



## TOPICS

# 築30年のアパートは建て替え？ リフォーム？その判断基準

## 築30年はもう古い？ 築古アパートの選択肢とは

築30年のアパート。建て替えかリフォームかの選択に悩むオーナーの皆さんも多いのではないのでしょうか。選択の判断ポイントを整理してみました。

### ●築30年のアパートは どうすればいい？

今後の選択肢は次の通りでしょう。

- ① 建て替え
- ② リフォーム
- ③ 売却
- ④ 現状維持



### 🏠 建て替え

#### 〈判断ポイント〉

- ・法定耐用年数を過ぎた
- ・空室率が5割超となっている
- ・維持費用が高額になっている
- ・耐震性・耐久性に不安がある

#### 〈メリット〉

- ・空室リスクが軽減する
- ・収入が増える
- ・相続税対策になる
- ・所得税対策になる

#### 〈デメリット〉

- ・高額の費用が必要
- ・立ち退き交渉が必要
- ・収入がなくなる期間がある

建て替えは、抱える問題を根本から解消できる方法です。

新築アパートに建て替えることで、資産価値が上がり、収入が上がる見込みがあります。

また、建物の減価償却期間も一からのスタートです。もし、数年後の売却も視野に入れている場合は、減価償却期間(法定耐用年数)が残っているほうが売却しやすくなります。

### 🏠 リフォーム

#### 〈判断ポイント〉

- ・建物の劣化が見られるが、躯体に問題がない
- ・周辺需要に間取りは合致している
- ・リフォームのみで空室改善の見込みがある



#### 〈メリット〉

- ・空室リスクが軽減する
- ・収入が増える可能性がある
- ・建て替えほど費用がかからない

#### 〈デメリット〉

- ・場合によっては高額な費用が必要
- ・立ち退き交渉が必要な場合がある
- ・構造によっては自由なリフォームができない

リフォーム・リノベーションは、建て替えよりも費用が少なくできるのがメリットです。スケルトンリノベーションでは間取りの変更が可能になることもあります。

### 🏠 売却

#### 〈判断ポイント〉

- ・アパートの需要が減ってしまったエリアにある
- ・引き継げる親族がいない
- ・ローンを組みたくない

#### 〈メリット〉

- ・キャピタルゲインを得られる
- ・管理の手間がなくなる

#### 〈デメリット〉

- ・土地を失い、取り戻せなくなる
- ・売却後の収入がなくなる
- ・売却益に税金がかかる

築30年ともなると経営の難易度は増すため、相続したいと考えていても拒否されることもあり得ます。また、築30年のアパートと土地の売却益で他の不動産投資を始めることも考えられます。

ただし、資産価値が下がっている築30年のアパートは売りにくくなるのが一般的です。その場合、更地にして売却をしなければならぬこともあります。

### 🏠 現状維持

#### 〈判断ポイント〉

- ・入居率が5割を超えている
- ・頑強な躯体で劣化が最小限しか見られない
- ・経営が順調で、数年後まで見通せている

#### 〈メリット〉

- ・最小限の修繕費で済ませられる
- ・収入が途絶えることがない

#### 〈デメリット〉

- ・収益性を改善できる可能性は低い
- ・いずれ他の選択肢を検討しなければならぬ
- ・修繕費は以後膨れ上がっていく

適切な時期に修繕とメンテナンスを施すことで、順調経営を続ける道を選びます。ただし、新築から時間を経過すればそれだけ、入居希望者が現れにくくなります。長期入居を促すような工夫や経営努力、適切なメンテナンスが不可欠です。

### ●しっかりコミュニケーションし、手腕を発揮

これらを参考にしっかりコミュニケーション(予測)して、築30年の物件の「今後の扱い」について検討してみてください。いかがですか？オーナーとしての「腕の見せどころ」かもしれません。

引用：土地活用・賃貸経営のお悩み解決サイト <https://home4u-owners.jp/contents/construction-apartment-110-21272#230>



