

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

CFネット流 大家実践塾

156

リフォームの適正なコスト

「退去後のリフォーム
工事見積金額が高すぎる
から、もっと安くなりま
せんか?」と、相談を受
けることがある。投資で
すから、もっともな意見
かと思う。

しかし、金額の高い安
いは追加投資における費
用対効果・収益率と必要
性・重要性(設備の更新
など)を考えなければ判
断できず、50万円なら安
い、100万円なら高い、
といった単純なことでは
ない。

では、どのように判

追加投資として判断を

費用対効果、収益率を試算

断すれば良いのか? 以
下のケーススタディで検
証してみる。

前契約(概要:築20年
の区分RC1室、6年間
入居、CP8%)の賃料
が6万円だったと仮定す
る。ケース①退去後の工
事代0円(賃料マイナ
ス1万円)、ケース②工事代
50万円(賃料±0万円)、
ケース③工事代100万
円(賃料+1万円)

1、費用対効果でひも解
く

ケース① 出費はない

約4年で投資回収可能。

が、家賃が1万円下落す
るので、マイナス1万円

ケース③、100万円
の工事で賃料1万円の
下落止と1万円の上昇を
もたらずので、追加投資
の収益率は24%(2万円
×12カ月÷24万円÷10
0万円)、約4年で投資
回収可能。上記より、収益
率は②=③となるので、
どちらも同等の選択肢と
なる。

×12カ月=マイナス12万
円/8%=マイナス15
0万円が費用対効果

ケース② 50万円の工
事をした場合、家賃下落
(マイナス1万円)を防
いだので、1万円×12カ
月=12万円/8%=15
0万円-50万円=100
万円

ケース③ 100万円
の工事をした場合、家賃
下落を防ぎ、家賃が1万
円上昇するので、2万円
×12カ月=24万円/8%

3、まとめ
ケース①では、追加投
資しないことで、価値が
150万円減少する。
ケース②(③)では、
50万円(100万
円)追加投資する
ことで価値が10
0万円(200万
円)上昇し、追加
投資の収益率は24%。
これらの計算を行えば
判断基準が明確になる。
あくまでも概算であり、
これをベースに実現性を
調査(予算、所有期間、
期待利回り、市場調査、
賃料査定、リフォーム内
容精査等)して調整すれ
ばよい。リフォームも追
加投資ですから投資指標
に当てはめて判断すべき
である。

右記より、費用対効果
は③>②>①という順番
になり、②③が費用対効
果が高い選択となる。

CFネット P.M.事業
部 東京本社リーダー 盛
大三(C.P.M.)

2、追加投資の収益率で
ひも解く

ケース①、費用ゼロな
ので計算不可。
ケース②、50万円で賃
料1万円下落を防いでい
るので、追加投資の収益
率は24%(1万円×12
カ月=12万円/50万円)、

約4年で投資回収可能。

ケース③、50万円で賃
料1万円下落を防いでい
るので、追加投資の収益
率は24%(1万円×12
カ月=12万円/50万円)、