

賃貸不動産オーナー向け情報誌

Journal of MITSUGI

みつぎジャーナル vol.30

2023年3月1日発行



リノベーション物件の メリット・デメリット

近年、リノベーション物件という言葉が耳にする機会が増えました。その意味について想像できる方はいても具体的に説明すると難しく感じる方もいるのではないのでしょうか。今回はリノベーション物件について説明するとともに、そのメリット・デメリットについてご紹介いたします。

まずリノベーション物件とは中古住宅を現代の生活様式に合わせた物件のことを言います。例えば「キッチンシステムキッチン変更する」など昔ながらの設備や内装を最新のものに変えることを言います。またリノベーションと似た言葉で「リフォーム」もありますがこちらは老朽化した物件を入居者の住む前の状態に戻すことを言います。具体的には原状回復工事などが当てはまります。

【リノベーションのメリット】
物件のリノベーションを行うメリットとして空室対策や賃料アップが見込めるという点があります。例えば築年数が古く、設備も昔ながらの物件だとキッチンを新しくしたり、和室を洋室にするなどで空室率の改善が見込めます。入居者を増やすためにモデルルームを

行ったりSNSなどの利用による募集活動も効果的ですが、リノベーションを行うことで物件の価値を上げることはとても効果的なものになります。

【リノベーションのデメリット】
1つ目は費用面の問題が挙げられます。リノベーションによる新しい設備導入など通常の原状回復に比べると費用は高くなります。また工事期間も長くなるため、空室期間がその分伸び、家賃収入が見込めないといったリスクもあります。



リノベーション前(和室)

リノベーションを行う際はタイミングに気を付けた方がいいでしょう。2点目はどの程度のリノベーションを行えば空室を改善できるのか判断するのが難しいという点です。少額の費用で済む小規模なリノベーションだけでは改善が見込めない場合もあるので管理会社などに相談してニーズにあった物件づくりを行っていくことが大切です。

【まとめ】
今回はリノベーション物件について紹介させて頂きました。もしお持ちの物件のリノベーションを検討している方がいらっしゃいましたら本記事が参考になれば幸いです。
(執筆者 竹内)



リノベーション後(洋室)

相続土地国庫帰属制度

ガレージハウス賃貸経営

リノベーション物件

メリット・デメリット

M ご挨拶

調布みつぎ不動産研究所の広報誌「Journal of MITSUGI」(みつぎジャーナル)をご覧いただき誠にありがとうございます。また、日頃より当社をお引き立て下さっている不動産オーナー様、入居者様、ご利用者様には大変お世話になり、心より感謝申し上げます。

私達、三ツ木グループ((株)調布みつぎ不動産研究所、(株)農業法人調布のやさい畑、(株)農業法人みつぎファーム、一般社団法人三ツ木管財)は1946年に調布のいち農家として歩み始めました。これまで多くの恵みを頂いてきた愛する街、調布と共に「土地」と「暮らし」の可能性を考え尽くします。

みつぎジャーナルでは、不動産関連の法改正や賃貸経営のノウハウなど、不動産オーナー様の賃貸経営に役立つような情報を提供していきます。

MITSUGI GROUP 株式会社
調布みつぎ
不動産研究所

東京都知事免許(15)第11622号
〒182-0021
東京都調布市調布ヶ丘2-8-2(本社)

TEL 042-481-1211

FAX 042-488-6561

URL <https://www.mitsugi.biz>

オーナーセミナーのお知らせ

調布みつぎ不動産研究所では、不動産に関するセミナーを開催しております。また、個別にお悩みがある不動産オーナー様もお気軽にお越しください。

日時：2023年5月13日(土)

場所：株式会社 調布みつぎ不動産研究所

※詳細は決まり次第ご案内いたします。



近年、相続した土地について「遠くに住んでいて利用する予定がない」、「周りの土地に迷惑がかかるから管理が必要だけど負担が大きい」といった理由により、土地を手放したいというニーズが高まっています。現行の民法では一部の財産を放棄し必要な財産のみ相続するということは認められていない為、不要な不動産のみを放棄するということはできませんでした。しかしこの度所有者不明土地の発生を予防するための方策として土地所有権を国庫に帰属させることができ、この制度が創設されることになりました。今回は簡単ではありますが概要をご紹介します。

【相続土地国庫帰属法の概要】

2021年4月に成立した法律で相続等によって土地の所有権を取得した者が法務大臣の承認を受けてその土地の所有権を手放し、国庫に帰属させることができる法律です。この法律をもとに2023年4月27日より「相続土地国庫帰属制度」が開始されます。申請ができるのは相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）によりその土地の所有権を取得した人に限られます。つまり、売買などで自ら積極的に取得した土地についてはこの制度の対象外です。

さらに申請できる土地にも要件があり詳細は法務省のHPで確認できますが、簡潔に言うと「抵当権等の設定や争いがなく、建物もない更地」が要件となります。また審査手数料や実際に帰属させる場合に負担金といった費用が発生します。