ハウストウニの宮



ハウストウ 白樺通



ハウストウ 帯広



アバマンショップ 釧路店



アバマンショップ 音更店



アバマンショップ 帯広南店



アバマンショップ 帯広西店



(株)賃貸管理

# 旭川初の高さ90mタワーマンション竣工、成約率80%、最上階2億5000万円販売中

大和ハウス工業(本社・大阪市北区)が、旭川平和通買物公園に面した商業ビル跡地に建設していた市内初のタワーマンション「プレミスト旭川ザ・タワー」(旭川市一条通7丁目47番地1)が、今年1月に竣工し、契約者の入居が始まっています。

現在の成約率は約80%(全151戸)で、残りは最上階の3戸(1億8000万~2億5000万円)を含み30戸余りと想定よりも早いペースで販売が進んでいるようです。

◆価格は3490万円から 契約者は37%が本州 海外は1%

JR旭川駅から徒歩4分、旭川空港から約40分の距離にあり、敷地面積約647坪(2138.24㎡)、建築面積約524坪(1729.45㎡)、鉄筋コンクリート造、地下1階、地上25階(一



プレミスト旭川ザ・タワー  
地下1階、地上25階、旭川初の高さ90メートルタワーマンション

部鉄骨造)、高さは約90mで、旭川市内では最高層マンション。

1戸の専有面積は1LDK14.96坪(49.38㎡)から4LDK47.40坪(156.45㎡)。全27タイプ室で、販売価格は、3490万円から最上階南東角部屋の2億5000万円まで。

契約者の居住エリアは、旭川市とその近郊が約50%、札幌市とその近郊が約12%、東京を中心とした道外が約37%、海外が1%。

◆利用用途は居住60%、セカンドハウス30%、投資用10%

利用用途は、実際に住む割合が約60%、セカンドハウス利用は約30%、投資用が約10%。「シニアの会社経営者がメインターゲットで投資用は10%。既に賃貸に出ているものもあります。2LDKで15万円~20万円で、駅前にマンションがなかったため、賃貸需要は、

札幌よりも強いのではないかと(大和ハウス工業北海道支店)。

共用部には、「スカイビューラウンジ」(18階、1時間1000円)、商談スペースにも利用可能な2階の「オーナーズラウンジ」(無料)、2階の「ゲストルーム」(1泊2000円)が2部屋も用意されています。1・2階には、飲食店やクリニックが秋頃に入る予定。地下1階には、トランクルームと自転車置き場があり、建物内の立体駐車場は、76台収容。



2階「オーナーズラウンジ」



建物内モデルルーム

引用:リアルエコノミー(写真も) <https://hre-net.com/feature/81449/>

## 不動産売却のQ&A

売却価格の変更について

Q 質問

少しでも査定を高くする方法は?

A 回答

不動産の査定は、裏付けがあるもので、価格を大幅にかえることは難しいでしょう。しかし、不動産会社が査定するポイントをおさえることで、査定価格は多少高くすることができます。

不動産の査定方法には、簡易査定と訪問査定の2種類があります。

■簡易査定

データを元に、机上で算出する査定

■訪問査定

現地訪問した上で算出する査定

所有する不動産にもよりますが、一般的に高く算出してもらいやすいのは、訪問査定といわれます。デメリットも見えてしまうという反面はありますが、眺望や通風・日照、居住性や快適性、環境の良さなど、実際に居住した時に得られる良さも伝えることができます。

また、「道路・スーパー建設などのインフラ整備がされる時」や「税制的な優遇措置のタイミン」グ、「銀行の新規住宅ローンの販売時期」なども査定額が高くなる傾向にあります。

