朽化に伴い賃料が下がっていると、同じ賃料や間取り等で転居先がなかなか見つからないため、明け渡しに時間がかかることも。もちろん物件によって異なりますが、交渉期間の目安として、2年前後はかかるイメージで臨んだほうが良いでしょう。



入居者の更新時期を確認。これからの更新の場合、定期借家契約にする方法も

ポイント 2

交渉を誰に頼む？

オーナーが毎日の掃除などを通して入居者と顔なじみなら別ですが、基本的には入居者の契約状況やそれぞれの人となりを知っている管理会社と一緒に進むのが一般的です。例えばAさんは先月更新したばかりなど、それぞれの事情に合わせて交渉方法が変わるからです。その際、事前に「いつまでに退去します」と合意したことを証明する明け渡し合意書を作成し、入居者と契約するようにしましょう。



早くしたいからといって、強引な手段には出ないように。管理会社に相談するのが先決

ポイント 3

費用はどのくらい？

上記で述べたように、入居者が次の住まいを見つけれられるようにすることが、円満な明け渡し交渉の秘訣です。そのため、次の住まいの敷金・礼金や引っ越し業者への支払い、さらに明け渡し手間賃と考えると「現在の賃料×6ヵ月÷10ヵ月分」はみておくのが良いでしょう。それが戸数分必要になります。交渉がこじれるとさらに必要になる場合があるので、予算には余裕をもっておきましょう。



敷金・礼金・保証金などの初期費用、新居への引っ越し費用のトータル額×人数分が必要

ポイント 4

管理会社とは何を相談すれば良い？

入居者の契約状況や人となりを把握している管理会社と、明け渡し交渉をいつから始めるのか、どんなアプローチをするかなどを相談することから始めましょう。明け渡しに時間差が生じる場合、先に空いた部屋の家賃収入が途絶えるわけですが、その部屋を定期借家で貸すかどうかなど、話し合うことは意外とあります。明け渡し合意書の作成も大切です。

また入居者に次の住まいにスムーズに移ってもらえるよう、新居を案内できたほうが良いでしょう。その意味でも管理会社の役割は重要になります。そして、いざ建て替えが完了すれば、管理会社との付き合いはこれまで以上に続くものに。より良い関係を保ち続けるよう、密に連絡を取ることが大切です。

ポイント 5

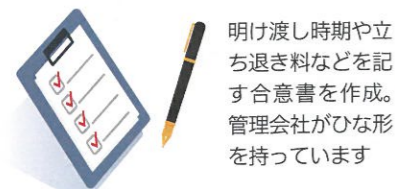
揉めた場合はどうしたらいい？

明け渡し料等に入居者が不満を訴え、料金交渉を迫ってきた場合も想定しておきましょう。料金交渉を管理会社が行う業務の一環として無償で対応してくれれば良いですが、それが難しい場合、弁護士への依頼が必要になります。交渉に対する報酬を弁護士以外に支払うことは非弁行為として法律で禁じられているからで

す。もちろん最初から依頼する必要はありませんが、万が一話がこじれた場合に依頼できる弁護士は誰か、管理会社などに紹介してもらっておくと安心です。なお明け渡しに合意したにも関わらず、約束の期限になっても退去しない場合も考えられます。それを防ぐために明け渡し合意書には期日までに退去しなかった場合のペナルティ(違約金の支払いなど)を記して、入居者に説明しておくようにしましょう。

## 明け渡し成立までの流れ

3 明け渡し合意書の作成



明け渡し時期や立ち退き料などを記す合意書を作成。管理会社がひな形を持っています

2 管理会社と相談



入居者の更新時期や人となりなどを考えて、どう交渉を進めるか作戦を練ります

1 契約状況の把握



入居者の更新時期などを確認しましょう。更新直後だと明け渡しに時間がかかりがちです

4 交渉



建て替える理由と、建て替えの想定時期などを説明し、明け渡しを入居者に依頼します

5 金銭のやり取りを弁護士に依頼



立ち退き料などで、管理会社でも手に負えない場合、弁護士に依頼しましょう

6 退居成立



明け渡し合意書に基づき、最後の入居者が退去して、ようやく明け渡し交渉が終了です

# 解体・着工→引き渡し・入居



**解体しないと  
わからないことも**

全ての入居者が退去したら、建物の解体が始まります。解体の際は音やホコリが出るため、解体前に周辺への挨拶が欠かせません。施工会社でも行ってくれますが、やはりオーナー自ら挨拶に伺っておいた方が良いでしょう。

