

# ハッピー通信

# 58

ハッピー通信では毎月、当社のオリジナル賃貸住宅「ハッピーマンション」「ハッピーマイホーム」の現オーナー様、もしくは検討中のオーナー様に、コンサルティング事業部の川本がインタビューを行い、その後の経営状態やサービスに関する感想などをお伺いします。



オーナーインタビュー 101

いわき市在住

## S様

川本：本日は、戸建て賃貸住宅を建て替えて新築されたS様に、実際に建築されてのご感想をインタビューさせていただきました。建て替えを考えられたきっかけは、どのようなことだったのでしょうか？

S様：長年所有していた戸建て住宅が老朽化し、修繕費が増えてきたことが大きな理由です。空室期間も長く、活用方法を見直す必要がありました。

川本：リフォームではなく、建て替え新築を選ばれた理由は何ですか？

S様：リフォームも検討しましたが、耐震性や断熱性能などの根本的な問題を解決するのは難しいと判断しました。長期的な収益性と資産価値を考え、新築への建て替えを決断しました。

川本：新築される際に重視されたポイントはどのような点ですか？

S様：いろいろありますが、入居者ニーズに合った間取りや設備、そして、いわき市の賃貸需要に適した間取りを重視しました。また、将来的なメンテナンスコストの低減も意識しています。特に、駐車場や物置、宅配ボックス、インターネット環境など、現代の生活スタイルに合った設備仕様を取り入れました。さらに、防犯カメラも設置しました。

川本：建て替え後の反応はいかがでしたか？

S様：完成・引き渡し前に入居者が決まり、空室リスクが大きく改善しました。また、家賃設定も以前より引き上げることができ、収益は向上しています。

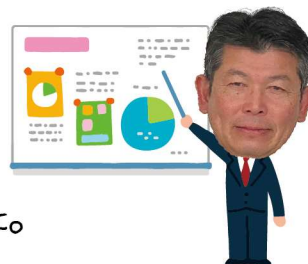
川本：ご苦労された点はありますか？

S様：解体から完成までの期間は収益がゼロになるため、資金計画が重要でした。また、各種手続きにも時間がかかりました。

川本：今後の展望はいかがですか？

S様：安定した賃貸経営を続けながら、時期を見て順次建て替えも検討していきたいと考えています。

川本：本日はありがとうございました。



老朽化した戸建て賃貸住宅を、建て替え新築という選択によって再生した今回の事例。短期的なコスト増を乗り越え、長期的な収益性と資産価値を高めたオーナー様のご判断は、これからの賃貸経営において一つの指針となりそうです。利回りだけを見るとアパートの方が高い傾向がありますが、戸建て賃貸住宅は空室リスクが比較的低く、長期入居が期待できる点が強みです。今回は、安定性を重視された好事例となりました。

インタビューより一言

コンサルティング事業部  
課長

カワモト アキヒロ

### 川本 亮宏



こんにちは。コンサルティング事業部の川本です。いよいよ5月に入り、中東情勢の影響により、資材の流通停滞や価格の大幅な値上げに関する通達が毎日のように届いています。今後の状況が一日も早く好転してくれば良いのですが……。経験上、一度上がった価格が大きく下がることは、なかなか期待できません。だからこそ、こういう時ほど焦らず、冷静に判断することが大切だと感じています。契約を急かされたり、不安をおおるような営業トークには注意したいものです。そんな中、比較的好得感があるのが「価格改定前」の建売物件です。もちろん、間取りや立地、価格などの条件にもよりますが、最近の建売住宅は耐震性能や断熱性能もしっかり確認できます。信頼できる会社や担当者との出会い、自分に合った物件が見つければ理想的。……とはいえ、最後はやはり慎重さも大切です。