相続物件が家賃の賃貸物件に「」まさか！？家賃がそこまで取れるとは思わなかった…

こんにちは。

（社）全国古家再生推進協議会認定の古家再生士®てるひこです。

今回ご紹介するブログは、滋賀県大津市某所の方からお問合せいただいた物件についてです。こちらの物件、お問合せのM様のお母様がご高齢で施設に入られてご自宅が空き家になり放置状態との内容でした。

今回は、そんな物件が何と利回り50%越えの賃貸物件に…という内容のブログ記事となります。
それでは、参りましょう。

お母様が施設に入られて空き家になった実家

お問合せいただいた後、早速、現地確認へと向かうことになりました。物件を拝見したところ、弊社が得意とする古家物件ではなくとてもピカピカの築浅物件でした。建物も軽量鉄骨造でシッカリしています。築年数は30年でした。

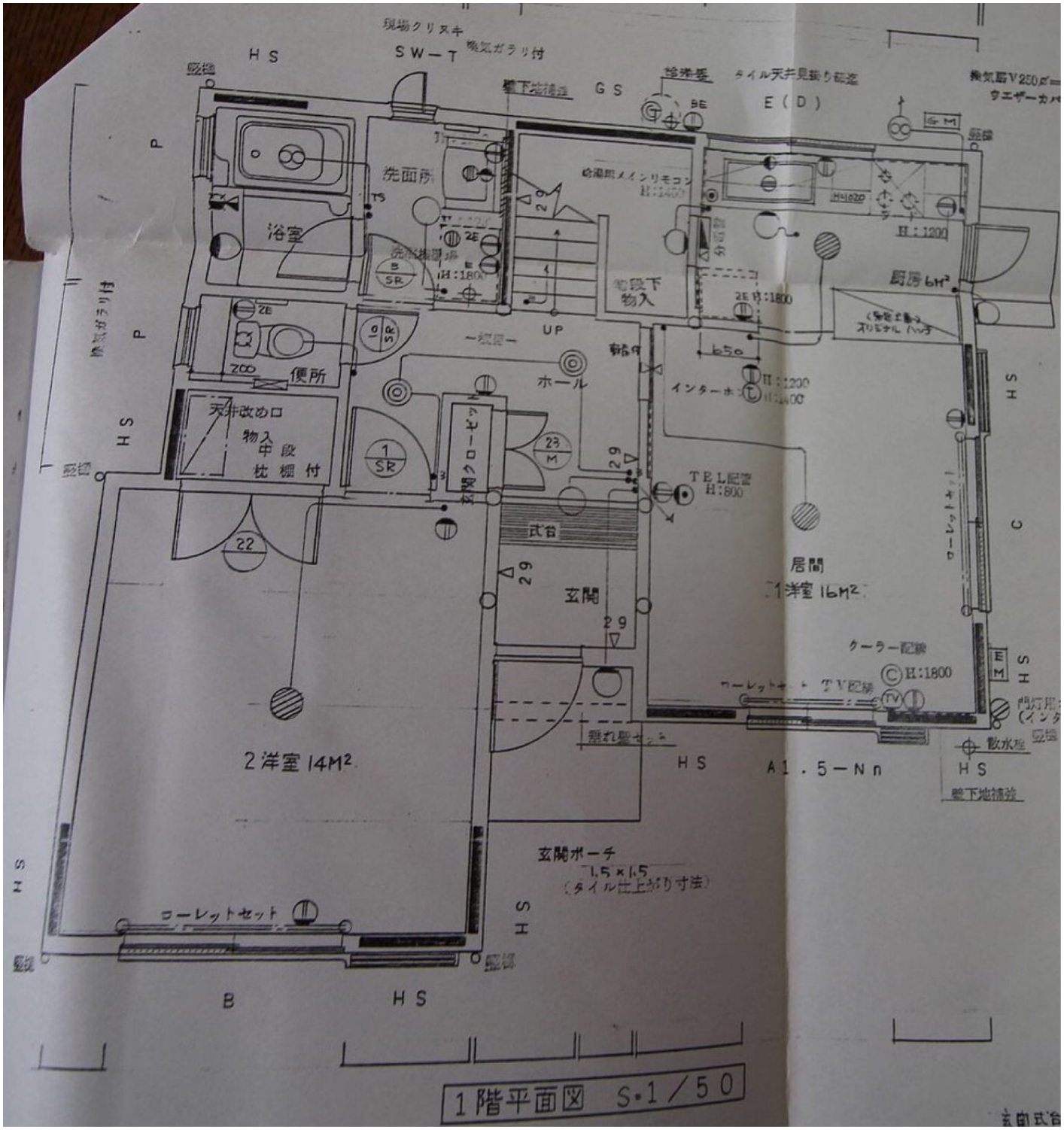
こちらの物件、間取りは2SLDKと丁度いい間取りで、最寄りの駅へは徒歩4分とゲキ近です。電車で京都駅まで30分で行けてアクセスもいい。