築年数が古い建物でやっかいなのが、解体中にアスベストなどの有害物質（建築時は使用が認められていた）が出た場合、これら処理するには別途費用が必要です。こうした思わぬ出費を防ぐためには、建築時の設計図等資料を確認すれば良いのですが、昔



アスベストが出た場合、解体工事の発注者が届け出をしなければならぬので注意が必要だ

の図面は残っていないことがほとんどです。また古い建物には点検口がないため「解体してみないとわからない」のが現状。そのため、早めに退去が決まった部屋を少し壊してみても建物調査してみよう。万が一アスベストなどが出た場合、どのように対処するか、費用はどれくらいかなど施工会社と事前に打ち合わせておくとも良いかもしれません。

**建物が完成しても  
気を抜かないようにしましょう**

工事をしている間に、管理

会社と入居者募集について打ち合わせをしましょう。どこかの検索サイトに広告を載せるのか、掲載する写真は何を、いつ撮影するのか、入居開始はいつにするのか……。『経営者』としての重要な仕事になるため、決して管理会社に任せっきりにならないようにしましょう。

建物が完成したら、自らの目でちゃんと施工されているか、要望通りの仕様になっているかチェックを。もし不具合などがあれば、いつまで確認しましょう。

なお昨今のニュース報道で、賃貸住宅の施工に不安を感じている方もいらっしゃるでしょう。もし「自分で見てもわからない」と不安に思っているのであれば、建築士や第三者の専門家が調査を行うインスペクション（建物調査）会社に依頼して調べてもらいましょう。

入居が始まってからも最初



入居者目線になってみると、臭いや小さな汚れ、設備不良・改善点などが見つかることも。管理会社に任せっきりにならないように

# 本契約



**本契約〜着工までに  
プランの最終調整を**

明け渡し交渉の結果、明け渡し料では合意し、あとは次の住まいを見つけてくれるだけなど、明け渡し完了の時期がある程度見えてきたら、施工会社と仮契約を結びましょう。その後、全ての入居者と明け渡しの合意が得られてから、解体作業に入る時期や工期を決めて解体を始めます。

あとは解体を終えて着工を待つだけ……と思いがちですが、オーナーとしてはここからがもう一踏ん張りです。解体工事を終えるまでにプランのブラッシュアップを行いましょう。もちろん、この段



当初の想定より、費用や時間がかかってしまうことは良くあること。焦らずしっかり内容を把握した上で契約を

階で間取りを変更するとイチからやり直しになり、かえって着工・完成が遅れるだけですが、例えば窓は断熱性の高い窓にするのか、キッチン若い女性にウケの良いシステムキッチンにするのか、壁のアクセントクロスはどの色に、床材は？といった仕様の詳細を詰めましょう。細かいことですが、人気の部屋になるかどうかを左右する大事な

作業なのです。こうした仕様の決定に沿って施工費用を確定させ、施工の本契約を結びます。なお明け渡し交渉が長引いた場合、その間に材料費や人件費が上がって当初の工事費用より増えてしまうこともあります。そのため契約時には今一度費用を確認し、それに伴い家賃設定など収支計算を再検証してから本契約を結びましょう。

## 本契約の注意点

### 工事費に変動がある場合も

経済環境や需要の増減によって材料費や人件費が変動しがちです。余裕のある予算組みを

### 明け渡しに入居者が応じない場合は？

明け渡しに合意したにも関わらず期日までに応じない場合は、強制執行の手続きを取ること

### 本契約のタイミングは？

全ての借家人と明け渡し合意書を結んだのち解体→施工→設計の本契約を結びます

はじめての  
建て替え!

