【再生事例】空き家になった都心の相続戸建てを賃貸住宅へ

みなさ～ん！こんにちは！
古家再生士の いち です。

今回ご紹介しますのは、相続物件の再生事例です。

まず、今回のお客様は相続された物件を
・売却するか？
・賃貸物件にするのか？
というのを悩まれており、ご相談を承りました。

当社のお客様は、６割以上が物件を購入されて投資を行われる方です。

物件購入なので、購入費用が必要

当たり前ですが、物件購入なので、購入費用が必要です。
そして、当然のことながらリフォーム費用が必要になります。この２つと各諸経費全てを含めて、貸出後のお家賃で賄っていきます。当社のリフォームでは、約12～15%ほど利回りで運用することが可能です。

相続物件では、購入費用が必要ありません。

これも当たり前ですが、ご相続される場合には、物件取得に際し、物件の購入費用は必要ありません。
なので、必要なのはリフォーム費用とその他の経費だけです。
大部分の費用を占める物件購入費用がないんです！！
ということは、そうです、投下資金の回収が早いということになります。

今回手掛けた物件もそうなりました。

場所は、豊島区要町 池袋駅まで徒歩２０分 最寄りの要町駅まででは１０分弱のお宅です。

ご相談者は売却か賃貸でお悩みでした・・・

賃貸にすることによって得られるメリット・デメリットを考え、ご相談者は売却か賃貸でお悩みでした。当社の過去の事例など詳細を話し、何度か打ち合わせさせていただき、賃貸物件にすることをご決断されました。
※賃貸にすることによって得られるメリット・デメリットはまた別の機会にお話します。

今回のご相談者様は、昔この家に家族みんなで住んでいたという事です。
現地でお打合せさせて頂きますと、おばあさまのためにこの部屋には床暖房を入れた。とかとか思い出が詰まったお家でした。

賃貸にすることによって経済的な面でのメリットデメリットは当然ありますが、なにより大事にしたいのは、
「思い出のあるお家を手放さずに、当面住むことはないけれど継続的に所有し、かかわることができる」という点にあるのではないでしょうか？

我々としては、その点をとても大事にしたいと思っています。

実は、私にも昔ありました・・・

私が小学校３年生の夏のことです。

熊本県天草市にある、おばあちゃんの実家（おばあちゃんの家ではなく）で夏休みをまるまる過ごしました。

山川海が近く、ゆったりとした時間を過ごしたおうちも、その後住む人がいなくなり、その後は手放しているので、当然立ち入ることも、近くいくこともなくなり、もう行くことはないかもしれません。

たまにこの夏休みの季節になると、ふと思い出すことがあります。

話が長くなりましたが、誰にでもある（と思われる）そういった思い入れのあるお家を、もう住むことはないけれど、手放さないで良くなるんですね。

または、生活環境の変化で、ややもすると何年後かにまた住むことになるかもしれません時には、それも適います。
（その可能性があるときには募集時には「定期借家契約」にすることをお忘れなく）

受け継がれたお家、誰もが手放さないとなると、それはそれで我々も困ってしまいますが、ちょっと気が付かれて、また、それが可能な方にはなるべく所有され続けることをお勧めしたいと思ったのでした。