近隣にはファミリータイプの分譲マンションやファミリータイプのハイツもありファミリー層の需要が見込めそう。近くには公園もありファミリーにはありがたい物件です。

それでは、室内を拝見していきましょう。

空き家になった実家の間取りは？

まず、1階の間取り図をご紹介します。



1階には洋室、LDK、水周りでまとまっています。さて、こちらの物件がどのようにかわったのか、各室ごとにビフォー、アフターで解説していきます。

空き家になった実家ビフォー/アフター

駐車場

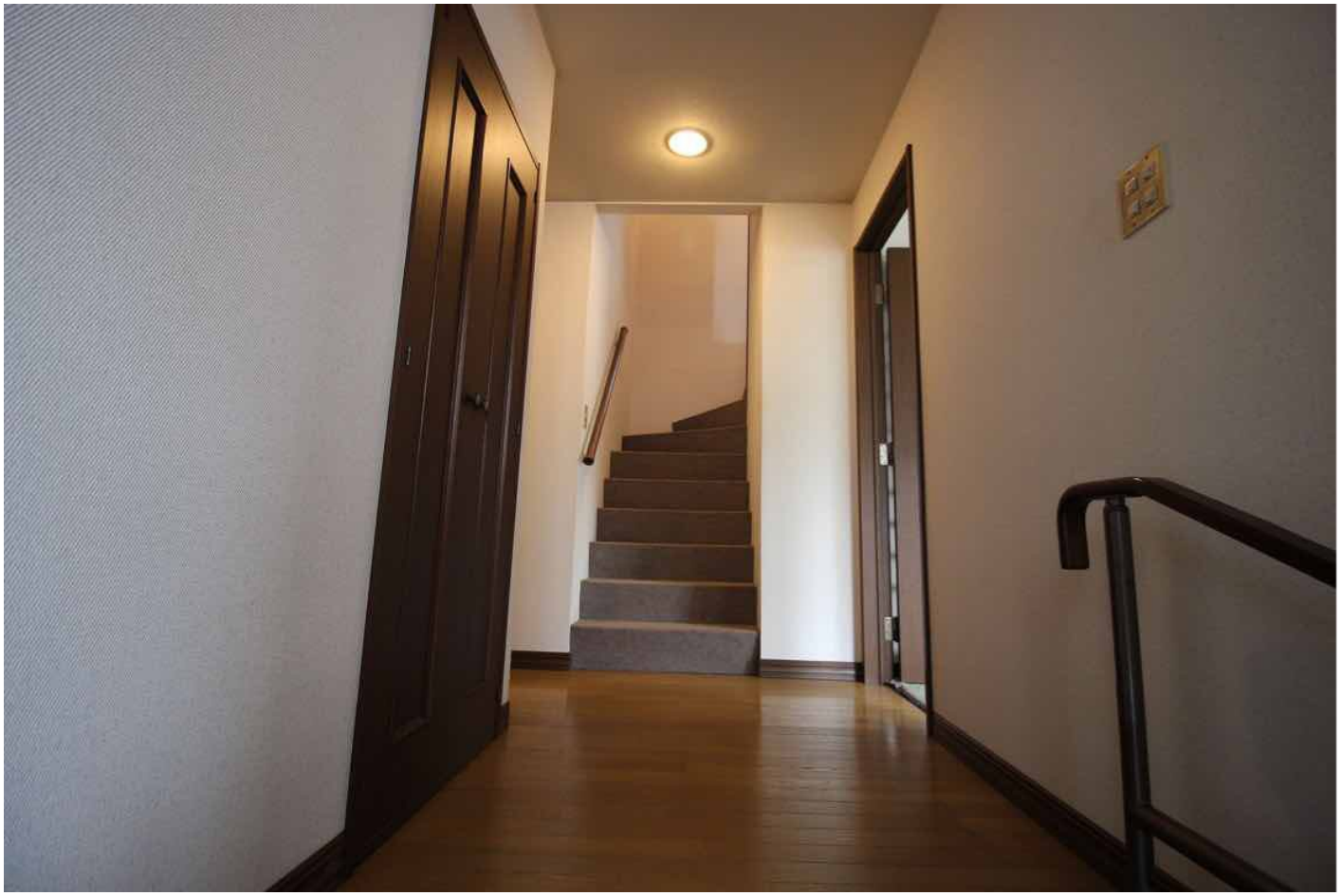
駐車場のビフォー

駐車場のアフター

ビフォー 、アフターは同じで、駐車場付きで大型車も楽々止めれて良い感じです。

玄関ホール

玄関ホールのビフォー



基本的に一般の持ち家住宅は白いクロス仕上げが主流。

玄関ホールのアフター

賃貸物件では競合が沢山いてるのでグレードアップが必須です。壁には少しゴージャスなアクセントクロスで仕上げてイメージアップ。天井には木柄のクロスで仕上げて高級感アップ。

