【保存版】失敗しない「古家/空き家」のリフォーム業者の選び方（前編）

【古家（空き家）】のリフォームをする業者の失敗しない選び方

今日は、肝心要のリフォーム業者の選び方について書きたいと思います。失敗しない為には、リフォーム業者が以下の基準をクリアしている必要があります。

1. 目的が理解できているか？（住む・貸す）
2. 相場家賃のことを理解しているのか？

1.目的が理解できているか？（住む・貸す）

そもそも、リフォームするのにリフォーム業者は、その目的を理解しているか？これは凄く大切。

もちろん目的は様々です。

- 依頼する方が住みたい。
- 親戚に済ませたい。
- 貸して家賃収入を得たい。
- 貸して節税対策をしたい。 など

大きく分ければ目的は２つ

前述したとおり、目的は色々ありますが、大きく分けて考えると２つ

「自分が住む」と「他人に貸す」です。

この２つは全く別物と考えてください。

・自分が住む場合：自分の主観が全て（予算も自分で好きな金額を決める）

・他人に貸す場合：他人（借り主）が決定権を持つ

貸し主側の主観は一切関係ありません。

要は、借りる側は、その地域のお部屋を見て周り、自分の中で立てた予算内で、好みのお部屋を

選びます。そこに、貸し主側の主観は一切関係ありません。決めるのは、入居予定者（他人）です。

目的が違えば、手段（リフォーム手法）も変わります。

・自分が住む場合のリフォーム。

・貸す場合のリフォーム。

これは、全く違います。

リフォーム業者を選ぶ時は、この違いがわかっている業者を選んでください。

とは言っても実際は、この両方のリフォーム手法をわかっている業者は、多くはありません。理由は、単価も違えば作り方などすべてが違うのですからです。両方を理解するには、実際に両方をやった事がないと解りません。基本は、どちらかに特化している。と考えて専門の業者に依頼してください。

目安になるのは実績の数

専門性を確認用するのに目安になるのが実績です。賃貸マンション専門であれば、賃貸物件の工事を２００軒以上は必要でしょう。戸建賃貸専門であれば、これも２００軒以上の実績が欲しいですね。

決して

・「どんな工事でも出来ます！」

・「なんでもやっています！」

の業者は避けてください。

工事だけするならどこの業者でも可能です。要は、自分の目的にあった工事が出来るかどうかです。

2.相場家賃の事を理解しているのか？

貸す場合のリフォームで一番重要なのは、家賃相場の事を理解しているか？ということです。リフォームをする事だけを目的に、家賃相場の事も理解していない工務店や工事業者に依頼する人もいますが、そもそも借り手がつかないと目的を達成すること（収入を得ること）はできません。

それなのに

・家賃相場もわからない。

・競合物件もわからない。

これでは、この物件の利回りもわかりませんし、入居者のニーズも解らないでしょう。その中でも、もっとひどいのは、

どのように入居者が付くのかわからない。

実は、賃貸不動産屋さんの仕組みすら知らない業者は結構多いんです。その状態でどのように工事するのか？とても不思議ですよね？私には、理解できません。

家賃相場で競合物件より頭一つ出ることが大切

大家業では、家賃相場で競合物件より頭一つ出ることが、本当に大切です。お金をかければ、お客はついても利回りは落ちます。逆に、中途半端のリフォームではお客が決まりません。

ちょうど良いリフォーム

上記で説明した通り、お金をかけ過ぎず、節約しすぎず、お客が住みたいと思うちょうど良いリフォームで勝負するのです。そういうことが理解出来ている工事業者を探しましょう。

3.周辺地域の競合がわかっているか？

競合が多い賃貸住宅では、まず、徹底したリサーチは必ず必要です。

・競合はどういった物件なのか？

・その地域の入居者層はどのような方が多いのか？

アパート・マンション・戸建てそれぞれにタイプが違う

入居者のタイプは、アパート・マンション・戸建てそれぞれ違います。それぞれの特徴や設備を知っていて家賃帯との比較が出来るかどうか？が重要になります。

例えば・・・

高齢者多い場合の地域ならどういった設備が必要で、その競合となる物件より高齢者が選ぶであろうポイントを見いだす必要があります。単純ではありません。

高齢者なら

・平屋が良い。

・坂道がないほうがいい。

などと、理解していない業者は言いますが、実際はそんなことではありません。

事実、70歳のおばあちゃんが

・静かなところが良い

・ペットを飼いたい

という理由で、山上の物件に入居されることがありました。この地域にペットが飼える物件がなかったのです。

その他には、生活保護の家賃帯で希望の場所になかった為１？？坪程度の建売物件で階段も急なのに高齢者の夫婦が住まれることもあります。生活の仕方は、以下の通り

・日常生活は、１階

・２階は、物置として利用

要するに、実際に探している方の心理と競合物件の入居者が望むリフォームをタイプに合わせて実施することが出来るかどうかなのです。

安い。旨い。を単に信用してはいけません。

業者を選ぶ際、決して

・「安くできます！」

・「いいもんが出来ます！」

と売り文句を言いながら実際は、家賃相場の考え方や競合物件のことすら知らない（調べられない）業者には気をつけてください。単純にお金をかけてリフォームをすれば良いってことではありません。

4.差別化されたデザインをしているか？

現在、空き家は全国で約820万戸あると言われ、今後もさらに増加していくと言われています。も

しあなたが空き家を持っている（購入しようとしている）なら、その空き家は、この数多くある空き家の中に「埋もれる物件」ですか？（「見つからない物件」にしたいですか？）それとも、「目につく物件」ですか？（「見つかりやすい物件」にしたいですか？）

賃貸住宅探しは、約90%以上がインターネット検索

約賃貸住宅を探される方の殆ど（約90%以上）が、インターネットを使います。まずは、その（画面の）中で、入居を検討している方の目に触れなければいけません。目に触れなければ、存在しないのと同じです。

また、その（画面の）中には、空き家（競合）がいっぱい掲載れています。ということは、白の壁に茶色の床のような普通のリフォーム（原状回復程度）では、埋もれる可能性が高い。ということです。

埋もれない為には、アパート・マンション・戸建てのそれぞれの特徴を生かし、競合物件とは違うものに仕上げなければなりません。

実際に、差別化されたデザインをできる工事会社は少ない！？

通常、普通の工務店は決められたものを決められた通りに工事をするので、予算内で差別化されたデザインをすることは、とても難しいです。

要は、良くあるデザインや良くある設備・建材を使いリフォームするのは得意ですが、オリジナリティのある目立たす為のデザインに付いては理解できないのです。

工事会社とは別に、デザイナーにデザインしてもらうと、当たり前ですが、予算がオーバーです。賃貸住宅の場合は、家賃収入（大家さんの収益）を考えないといけない為、予算を気にせず、好きなデザインで工事をすることはありえません。

リフォームで気をつけることは以下４つ

・予算をかけずに色の使い方を工夫したリフォームをすること

・既存の設備の生かしたリフォームをすること

・インターネットで目立つリフォームをすること

・賃貸業者さんが案内しやすいリフォームをすること。

入居者をつけたいとお考えの大家さんであれば「原状回復をしましょう！」などと言う言葉は忘れてください。

もし、差別化できる工事（リフォーム）会社をお知り合い（知り合ったの）なら、その工事（リフォーム）会社と、末永いお付き合いをすることをお勧めします。