査定は、3社~5社くらいを目安として、大手・中小・地元密着など、特徴の異なる会社を選ぶと、違うポイントを査定してくれる可能性がります。

その際忘れてはならないのが、「査定の根拠」を確認することで、査定価格に開きがある場合は、他の業者が知らない情報を自分で持っていることもあります。

また、査定価格を高くしたいために、マイナスイヤムを伏せるのは良くありません。後々、契約トラブルに発展する恐れもありますので注意したいですね。

詳しくは ハウストゥ  
帯広(67-6005)  
白樺通(67-8833)  
までお問合せ下さい。



引用: <https://www.housesedo.com/>

不動産情報

中古住宅

- POINT① ▶ファミリー世帯にもオススメの使いやすい3LDK物件☆
- POINT② ▶セントラルヒーティング付きで寒い冬も安心☆



河西郡芽室町東10条7丁目4-11

土地面積:265㎡  
延床面積:87.77㎡  
宅地:2004年(平成16年)2月  
じゃがバス【東10条7丁目】駅徒歩2分  
芽室小学校/芽室中学校



価格 1,799万円

中古住宅

- POINT① ▶水回りが集中した間取りで家事動線バッチリ☆
- POINT② ▶書斎とプレイルーム付きで大人にも子供にも嬉しい間取り☆



中川郡幕別町札内新北町49-1

土地面積:261.25㎡  
延床面積:129.17㎡  
宅地:1996年(平成8年)11月築  
さつバス【新北町公園前】駅徒歩2分  
札内北小学校/札内東中学校



価格 2,080万円

中古住宅

- POINT① ▶土地面積約84坪 駐車4台可能☆
- POINT② ▶開放的でゆとりある住まい☆



帯広市清流西2丁目11-6

土地面積:278.4㎡  
延床面積:128.95㎡  
宅地:2006年(平成18年)10月築  
とかちバス川西3号徒歩4分  
豊成小学校/南町中学校



価格 2,380万円

▶詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

ドットコムBOOKS

ドットコムがおすすめする新刊本・話題本をご紹介します。

Breaking Twitter  
イーロン・マスク 史上最悪の企業買収  
Kindle版

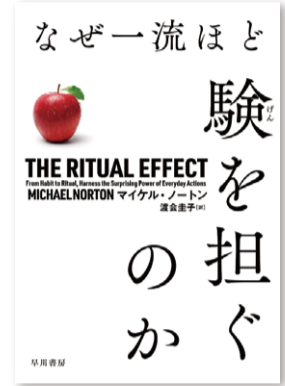
ベン・メズリック(著), 井口 耕二(翻訳)  
1,940円 税込



イーロン・マスクによるツイッター社買収の「驚愕の舞台裏」。なぜ彼は、大胆な改革と大量解雇を断行したのか? 極上ノンフィクション小説として読み応え抜群の一冊。

なぜ一流ほど  
験を担ぐのか

マイケル・ノートン(著), 渡会 圭子(翻訳)  
3,025円 税込



なぜ試合前に円陣を組むのか? なぜひと手間加えた料理が美味しいのか? 一流の作家、スポーツ選手、ビジネスパーソンが実践する「儀式」の力に迫る。

サッカーはデータが10割  
最強アナリストが明かす  
プレミアリーグで優勝する方法

イアン・グラハム(著), 木崎伸也(監修)  
2,500円 税込



ケンブリッジ大物理学博士号を持つデータ分析家は、くすぶっていた名門チームをどう補強して立て直したのか。サッカー界の常識を変えた「データ理論」の全貌が明かされる!

22世紀の資本主義

成田 悠輔(著)  
1,100円 税込



株価も仮想通貨も過去最高値を更新、生成AIが眼前に立ち現れ、かつてなく資本主義が加速する時代。この先数十年から百年かけて起きる経済、社会、世界の変容を大胆に素描する。

そのほかのおすすめ本

田中森士(著) 1,045円 税込  
なぜ看板のない店に人が集まるのか  
スモールビジネスという生存戦略  
田中森士  
成功法則 非常識な  
国内外の最新事例 50  
20