※ありがたい埋込靴箱収納があり30足くらい入りそう。

洋室

洋室のビフォー

基本的に一般の持ち家住宅は白いクロス仕上げが主流。床はカーペットが引いてありその時代の流行だったのか・・・

洋室のアフター

賃貸物件では競合が沢山いてるのでグレードアップが必須です。
床はカーペットを剥がしてビィンテージ調の床材へ。壁はアクセントクロスでタイル調で仕上げてカッコイイ大人部屋へ。カウンターテーブルにウイスキーが合いそうな空間にしました。

リビング

リビングのビフォー

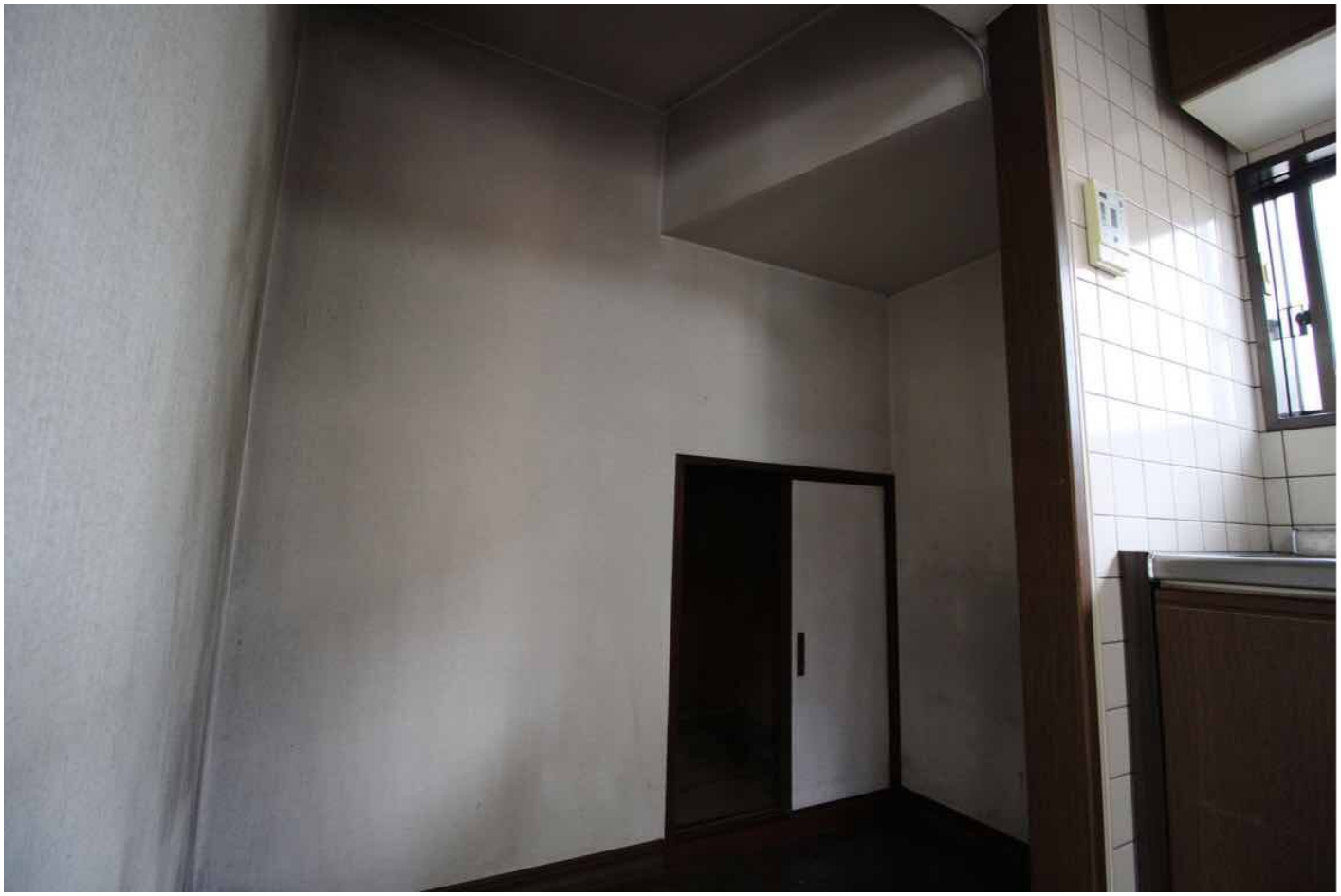
基本的に一般の持ち家住宅は白いクロス仕上げが主流。床はカーペットが引いてありその時代の流行だったのか・・

