

月刊

第29号 (月1回発行)
平成26年6月15日発行

大住協ニュース



お問合せ:(株)関西建設 大阪市中央区南久宝寺町1丁目6番5号

リフォームに対する投資分析

『お金をかけてリフォームをしたけどそれが良かったのかかが分からない』と相談されることがあります。お金が出ていくと、そこばかりに意識が集中してしまし『もったいない』と思われがちですが、大事なのは リフォームをした場合 と しなかった場合 を比較するという考え方です。空室は本来得られるはずの収益が得られなくなるので、損失としっかりと認識する必要があります。



■投資効果の高いリフォームをした家主さんの実例■

- ①所有されています賃貸マンションのワンフロアに100㎡の貸し会議室がありました。
- ②近年は会議室としての利用が少なくなりオーナー様の物置として利用されていました。
- ③用途を変更し50㎡の住居を2戸造り収益性を上げたいとのご相談です。
- ④解体費、オートロック配線等の複雑な工事も含めて改修費用は全部で800万円。
- ⑤改修後直ぐに成約しました。成約家賃は75,000円とすると、2戸で月15万円の収入増です。
- ⑥年間の家賃増加額は15万円×12ヶ月＝180万円です。



リフォームをしなかった場合との『差』を投資の効果として考えると、もともと貸し会議室として数年間使う事が無かった部屋の家賃収入0円だったのが⇒180万円に増額されました。

これを計算すると、

利回り＝15万円×12ヶ月÷800万円＝22.5% の高利回りの投資を実現しました。

もっと正確な数字を算出するならば、空室損などの収益減の値や、年間の管理費や固定資産税などの費用を総収入家賃から引かなければなりませんが、かなり良い投資をされた事例ですね。



施工管理 関西建設



毎月の電気代 気になりませんか？

物件によって異なりますが、電子ブレーカーを取り付けると月額の高圧電力の電気料金が5千円から1万円ほど安くなります。(大阪市北区での取付例)



月額 21kw 20,529円 → 7kw 6,843円

目指せ満室経営!!
将来にゆとりと安心を



賃貸経営サポート

空室対策、コストダウン、リフォーム、家賃滞納等
お困りの事がございましたら遠慮なくご相談下さい
どんな小さな工事でも迅速に対応致します

株式会社 関西建設
担当:経営企画室 山本
06-6266-6060

