

ライフデザイン実践会

2014年4月11日～4月17日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆるデータ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、複製、流用および転売（オークション含む）することを禁じます。

また、回答に記載した内容の信ぴょう性や正確性は保証しておりません。
お客様自身の責任と判断で、ご利用ください。

2014年4月17日

【質問1】「お金を稼いでくれるリフォームについて」

初歩的な質問で申し訳ないですが、確認させてください。

購入予定の物件で一室空きになるので、リフォーム計画を立てようとしています。部屋内部を見ていないのがありますが、正直、何を見て何処をどう直すべきなのかわからない状況です。

先日、ホームセンターにあってDIYできるパンフレットなどを貰って勉強したりしていますが、まだまだイメージが掴めていません。

以下、質問させてください。

- ・リフォーム方法や考え方などが学べるおすすめの本や教材をご教授ください。
- ・自分で実施するとした場合、費用対効果の高いリフォームはなんですか。
- ・一部屋あたりにかけるリフォーム費用の目安(賃料に対しての割合)はどのくらいでしょうか。
- ・リフォームに関して、こう進めていくのがよいなどがありましたら、ご教授ください。

以上、よろしく願いいたします。

【回答1】

初めて中古物件を購入する時に、リフォームの知識があるかないかで、ダイヤの原石を見つけられかどうかの分かれ目となりますので、とても重要なご質問だと思います。ご質問者さんは「初歩的な質問」と謙遜されていますが、すべての人に役立つ質問だと思います。

さて、一つ目の質問「リフォーム方法や考え方などが学べるおすすめの本や教材をご教授ください。」について回答します。

どの書籍が良いかについては、その人のリフォームに対する考え方、部屋の間取り、建物の構造や築年数などによっても大きく変わりますので、私が良かったと思った本や教材の一部を列挙します。(他にもあるのですが忘れてしまいました。)本は、図書館や中古で買えば大したお金もかからないので、全て読むことをオススメします。

- ① 不動産投資・賃貸経営で利益を残す!リフォームコスト削減ノウハウ虎の穴 (小林大祐)
- ② 空室ゼロの「プレミアム物件」を作り出す!勝ち組賃貸経営術 (西村哲)
- ③ リノベーションで満室経営!! (西村哲)
- ④ 空室ゼロにするリフォーム&リノベーション—賃料値下げをしないですむ打開策 (秋山英樹)
- ⑤ (新版)「遠方・地方・激戦区」でも満室大家になる方法~大家の駆け込み寺「満室研究所」所長が教える
- ⑥ 建築費 20%カット! 驚異の儲かる不動産投資術 (中村一晴)
- ⑦ 元手 300 万円で資産を永遠に増やし続ける方法 (松田淳)
- ⑧ 決定版 自分でできるリフォーム&修繕大百科 (ドゥーパ!編集部)
- ⑨ 勝ち組大家さんの高収益アパマン経営マニュアル~原状回復工事業者が初めて明かす儲かるサポート業者の選び方 (工藤一善)
- ⑩ 一瞬で心をつかむ 売れる色の使い方 (加藤京子)

そして、教材で私が参考になったのは以下です。上記の本を読めばかなり知識が身に付きますので、本をすべて読んでも足りないようでしたら購入する程度で考えてください。

・正しいDIY手順を動画で見るなら・・・

- ① [世界一わかりやすい大家さんのセルフリフォームDVD](#) (松田淳)

・劇的に外壁塗装のコストを下げるなら・・・

- ② [アパマン・リメイキングセミナーDVD](#) (浦田健、他)

・費用対効果の高い「色」のセンスを身に付けるなら・・・

- ③ [加藤京子のカラーシステムパーフェクトマスターセミナー](#) (浦田健、加藤京子)

そして、次の質問「自分で実施するとした場合、費用対効果の高いリフォームは为什么呢。」についてですが、費用対効果の高い場所と方法で分けて回答します。

まず、私の考える費用対効果が高い場所についてですが、①「内見時、扉を開けた瞬間に最初に目にする場所」と、②「入居者が生活をしていて最も長い時間目にする場所」、③「近隣の同じような家賃・間取りの部屋がやっていない場所」の3点です。

この3点を一つ一つ丁寧に解説しているととても長くなってしまふので省きますが、リフォームはついついあそこもここもとなり、キリがなくなってしまいます。すべてをやるのではなく、この3つのポイントに絞って実施することで限られた予算内で、効果的なリフォームが可能となります。

そして、私の考える費用対効果の高い方法についてですが、「新品に交換するのではなく貼るか塗る」の方法を選びます。床、天井、浴槽、キッチン、扉などなど、様々な場所が貼るか塗るかでかなり見栄えが良くなります。そして安いです。