そんなおうちは古家と呼ぶにはちょっと失礼な気がするきれいなおうちでした。

思い出が詰まった相続物件のビフォー・アフターはこちら

ビフォー写真

©COLORS VALUE

©COLORS VALUE

©COLORS VALUE

©COLORS VALUE

©COLORS VALUE

©COLORS VALUE

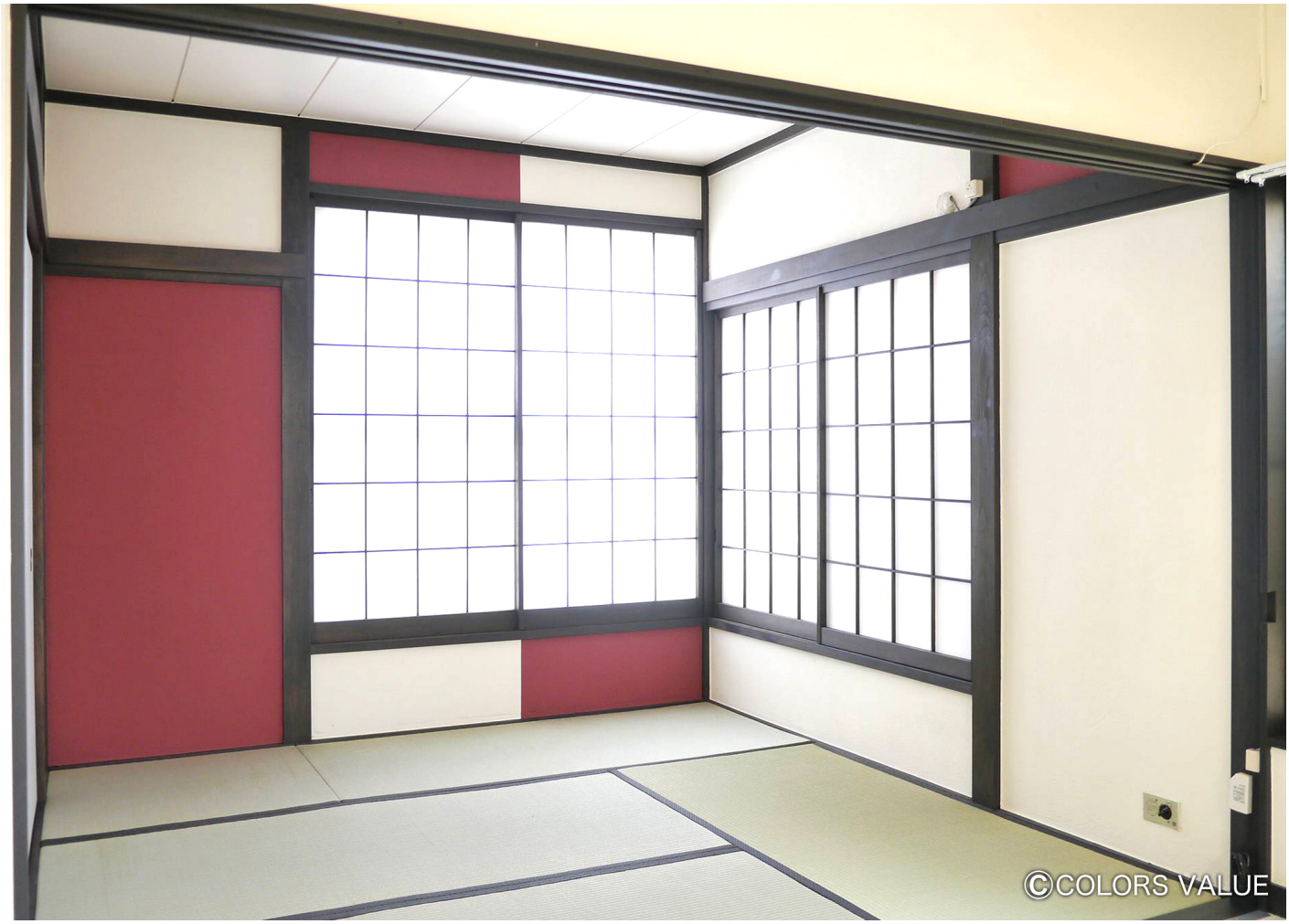
©COLORS VALUE