なぜ看板のない店に人が集まるのか  
スモールビジネスという生存戦略

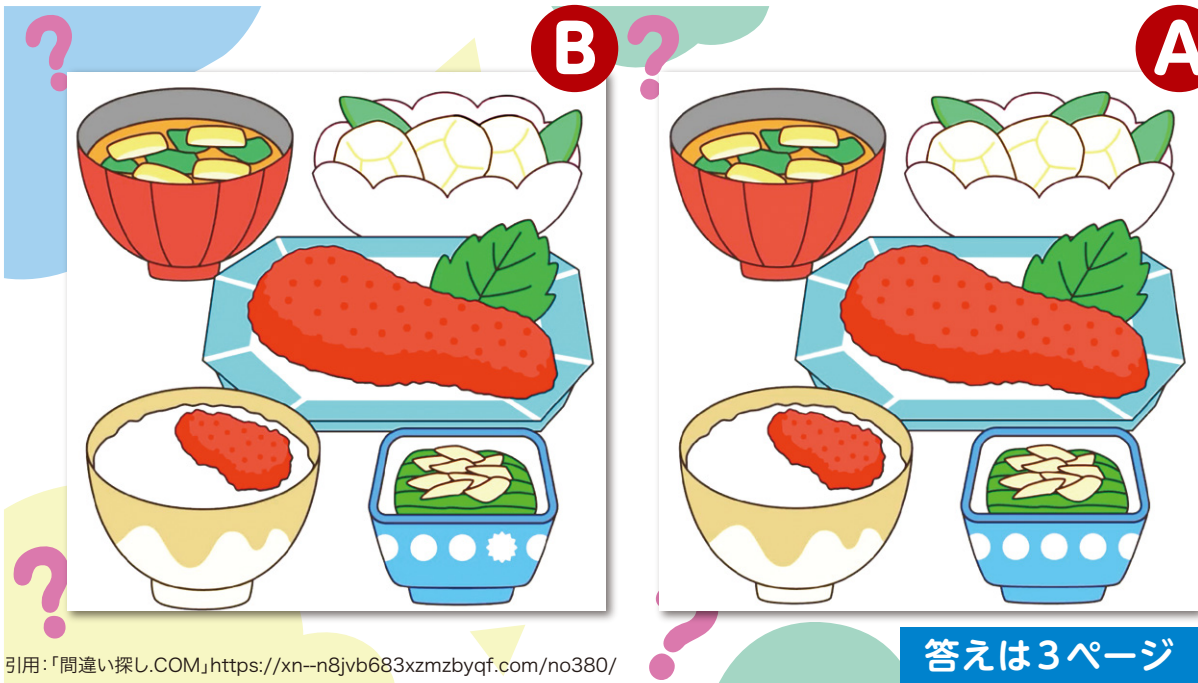
井上新八(著) 1,760円 税込  
「やりたいこと」も「やるべきこと」も全部できる! 続ける思考  
「やりたいこと」も「やるべきこと」も全部できる!  
続ける思考  
1番売れてる習慣術の本  
これならできる!  
と話題沸騰

「やりたいこと」も「やるべきこと」も全部できる! 続ける思考



間違い探しクイズ / 答え

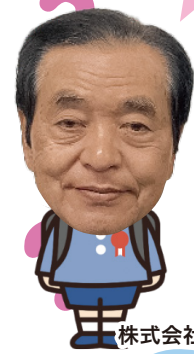
- ①里芋の煮っ転がしに入っている「さやえんどう」が一本消えていました。
- ②小鉢の丸い模様が一か所ギザギザに変わっていました。
- ③お茶碗の高台が大きくなっていました。



引用:「間違い探し.COM」https://xn--n8jvb683xzmzbyqf.com/no380/

答えは3ページ

今春、ご入学を迎えられた皆さんおめでとうございます!  
今回は僕から「間違い探しクイズ」を出題します。  
AとBを比べると、Bに3つの間違いがありますよ。



株式会社ダッシュ  
谷口 邦博

頭の体操  
間違い探しクイズ

池原(帯広ドットコム代表)が綴る  
ブログから抜粋

帯広市の人口、増えますように

2025年3月25日

今年度、我々が企画販売した新築アパートは、全室入居となりました。建築費の高騰もあり、高めの家賃での募集でしたが、満室にして引き渡す責任を果たせたかなあ、とホッとしております。

