【築古戸建　活用講座】No.1～3

① 空き家問題の現状と　築古戸建の再生投資について

最近メディアでも話題になっている、空き家問題。
現在　日本では８２０万戸も住宅が空き家になっていると言われています。
「空き家元年」と言われる今年　私共　愛媛空き家・空き地活用推進協会の会員様にも危機意識が高まっています。
そのような状況でも、住まいを求めているのに住まいが無い、住宅確保困難者という高齢者、母子家庭、外国人、障害者、生活保護世帯などの方々も年々増加しているという　矛盾する社会構造。利用していない住宅と　このような住宅確保困難者にも住宅を提供していける様にすることで、社会のアンバランスを少しでも解消し　社会貢献していこうと 2012 年から我々が考え行動しているのが、ポータルサイト「アウトレット賃貸」や「障害者サポーターズ大家さん」「愛媛家賃滞納サポートセンター」「再生支援 SOS 相談プラザ」事業でありこの仕組みです。

以前から、小規模ではありますが　不動産賃貸業を営む大家さんが、古い住宅をリフォームして賃貸住宅に転用するビジネスモデルが　存在しました。しかし、今日のように空き家が社会問題になってきた時代に、このノウハウを広く多くの方に理解して頂き、年々増え続ける空き家を賃貸住宅に転用再生するこのノウハウを　活用する事が急務になってきました。

そこで従来からのノウハウを　再現性があるように標準化に着手。不動産に造詣のない方でも、空き家や築古戸建を　賃貸住宅に転用出来る知識を、提供するようにしました。この協会で学んでもらい、そのことが現在の空き室問題解決の一助となればと考えております。
そして　少しでも社会貢献しながら　皆様が資産形成されることを希望します。

② 空き家・築古戸建の再生　2 つの考え方

空き家・築古戸建の考え方は、大きく分けて 2 つあります。
A.　古家は撤去して、土地として利用売却する場合。
B.　そのままの建物を活かして売却、再生すること。

A の場合は比較的面積が広く、そのまま若しくは分割して不動産業者等が分譲出来るもので、通常　このような物件は不動産業者が喜んで買取り処分します。また、比較的処理しやすい物件とも言えます。

B の場合は、不動産業者も買い取ってくれないような　狭小地で尚かつ連棟や再建築不可の住宅です。しかし、そのような物件でも　従前は問題なく人が住む事が出来たのです。

ただ　不動産価値としては低く、なかなか売却ができず、このような物件が一番空き家になりやすく、放置されやがて荒廃してしまいます。
※　Ｂのケースでは、安易に建物を撤去することができず 対処に困るものです。

このような物件こそ 「築古再生投資ノウハウ」を学んだ投資家の皆様が、その知識とノウハウを使って、賃貸住宅に転用して再利用・再生を行って戴くことになります。
そのため、「対象物件が賃貸住宅に転用できるか？」を判断していただく必要があります。

・リフォームができるのか？(その価値があるかどうか？)
・費用は幾らかかるのか？
・入居者様は見つかるのか？
・家賃相場は幾らくらいか？
・賃貸住宅の管理運営はどうするのか？

この様な　諸問題に対して、皆様方が自ら対応し　また将来的には築古戸建投資を始めようとする方に　アドバイス出来るようにもなります。(コンサルタントとしてデビュー可能)

③ 投資対象とすべき物件とは？

平たく言いますと「不動産業者様でも対応に困るような物件(一般的に処分できない物件)」です。
そこで、一般の不動産業者とは違うアプローチと、高度な知識・独自のノウハウを身に付ける必要があります。
築年数３０年以上経過しているような物件のケースでは、多くの場合　不動産業者は、「建物が古すぎて　仲介や売却時に瑕疵担保責任を負わされるのは御免だ！」と　あまり関わろうとしないようです。(売却価格が安くて　手数料が少ないのもネックとなっています)
ここで　瑕疵担保責任（かしたんぽせきにん）を簡単に言いいますと
「買主が購入後でも気づいた雨漏りやシロアリ被害など、建物としてそのまま利用するには難しい状況があれば、売主側がその損害を弁償するか、もしくは売買そのものを白紙にして売買代金を返却しなければならない義務を負うこと」です。
築古の物件だと　この瑕疵がかなり発生しやすく、取り扱う不動産業者や売主はリスクを負うので　必然的に敬遠されます。

このような不動産業者も嫌がる様な物件が　対象となり実は投資の旨みもあります。その為　物件に併せて相当のリスクも当然あります。まあ　その分、価格も安く高利回りの物件に変身させることが可能なんです。
一般的に経済的リスクは、経済的なメリットとの比較対象で判断しますが、どんなものでも

全くリスクのないものは存在しません。例えば　銀行預金でさえ銀行が倒産すれば保護される預金は限定されます。
リスクとメリットを比較しながら　バランスを取って判断していくことが重要です。

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
-- / / / 〒 790-0911

/ / /　　愛媛県松山市桑原5丁目 5-3　　収益不動産物件情報センター

/// 朝日 (あさひ)

℡・Fax 089-931-5264

☆ HP 090-3787-4818

E-Mail asanobu00@gmail.com

◆「愛媛空き家・空き地活用推進協会」 オフィシャルサイト　http://akiya-akichi-kanri.jimdo.com/