

ご参加誠にありがとうございました！

2025  
7

# 第3回 リフォーム座談会レポート

R7.7.15

第3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。



## テーマ それぞれの立場から…



高島聖也税理士事務所  
高島 聖也

今回の座談会では、不動産オーナー様、管理会社の方、リフォーム会社の方にお越しいただき、それぞれの立場から忌憚なき意見交換をしていただきました。日頃からお互い感じている、リフォームに関する3M（ムダ・ムラ・ムリ）や問題点について話し合いました。



参加者の皆様から出たご意見

### 見積もりに関すること

- ・業者によって記載方法が異なるため、比較検討が難しい。
- ・本来の適正価格を知らずに見積もりを検討すると、“値引き”と書かれていても本当の値引きなのか、パフォーマンスなのか分からない。
- ・“工事費用一式”など、内容が分からないものはなるべく詳細を載せて欲しい。
- ・見積書を受け取った後で、難色を示すと値引きしてくれることがあるが、初めから根拠のある金額で見積もりして欲しい。その上で値引きできない所はできないときちんと説明して欲しい。

### 工事内容に関すること

- ・管理会社には入居者ニーズがある（家賃を上げられるような）設備や仕様を提案して欲しい。その上でオーナー目線に立った施行内容と見積もりになっているかチェックして欲しい。（家賃収入とリフォーム費用のバランスは取れているか。今後の耐用年数から考えて過剰な修繕になっていないか等）
- ・管理会社と下請けのリフォーム会社との間など、特定の会社間で何らかの取り決めや調整のようなものがあるように感じられ、透明性の面で少し気になる。



不動産オーナー様から管理・施工会社様へ



- ・オーナーと入居者双方の意向に沿った提案をして欲しい。
- ・見積書の記載を専門的な知識がない人でも分かるような書き方に工夫して欲しい。
- ・数ある管理物件の1つだと思いが、オーナーにとっては大切な資産であるということのを少しでも意識し、寄り添った対応をして欲しい。
- ・担当者によって対応に違いがあり、困ることがある。



管理・施工会社様から不動産オーナー様へ



- ・人件費等、コストの上昇を受け入れて欲しい。
- ・法律上、入居者がとても守られており、過剰な要求を受けることもある。
- ・法定点検への知識と意識を高めて欲しい。（放置されている物件もあるのが実情）
- ・日常の管理業務（定期清掃、巡回、保守等）の意識も高めて欲しい。  
それによって安全で美観も保たれた価値ある資産が維持できると思う。



## その他

### 入居者に関する意見も多く出ました！

ご入居者様の使用状況によって、退去時の修繕内容に差が生じるというリアルなエピソードが共有されました。その中で入居者教育（居室の使い方を契約時に伝える）や、契約前の段階で申込書等を確認してもらうなどの改善案も寄せられました。オーナー様と管理会社様の連携が求められる部分ですね。

また、管理会社様によっては1人の担当者に多くの戸数を任せすぎている会社様もあるようです。その場合、もちろん管理は手薄になりますので、戸数に応じた人員配置が出来ている管理会社様を選ぶことも必要です。

## まとめ

## 三位一体の連携が大切です

皆様は物件の事業計画を管理会社様などの協力会社様と共有しているでしょうか？リフォームの計画や出口戦略（後何年物件を使うか）などはぜひ共有しておきましょう。そのために、オーナー様は”伝える力”を協力会社様は”ヒアリング力”を高めましょう！

**オーナー：物件コンセプトの明確化と投資判断**  
**管理会社：入居者ニーズの把握と伝達**  
**リフォーム会社：適切な提案と品質の確保**

