

ご参加誠にありがとうございました！

2025  
3



第2回

# リフォーム座談会レポート

R7.3.18

第二回 リフォーム座談会の様子や皆様のご意見をまとめた内容をお届けいたします。  
どうぞ一読いただき、今後の不動産経営にお役立ていただければ幸いです。



## ワーク 01 所有物件何年使う？



高島聖也税理士事務所  
高島 聖也

リフォームを考える上で、その物件を後何年使うつもりなのか、という視点はとても大切です。  
リフォームの費用対効果を考える際、残りの使用期間でその費用を取り戻せるのか等様々な考え方を皆様で共有しました。



..... 参加者の皆様から出たご意見 .....

### 構造別 使用期間

R C 46年～60年

重量鉄骨 40年～60年

軽量鉄骨 60年

### リフォーム計画や悩み（一部抜粋）

- ・退去者が出た際など、部屋のリフォームをどこまで費用をかけてすべきか悩んでいる
- ・大規模修繕の費用の捻出が課題
- ・（事業系物件）満期終了後に継続して使用するか、売却するか更地にするかなど検討中
- ・築15年で大規模修繕をしたが、築40年目頃でもう一度修繕
- ・21年目で大規模修繕し、22年目で防水シートの貼替
- ・現在築37年の物件、2回目のリフォームを計画

RC物件の使用期間回答の平均は約50年でした。

一方で、築浅の物件については先が読めないとのこと意見も多い印象でした。

また、「次世代（後継者）がどうしたいかも考えながら計画したい」、「構造上は使用可能な物件でもエリアによっては需要の寿命が先に来るかもしれない」「後継者は不動産に詳しくないので、自分の代できちんとリフォームをしておきたい」というご意見も発表の中でありました。



次に、金利やリフォーム費用が上昇している現況において、備えていることや考えられている対応策を共有しました。  
参加者の方から出た意見を抜粋してご紹介いたします。



## 金利について

- ・金利については、複数金融機関での競争を利用する
- ・繰り上げ返済の検討
- ・貸付期間の終了を考え、それに対応できるキャッシュフローを準備する
- ・変動、固定の見直し



## リフォーム費用

- ・費用は今後も増加傾向と考えると、家賃アップを検討する
- ・見積書を精査する（過度な提案や見積もりをしてくる業者もあるので注意する）
- ・このような場で情報収集することで、自分自身の知識と交渉力を高める
- ・ミツモア等を利用し、新規業者の利用や相見積もりを検討する
- ・設備の改変を考えて年間予算を立てる
- ・大規模修繕となれば多額の費用がかかるため、絶えず考える必要がある



## 皆様のご協力で大変有意義な座談会となりました！

皆様、第二回リフォーム座談会はいかがでしたでしょうか。

皆様のおかげで、リアルな不動産オーナー様同士での情報交換となり、メモを取る手が止まらないほど、多くの気づきがある会となりました。

開催後のアンケートでも、「同じオーナー同士で話をすると色々な発見があって面白い。」「自由に話ができて、参考になることも多く良かった。」「自分でも真似できるところは取り入れたい」「別の視点で物を見ることができた」との嬉しいご感想をいただきました。

座談会終了後も情報交換が盛り上がり、最後まで楽しく充実した会となりました。またこのような座談会や勉強会なども開催してまいりますので、よろしくお願いいたします！