新築の良質な賃貸物件が帯広にあるということは、住む側にとって悪い話ではないような気がします。一方、オーナーの立場から見ると、既存物件の空室が増えてしまうという不安材料にもなりかねないので、微妙な感じでしょうか。

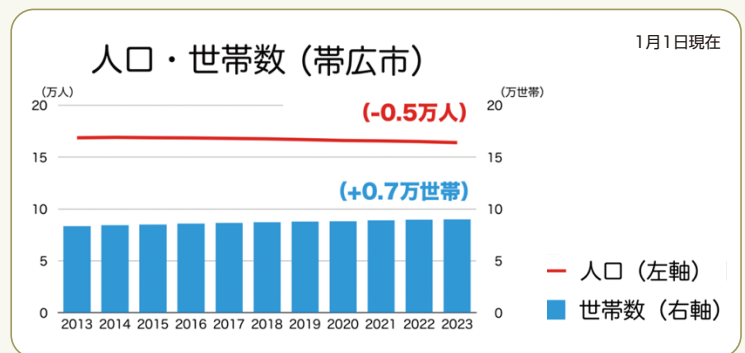
この解決策は、「地域の人口が増えること」にあるんだろうな、と思います。

帯広市はこの10年間で人口が約5000人減、世帯数は約7000世帯減。今年2月現在で160,480人、90,103世帯です。核家族化などが進み、1世帯当たりの居住人数が減少しているってことでしょうか。

数年前から、管外の不動産投資家の皆さんに、帯広の不動産を所有していただくような橋渡しをしています。所有後は、

年に数回、帯広にて、地域で活躍している私の友人との交流を拡げております。街と人を知ってもらおう。その先に、もしかしたら、帯広で何かが始まる…。そのきっかけになればと思っております。まだ、人口増につながるような成果はありませんが…。

不動産業は街の繁栄が事業の繁栄につながります。不動産業の仕事に誇りとありがたみを感じながら、少しでも生まれ育った地域に恩返しができるれば、何よりです。



<p>11:00~21:00(LO 20:30) 帯広市西24条南3丁目56-5 ☎0155-67-6926</p>	<p>17:00~4:00 or 5:00 帯広市西2条南10丁目1-5 ☎0155-23-6636</p>	<p>11:00~21:00(LO 20:30) 音更町十勝川温泉北15丁目 ☎0155-46-2337</p>
--	--	--

麺処 三楽 三楽 三楽  
らーめん酒屋 三楽 三楽  
らーめん 三楽 三楽

**3店合同クーポン**

お食事の方、合計金額より

**500円 割引**

1グループ1枚限り

**たい焼き 1個無料**

お一人様、1回1枚のご利用。有効期限25年4月30日まで。

北海道十勝生まれの鯛焼き店

**たいやき工房**

本店 帯広市東3条南8丁目  
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス 帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-6367	株式会社釧路不動産ドットコム 釧路市中園町22番9号 ☎0154-64-5335
	有限会社帯広ドットコム	アパマンショップ釧路店 帯広市西5条南28丁目3-1 ☎0155-66-6123
	アパマンショップ帯広南店	株式会社福井不動産ドットコム 福井市幾代2丁目1413 ☎0776-43-6505
	アパマンショップ帯広西店	ハウスドゥ二の宮 帯広市西5条南15丁目3 ☎0155-67-6579
	アパマンショップ音更店	株式会社賃貸管理 帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-1020
ドットコム不動産株式会社	株式会社シェアリングINN 帯広市西8条南14丁目2-1 ☎0155-67-1020	
ハウスドゥ帯広	株式会社ダッシュ	
ハウスドゥ白樺通		