



建物建て替え5つのポイント！



“川崎中央プランナー”は老朽建物のコンサルも得意！！

皆さん、こんにちは。今回は、建替えについてのお話です。建物の建替えを検討するときの主な理由は、主に2つあります。建物の劣化による、維持修繕費の増加と旧耐震基準による、地震への不安です。当社は、建替えのコンサルを得意としておりますが、**老朽建物**の“建替えコンサルティング”を行うためには、

以下・・・5つの重要なポイント！！があります！



- ①・**立退交渉**⇒当社の**立退き業務担当**が、弁護士と協力して**立退き交渉のコンサル**を実施！！
- ②・**税務対策**⇒資産税・相続税に詳しい**税理士と提携**し、相続税対策・所得税対策の**税務コンサル**を継続的に実施！！
- ③・**資金計画**⇒FP・**中小企業診断士**の資格を保有しているスタッフがいますので、**資金計画のコンサル**が得意！！
- ④・**建物構造**⇒木造・軽量鉄骨・重量鉄骨・鉄筋コンクリート造など、建物の構造に詳しいスタッフも在籍！！
- ⑤・**建設業者**⇒大手不動産会社で**施工、企画を経験**したスタッフが、計画建物の規模、地域特性にあった**業者選択**をアドバイス！！



👉5つの重要ポイント！👉

お伝えしたい！川崎中央プランナーの強みは！！・・・



ポイント①から③は当然のこと、特に強調したいのは④と⑤です。当社には、建築会社で**現場監督・企画営業**の経験がある専門のスタッフが在籍しているので、**見積書・事業計画の精査、施工管理**も得意としています。建築は、数千万から時には数億円の投資になりますので、良き相談者が必要です。

川崎中央プランナーの強みは、不動産業務の総合力！！

“建て替えの”ご相談！大歓迎です！！





《今月のトピックス!!》



① 家族で守る不動産 vol.6 建て替えか大規模修繕か、立ち止まって考える大切な判断 タウンニュース(12月19日)掲載

「築30年を超えたこのアパート、思い切って新しく建て替えるべきかしら?」。



川崎区に住むAさんは、オーナーとしてアパートの今後が悩みの種。しかし今の時代、新築が必ずしも最善の選択とは限りません。「木造22年」などの耐用年数は、税金を計算するためのルールで、**実際の価値**ではありません。経過しても建物の価値がゼロになるわけではなく、適切に手入れすれば、建物は何十年も長持ちします。



事実、近年は管理の良い中古住宅の価値も見直されています。また現在は材料費などの影響で建築費が高騰しており、アパートを建て替えた場合、建築費用を回収するのに時間がかかります。その為、安易な建て替えは、収支悪化のリスクもあります。ただ建て替えるだけで**相続税が安くなる**という時代は終わりました。

専門的な計算(減価償却など)で、長期的な収支をしっかりと見極めていくことが大切です。特に築古物件の「**リノベーション**」による価値再生は有効な選択肢です。現行の耐震性や断熱性を診断し、大規模修繕費用や、リノベ費用を建て替え費用と比較するのも1つです。もちろん賃貸として残すか、自宅として使うか、あるいは駐車場などの土地活用に切り替えたり、選択肢は様々です。お子さんやお孫さんの代のことも考え、売却や駅近物件への買い替えが良い場合もあります。大切なのは、なんとなく決めるのではなく、**複数の専門家**から様々な活用法や中長期的な収支の提案を受けて判断することです。



今回は、不動産の権利を守る「**境界線と登記**」についてお話しします。

② ウェブサイト「不動産建築事例ノート」のご案内です。

下記アドレス、およびQRコードからご覧いただけるウェブサイトには、当社で経験したこれまでの案件例を匿名で整理していくことにいたしました。趣旨としては、① ご覧いただいた方がサイト内検索やAIを利用して当サイトの記事を参考に、**自分で問題解決**に当たっていただき、ご自身でできない場合は当社にご相談いただけるようにすること ② 当社内でも過去にあった案件で得た知識、経験が**風化することを避け**、いつでも活用できるようにすることです。

随時コンテンツを増やしたり、画像を取り入れたりしていこうと思います。<https://proparchi.jp/>

