

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、どのように判断追加投資として判断を費用対効果、収益率を試算

### 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年間の入居、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

ケース② 出費はない

約4年で投資回収可能。

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÷50万円)。

ケース③、100万円で賃料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÷50万円)。

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)追加投資することによって価値が100万円(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。

CFネット P.M.事業  
部東京本社リーダー 盛  
大三(C.P.M)