リビングのアフター

賃貸物件では競合が沢山いてるのでグレードアップが必須です。床はカーペットを剥がしてヘリンボーンの床材へ。壁はアクセントクロスで仕上げて天井は木目調のクロスで仕上げてカッコイイ空間へ。本革のソファーが似合いそうな空間にしました。

キッチン

キッチンのビフォー



当初はガスコンロ式のキッチンだったのをオール電化へリフォームをし直してシステムキッチンを入れ直したと。電気なので安心ですね。

キッチンのアフター

システムキッチンはそのまま活用して扉部分だけ明るめの木目調シートを張り見違えった。システムキッチンを入れ替えるのは費用もかかるしシート張り替えでも十分活用できる。広めのキッチンスペースと少し収納スペースもあるので食材や飲料水もストックできるのでいいですね。

トイレ

トイレのビフォー

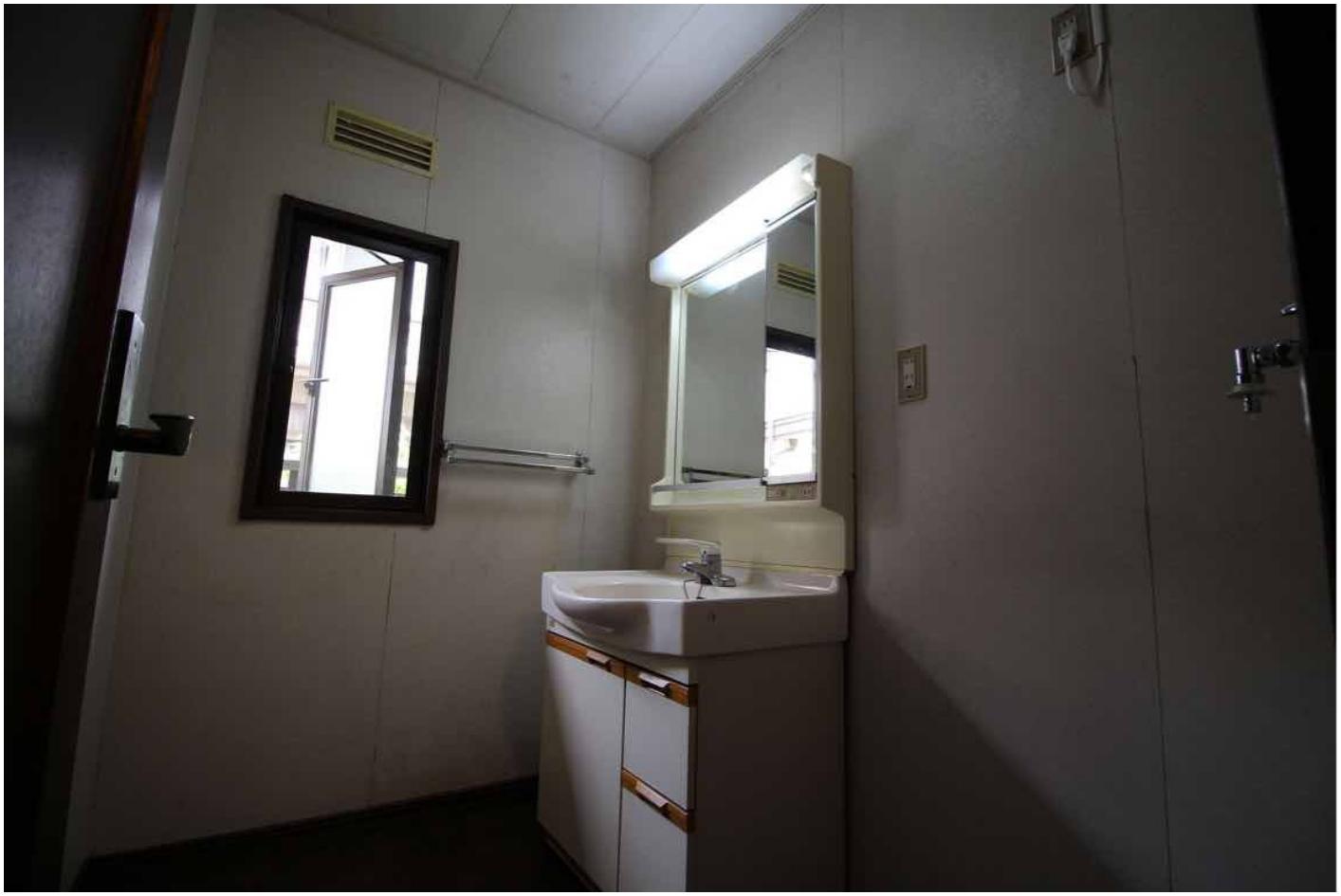
当時は温水洗浄便座がなかったので後付けで温水便座を設置されたようですが、長年使用されて水漏れもあった。

