

# ハッピー通信

59

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 102



いわき市在住

T様

## 「修繕か建て替えか。築50年賃貸住宅の選択」

川本：築50年を迎える賃貸住宅のオーナーにとって、「修繕を続けるべきか、それとも建て替えるべきか」は大きな経営判断です。

今回は、実際に建て替えを決断されたオーナー様に、その経緯や判断基準についてお話を伺いました。

### 「老朽化が進み、修繕費も増加」

川本：建て替えを検討したきっかけを教えてください。

T様：建物は昭和51年に建築された木造アパートでした。これまでも外壁塗装や屋根の補修、給排水設備の交換などを行ってきましたが、築50年を迎える頃から修繕費が急激に増えてきました。特に給排水設備や電気設備など、目に見えない部分の老朽化が進み、今後も大規模な修繕が必要になることが予想されました。

### 「修繕では解決できない課題」

川本：修繕ではなく建て替えを選んだ理由は何でしょうか。

T様：耐震性能が現在の基準を満たしていないことが大きな理由でした。また、間取りも古く和室中心で収納が少ないため、若い世代からの需要が減っていました。設備を新しくしても建物の基本性能は変わりません。20年後、30年後を見据えたとき、修繕を繰り返すよりも建て替えた方が長期的には有利だと考えました。

### 「最大の課題は入居者対応」

川本：建て替えを進める上で苦労された点はありますか。

T様：入居者様の退去調整が一番大変でした。長く住まわれている方も多く、建て替えの必要性をご理解いただくために何度も説明を重ねました。結果的には皆様にご理解いただくことができましたが、建築資材の高騰もあり、収支計画についても何度も見直しを行いました。

川本：最後に、建て替えをしてみて率直な感想をお聞かせください。

T様：正直なところ、建て替えを決断するまでは不安が大きかったです。建築費も高騰していますし、高額な費用も必要ですから。しかし、完成後に入居募集を始めると予想以上の反響があり、早い段階で多くの部屋が埋まりました。以前の建物では設備の故障対応や修繕の相談が頻繁にありましたが、今ではその負担が大幅に減りました。断熱性能や防音性能も向上し、入居者様からの満足度も高いと感じています。今回の建て替えによって、今後数十年にわたって安定した賃貸経営の基盤を整えることができました。将来的には、次の世代へ安心して引き継げる資産として育てていきたいと思っています。

川本：本日はありがとうございました。

建て替えは多額の投資を伴う大きな決断ですが、将来の収益性や資産価値、相続対策などを総合的に考えることで、新たな可能性が見えてくる場合があります。築年数が経過した賃貸住宅を所有するオーナー様にとって、修繕と建て替えの選択は避けて通れないテーマです。まずは現状を正しく把握し、将来を見据えた経営計画を立てることが重要ではないでしょうか。

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の

川本です



こんにちは。コンサルティング事業部の川本です。

今回は、「エアコンの2027年問題」と「建物断熱基準の2030年問題」についてご紹介します。エアコンの2027年問題とは、2027年4月以降、新たな省エネ基準を満たさないエアコンの製造・販売ができなくなることです。また、2030年問題とは、建物の断熱性能について、ZEH（ゼッチ）基準に相当する断熱等級5以上が義務化されることを指します。近年、建物の断熱基準は段階的に引き上げられており、2025年4月からは、すべての新築住宅（賃貸住宅を含む）において断熱等級4以上が義務化されました。さらに、2030年4月以降は断熱等級5以上への引き上げが予定されています。こうした背景には、「2050年カーボンニュートラルの実現」や「2030年度温室効果ガス46%削減」という国の目標があります。今後の賃貸経営では、立地や家賃だけでなく省エネ性能や断熱性能も建物の競争力を左右する重要な要素となっていくでしょう。