【制度のメリットとデメリットについて】

この制度のメリットとしては、やはり土地の引き取り手を自分で探す必要がないことです。ご自身にとつて不要な不動産は、他の人にとつても不要な不動産というところが少なくないため引き取り手も中々見つけれられません。当制度の場合は要件さえ満たせば国が引き取りを拒否することはできないため、引き取り手を自分で探す必要がありません。これが最大のメリットといえます。

一方デメリットとなるのはやはりお金が掛かるということですが、先述した国に審査してもらうための審査手数料・国から審査が通った後に納付する負担金などの多額の費用がかかります。さらに申請

や納付の手続きが複雑なことから弁護士へ依頼をすることが考えられ、その場合は弁護士費用等も別途負担しなくてはなりません。審査項目が多岐にわたり手間や時間がかかりかかることになる点がデメリットと言えるでしょう。

【まとめ】

2023年4月27日からの制度開始が近づくにつれ概要が徐々に判明してきたことから、この度相続土地国庫帰属制度についてご紹介させて頂きました。画期的な制度であり相続における選択肢が増えることとなります。今回を機に一度考えてみてはいかがでしょうか。

（執筆者 岩間）



ガレージハウスとは、建物にガレージ（車庫）を組み込んだ家のことで、内部で車庫と住居の行き来ができることが大きな特徴です。車やバイクの愛好家など一定の層に高い需要が見込まれており、今回はそのガレージハウスの賃貸経営におけるメリットとデメリットを紹介させていただきます。

【ガレージハウス賃貸経営のメリット】

- ・高い賃料での長期的な賃貸
ガレージハウスはまだまだ少なく希少性が高いため、簡単には次のガレージハウスに引越すことは難しく、結果として長期で賃借してもらえる可能性が非常に高いといえます。また競合が少ないという点からやや高めの賃料設定でも入居者を確保する事が期待できます。

・立地、土地面積に左右されにくい

ガレージハウスは限られた土地の活用としても有効です。一般的な戸建てと同サイズのものも多く、古くなった戸建てをガレージハウスに建て替える例もあります。アパートを建てるには問題のある形状の土地でもガレージハウスであれば建てられるということもあるでしょう。

また入居者が自動車での移動を前提としていることもあり、必ずしも駅から近い立地が必要なものではありません。むしろインターチェンジが近いような立地が適しているとも言えます。

【ガレージハウス賃貸経営のデメリット】

- ・建築費が高額になる場合がある
広い空間を建物内に作るため鉄筋コンクリート造など強度の高い工法が必要になります。また大型のシャッター等、通常の住居にはない設備を設置する必要もあり、結果的に建築費が高くなるということも考えられます。

・アパート経営と比べて

面積だけを比較した場合、小さな住戸を複数戸建てることのできるアパートのほうが賃料単価は高くなり立地等によってはアパート経営の方が安定した収益が見込めることも考えられます。加えて車利用者ターゲットを絞っていることから次の入居者がなかなか決まらないということもあるでしょう。

- ・近隣からのクレーム
入居者の中には深夜早朝に車やバイクの出し入れすることもあり、シャッターの開閉音が目立ってしまうことがあります。トラブルを避けるためには開閉音が静かなシャッターを設置したり、契約書に入庫を制限する特約を設けるのが良いでしょう。

【まとめ】

ガレージハウスの経営は長期的な入居で高い収益が期待できる土地活用ではありますが、市場規模の小ささから特に綿密な計画が必要な賃貸事業だといえます。そのため経営にあたっては十分な情報を集め、検討を行わねばなりません。興味のある方は不動産会社に一度相談することから始めてみてはいかがでしょうか。不動産会社に限らず、車やバイクの愛好家に意見を求めてみるのも良いかもしれません。

（執筆者 城田）



内定社研修



2023年度新入社員向け内定者研修を開催しました。今回は弊社の管理物件である「三ツ木富士見町マンション」、事務所とトラクルームのある「三ツ木稲城ビル」を巡回して頂きました。それぞれの物件について内定者は先輩社員からの説明に熱心に耳を傾けていました。またグループワークを通じてより物件への興味関心を深めて頂けたと思います。次回の研修も有意義な時間にしていくために社員一同頑張っております。



今月の社員紹介



【名前】 神田 拓也
【社歴】 2020年度入社（3年目）
【部門】 居住賃貸部
【趣味】 スポーツ観戦・映画鑑賞
【やりがい】

居住賃貸部では、主に物件の維持管理や紹介を行っております。紹介に関しては、お客様のニーズはお客様毎に異なるため、様々な条件を加味してお部屋のご提案をさせていただきます。決まった形がない故に難しいことも多々ありますが、お客様より「神田さんにお部屋紹介してもらえてよかった」とお言葉を頂いたとき喜びを感じます。また、入居者様とオーナー様双方の懸け橋となり、お互いに満足いく仕事ができることは居住賃貸部で働く魅力の一つです。今後も双方にお役立ち出来るよう励んで参りますのでどうぞよろしくお願い致します。