トイレのアフター

賃貸物件では競合が沢山いてるのでグレードアップが必須です。トイレは一式交換をしてスッキリさせました。床材も張替えて明るい感じになったかな。壁にある暖房器具は冬場にはすごく嬉しいですね。

脱衣所

脱衣所のビフォー

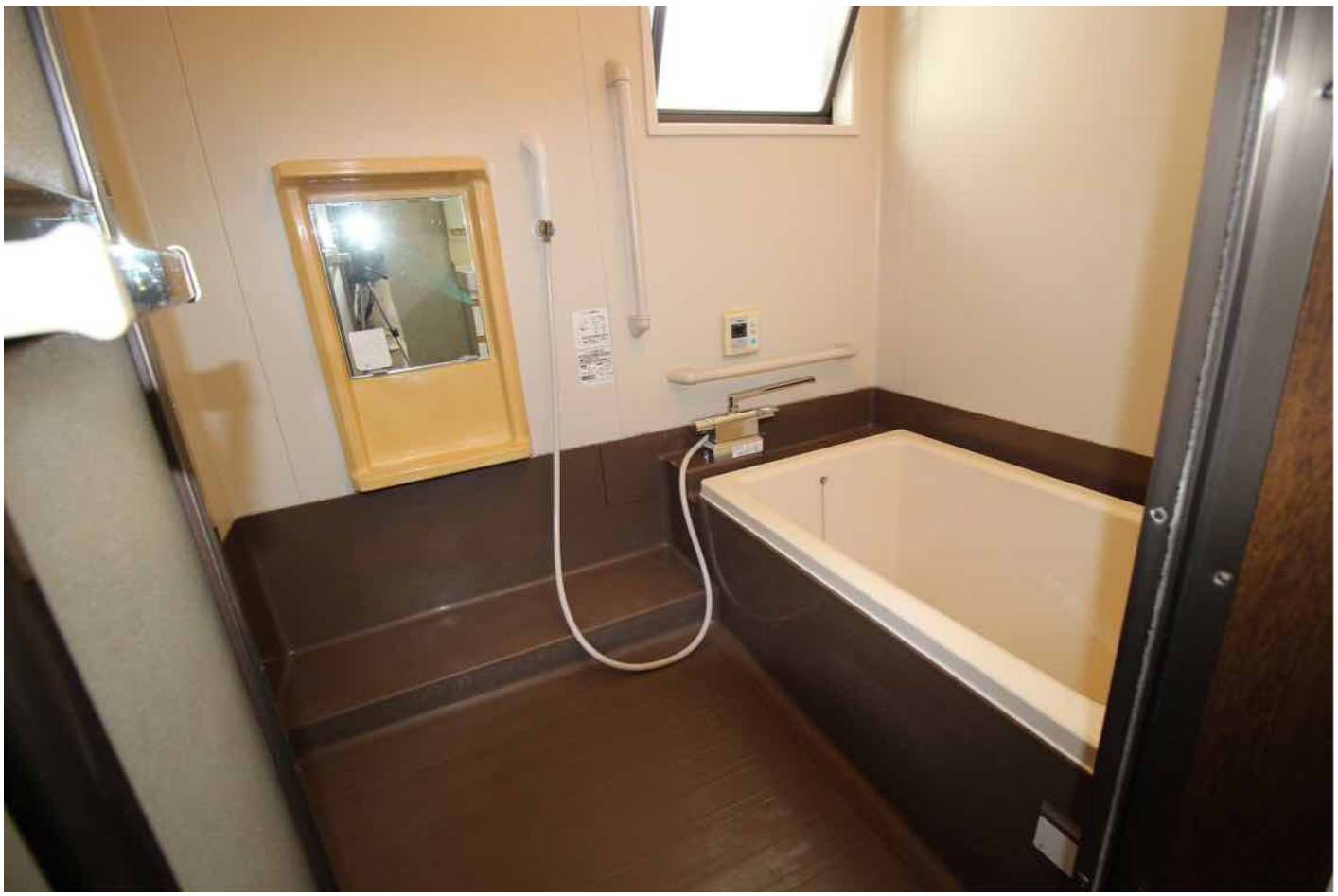


広々としたスペースで洗面化粧台と洗濯機置き場も整っていて動線が楽でいい。床材がやや暗い色で薄暗く感じるので。

脱衣所のアフター

賃貸物件では競合が沢山いてるのでグレードアップが必須です。壁にはタイル調のアクセントクロスで仕上げて少し明るくなったかな。

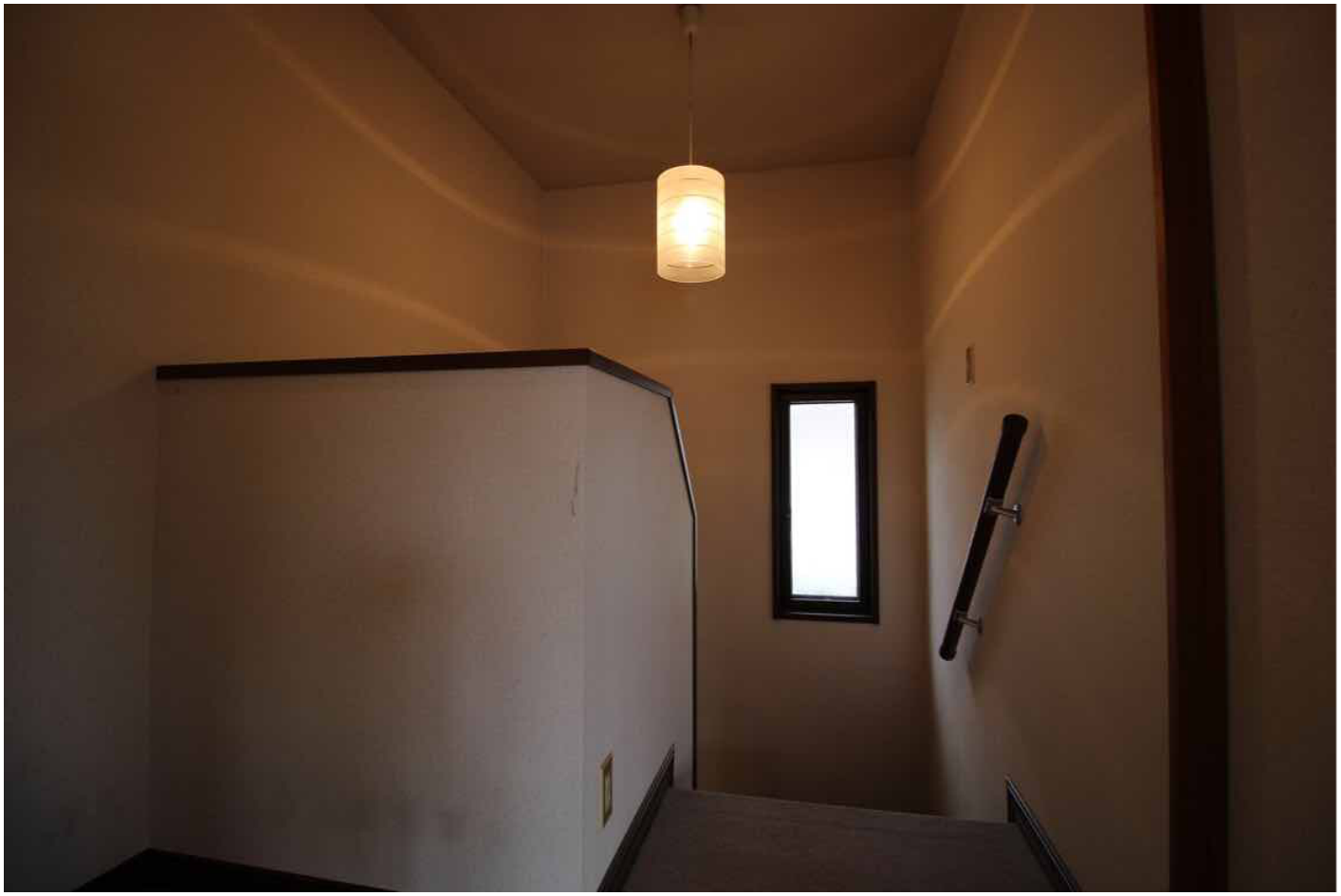
浴室



元々綺麗で高級感あるユニットバスでた。大きめなバスタブはめい一杯脚が伸ばせてリラックスできそうです。（リラックスし過ぎて湯のぼせにご注意くださいね）

階段

階段のビフォー

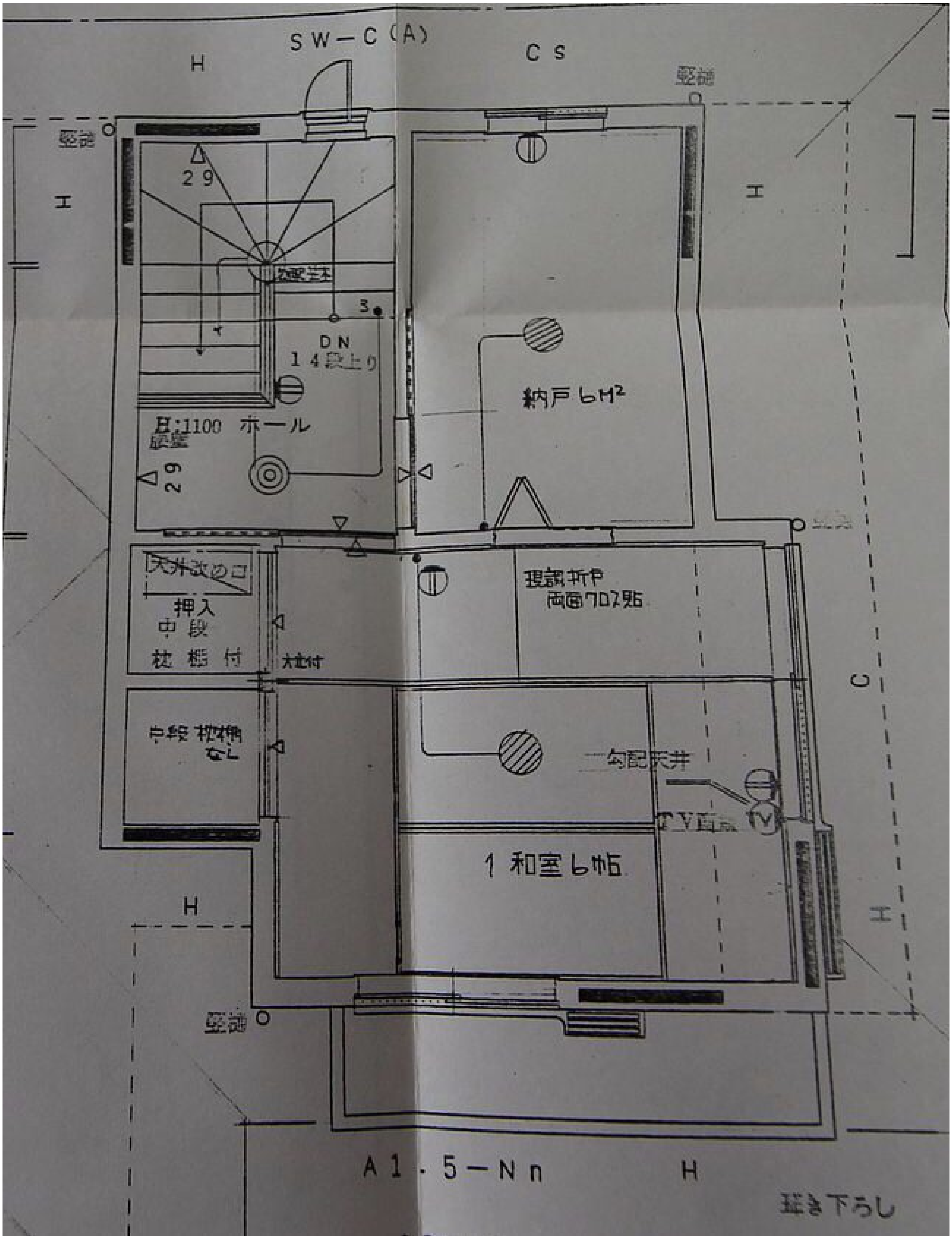