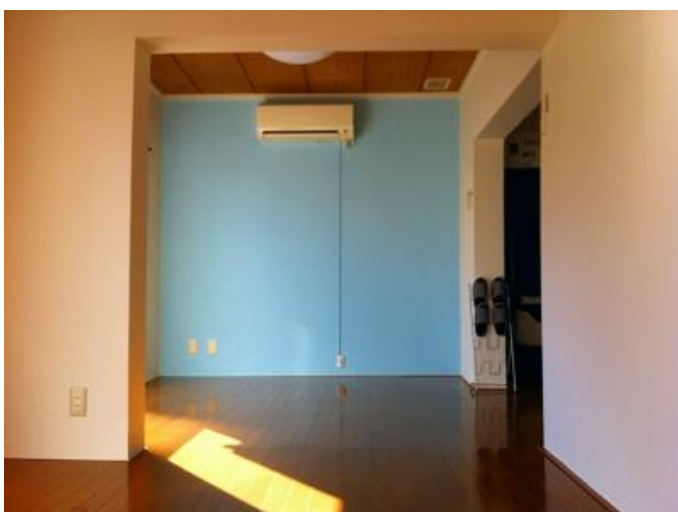
<リフォーム前> 比較的綺麗だがあまり面白みの無い部屋



<塗装> アクセントとして、一部だけを塗装



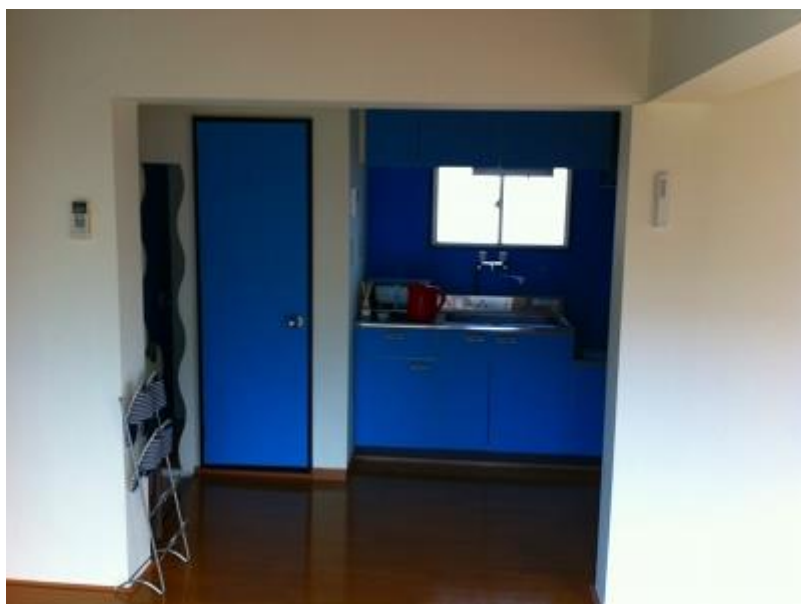
<リフォーム後> 海に近い夏らしいさわやかな雰囲気に変身



<リフォーム前> キッチンも少し安っぽく見える



<リフォーム後> ダイノックシートを張っただけで、イメージがガラリと変わる。



続いての質問「一部屋あたりにかけるリフォーム費用の目安(賃料に対しての割合)はどのくらいでしょうか。」についてですが、部屋の状態や物件の利回りや場所、投資スタンスによっても大きく異なります。

究極は、空室期間1ヶ月以内に入居が決まるレベルでリフォームができると最高です。どんなに汚くても入居者がいるのであればお金をかけてリフォームしなくてもいいですし、どんなにお金をかけて綺麗にしても入居者がいなければ意味がありません。この絶妙なバランスは経験によってのみ培われていきます。ただ、それだと難しいと思うので、2つの視点を参考として以下にシェアします。

一つは、「金持ち大家さんシリーズ」で有名な浦田健さんなどは、賃料の6ヶ月分が目安とおっしゃっています。たとえば家賃1ヶ月5万円の部屋であれば、30万円がMAXとなります。

一方で、築古の物件だったりすると、家賃の6か月分程度では大したリフォームができない場合もあります。もちろん購入時に計算しておく必要はありますが、私は家賃の2年分を考えています。家賃5万円の部屋であればMAX120万円です。

そして最後の質問「リフォームに関して、こう進めていくのがよいなどがありましたら、ご教授ください」についてですが、リフォーム成功の最も重要なカギは「パートナー選び」だと私は考えています。

ですから、スタートとしては、「信頼ができて、施主の意見を聞くだけでなく提案もしてくれて、腕が良くて、センスが良くて、信頼できて相場よりも安い金額の業者をどうやって見つけてくるか？」に全精力を注いでください。iタウンページ、建設業協会、インターネット、管理会社に聞くなどあらゆる手段を使って探してみてください。

最高のパートナーが見つかったら、あとは「リフォーム後のイメージをどうやって共有するか？」が重要です。言葉や文字でリフォーム後のイメージを正確に伝えるのは至難の業です。私のオススメは、[ME ユーポレーション \(35万円\) で空間をデザイン](#) のようなデザインリフォーム事例集を無料でもらえる業者から事例集を入手して、業者に「このようなイメージで！」とお願いすることです。効率的なイメージ共有ができますし、冒険しても失敗しないデザインでできます。

そして、最後になりますが、「リフォーム後の部屋をいかに多くの客付け業者に見てもらえるか？」です。写真付きで不動産会社を回ったり、1日だけ内覧会を開くなどして、「決めやすい部屋」だと認知してもらおうようにしてください。

随時、公開質問を募集しています

「何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？」

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。

→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。

※具体的なところをボヤかして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し