©COLORS VALUE

アフター写真

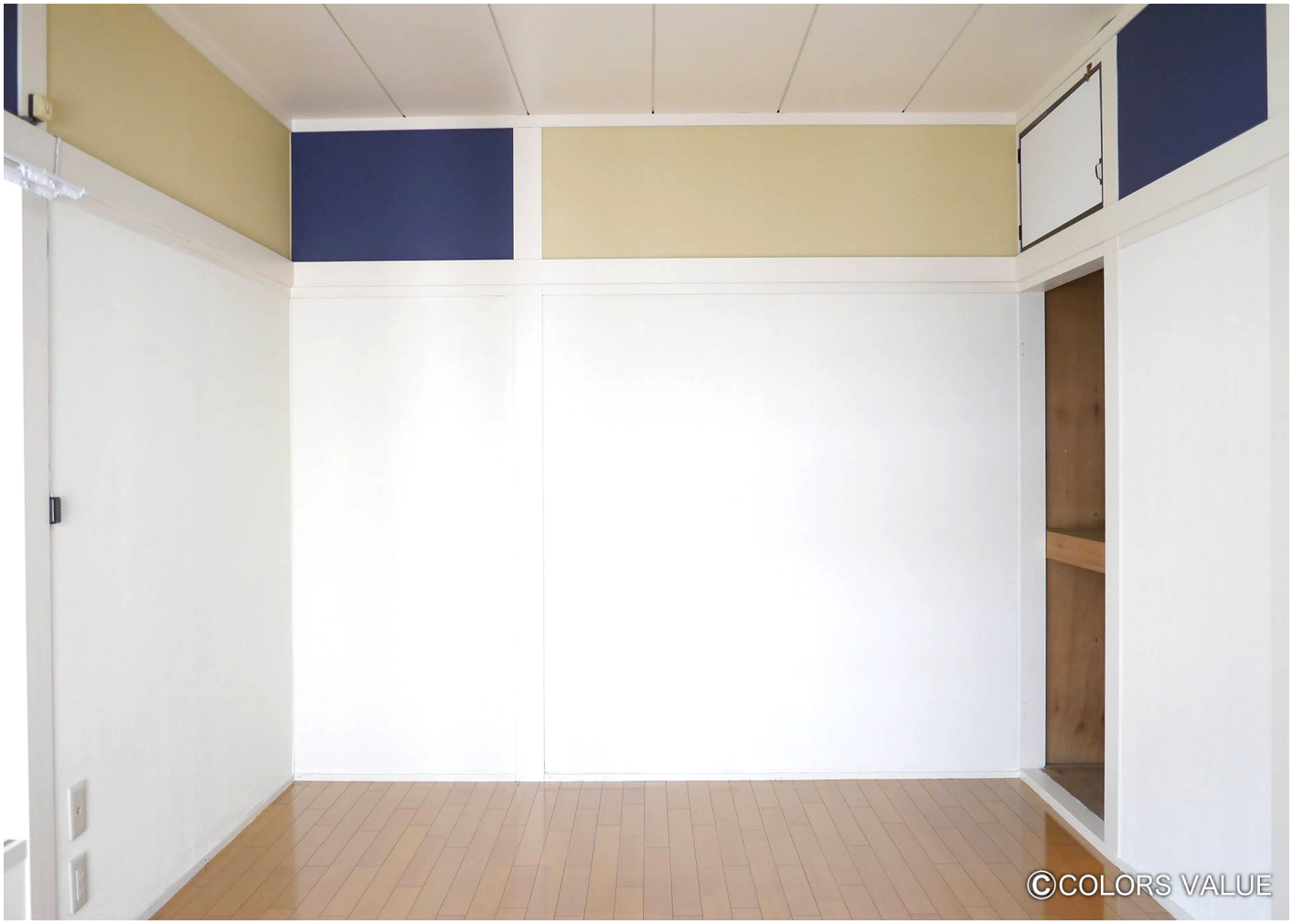
©COLORS VALUE

©COLORS VALUE


©COLORS VALUE

©COLORS VALUE

©COLORS VALUE


©COLORS VALUE

©COLORS VALUE

©COLORS VALUE

最後に・・・

こちらの物件、リフォーム完成後、一か月待たずして無事に入居者が決まりました。