基本的に一般の持ち家住宅は白いクロス仕上げが主流。階段踏み板はカーペットが引いてありその時代の流行だったのか・・

階段のアフター

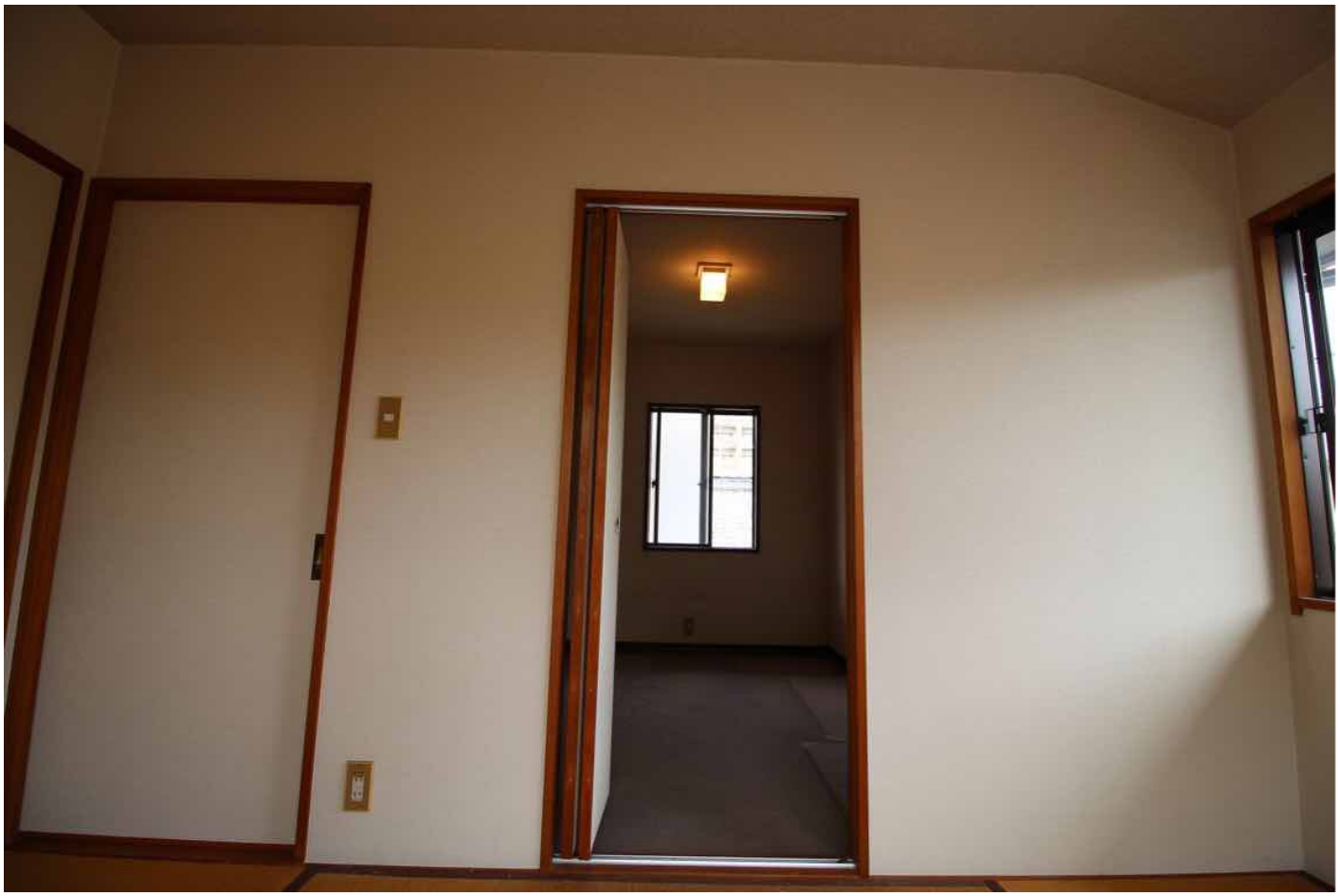
賃貸物件では競合が沢山いてるのでグレードアップが必須です。階段踏み板はカーペットを剥がして木目調の床材へ。天井はアクセントクロスで仕上げて高級感な空間へ。

続いて2階へ。間取りは和室6畳に納戸スペース。


SW－C（A）
H
CS
29
DN
14段上り
H:1100 ホール
29
納戸 6M²
押入
中段
枕棚付
中段 枕棚
なし
勾配天井
1 和室 6帖
H
A1・5－Nn
H
C

納戸

納戸のビフォー



基本的に一般の持ち家住宅は白いクロス仕上げが主流。床ははカーペットが引いてありその時代の流行だったのか・・

納戸のアフター