# Q&Aで ナゾをひもとく

はじめての建て替えの場合、不安がいっぱいだと思います。ここでは、そんな建て替えビギナーの皆さんに向けて、よくある質問とその答えをQ&A形式で回答していきます

Q どんな  
土地でも  
建て替え可能?

A 条件によっては  
「再建築不可」の場合も

現在建物が建っている、建て替えができない土地があります。いわゆる再建築不可の土地です。代表的なのは敷地が道路に2m以上接していない（建築基準法の「接道義務」を果たしていない）土地。また敷地内に国有地が紛れ込んでいた場合も、国からの払い下げに時間がかかります。接道義務を果たすために隣接する土地を購入するなど、対応策がないわけではないので、もしも再建築不可の土地だった場合、まずは不動産会社等に相談してみましょう。

Q 補助金を使って  
建て替えたい

A 自治体の  
ホームページを参考に

防災などの観点から賃貸住宅の建て替えを支援するため補助金制度を設けている自治体もあります。例えば東京都では震災時の緊急車両の動線確保を目的に、特定緊急輸送道路の沿道にある建物については耐震診断を助成し、耐震性能が不十分な建物の場合には建て替えると解体費用の一部を助成してくれます。ほかにも独自の補助・助成金制度を設けている自治体がありますので、自治体のホームページや窓口で確認してみましょう。

Q 万が一の  
施工不良の  
場合は?

A できる限り  
未然に防ぐための努力を

建て替え後に万が一施工不良が見つかった場合、基本的にはやり直してもらおうほかありません。やり直せばその分入居募集が遅れますから、その分の損害賠償を請求することになります。とはいえやり直しや損害賠償請求は、施工会社とのやりとりが必要ですし、時間がかかるなど、かなり労力のいることです。施工不良を未然に防ぐためにも工事中に要所で現場を訪れたり、施工状況の写真を送ってもらうと良いでしょう。

Q ここ10年で  
変わったことは?

A 防災関連の法整備を  
確認しておこう

2019年に施行される建築基準法の一部改正で、耐火構造等とすべき木造建築物が従来の三階建てから四階建てまでOKになりました。また一定条件をクリアすれば防火・準防火地域において建ぺい率が10%緩和される予定。東京都は条例で「新たな防火規制区域」を定めるなど、従来と規制が変わっている土地があるため、事前に調べておきましょう。

Q 明け渡しが  
上手くいかない時は?

A ADRを利用する  
ことも考えよう

管理会社を窓口にした明け渡し交渉が上手くいかない場合、まずは弁護士に依頼して借家人と立ち退き条件などの交渉をしてもらいましょう。それでも難しい場合はADR（裁判外紛争解決手続）を利用することも考えられます。これは専門知識のある個人や団体等が国から認証を受けて仲裁や調停などを行う制度です。

Q 最近の流行は?

A 世の中の移り変わりと共に  
入居者のニーズも変化

まずインターネットは高速で繋がるのが当たり前。防犯意識の高まりからモニター付きインターホンも必須と言えるでしょう。また共働き世帯の増加で、室内に洗濯物が干せる設備や、不在時でも荷物を受け取れる宅配ボックスが人気です。一方でシェアハウスの普及からわかるように、入居者の菜園など入居者同士の交流を育む仕組みも人気に。このように人気は移ろいやすいので、入居者の志向に敏感な管理会社との相談を欠かさないようにしましょう。

Q 正直  
建て替えは  
儲かるの?

A 長期にわたって  
収益を考えよう

今後も人口の減少が見込まれ、一方で2022年には生産緑地の解除でさらに競合が増えると予測されるなか、建て替えたらとって儲かるわけではありません。儲かるかどうかではなく、儲けるためにどうすれば良いか?という経営者の視点がこれからはますます重要になります。建て替え後も入居者目線で大切にして適宜修繕していけば、長期にわたり収益が見込めるはず。経営したくなるような賃貸住宅に建て替えるイメージを持ちましょう。