賃貸物件では競合が沢山いてるのでグレードアップが必須です。床はカーペットを剥がしてコルク調の床材へ。天井には白い木目調アクセントクロスで仕上げて室内が明るくなりました。以前は納戸スペースではありましたが今ではWICで活用できるスペースに。階段室からと和室からと入口がありすごく便利な空間にしました。

和室

和室のビフォー

基本的に一般の持ち家住宅は白いクロス仕上げが主流。何か物足りない感じ。

和室のアフター

賃貸物件では競合が沢山いてるのでグレードアップが必須です。少しアクセントでカラーを入れるだけでも気持ちがより落ち着きカラーリング効果があります。和室はやっぱり落ち着きますね。

和室 収納

和室 収納のビフォー

和室 収納のアフター

元々だったのですが押入れがなんと左はクローゼット式で右が押入れ式になっていて、これは使い勝手がいい収納でいいアイデアすね。

新調した畳はい草のいい香りがしておちつきます。秋の涼しい風にあたり畳にゴローンと寝たら最高ですね。

以上で、全室のビフォー、アフター内容は分かって頂けたかと思います。

リフォーム完成後は、賃貸募集だけど、家賃相場にビックリ！

リフォーム完成後は、賃貸募集を出すのですが、最寄りの賃貸業者さんへ家賃相場を聞きに行ったらなんと約9、5万～10万は取れる相場だと言うのです。（家賃相場が高くてビックリ。）
こんなに家賃が高く取れるとは、思ってもいませんでした。

仮にですが…

- 家賃が9.5万で、入居が決まった場合

年間収入\1140000÷修繕費\2200000＝表面利回り51、82%（約2年で回収が終わります）

- 家賃が10万で、入居が決まった場合

年間収入\1200000÷修繕費\2200000＝表面利回り54、55%（約1年9ヶ月で回収が終わります）

どちらも驚異的な数字ですね。

まとめ

お読みいただいた通り、相続物件の場合は、利回りは高くなります。実家や親戚の家が空き家でお困りの際は、賃貸経営するといった活用方法も考えてみるのもアリだと思います。

初めての方であっても、実績と経験豊富な弊社が、大家になれるように丁寧にサポートいたします。まずは、些細なことでも大丈夫ですので、お気軽にお問合せください。