

ワンポイント
コラム

長期安定経営の基本・修繕積立を始めよう



人間は歳を重ねるごとに身体にガタが出てくるものですが、実は建物も同様です。ただし建物の場合は傷むサイクルが概ね決まっているため、前もって修繕計画を立てておくことが長期安定経営の基本です。

しかし、問題は多額の修繕費用です。あくまで概算ですが、シングルタイプ10戸・木造2階建のアパートでは、20年間で700万円程度の費用が必要とも言われます。

●5～10年目：約70万円（ベランダ・階段・廊下の塗装、排水管の高圧洗浄など）

●11～15年目：約520万円（屋根・外壁の塗装、ベランダほか床の塗装・防水、エアコン、給湯器などの設備修理・交換など）

●16～20年目：約180万円（ベランダほか塗装・防水、外構等の修繕、室内設備の修繕・交換など）

特に重いのが外壁・屋根の塗装です。また、15年を超えてくると設備も頻繁に故障するようになり、どうしても維持費が増大します。

将来に備えるには、やはり毎月コツコツ積み立てるのが一番でしょう。積み立ての目安は賃料の5%程度。1部屋5万円としたら、先ほどの10戸のアパートでは毎月2.5万円です。次のような金融・保険商品の満期を調整して積み立てると便利です。

●積立定期預金… 配当は僅かですがほぼノーリスク

●満期返戻金のある火災保険… 一部保険に限られますが、配当は定期預金よりは多め

●積立型金銭信託… 元本割れのリスクはあるものの配当は多め

アパート経営における大規模修繕は、実施後に減価償却資産として経費化できますが、そのための積立金は分譲マンションと異なり経費にできないことから、現実には積み立てをしていない方が多いようです。緊急事態が発生して入用になる前に、少しずつでも積み立てを始めましょう。



TEL: 0120-149420

[受付時間/9:45～18:30 (土日祝を除く)]

<https://sp.shin-ooya-life.jp/>

通信

〒104-0061

東京都中央区銀座2-10-8

マニエラ銀座ビル5F

TEL: 0120-149-420

FAX: 03-6264-1321

vol.

27

会員限定セミナー & 投資セミナーのお知らせ

大家セミナー

場所: 不二興産東京支社 会議室

各回
先着5名様
参加無料

セミナー後は座談会も開催！！

日時: 2021年2月18日(木)

①14:00～2時間程度

セミナーテーマ: 「子供に迷惑をかけない老後の過ごし方。不動産資産をどのように引き継ぐか」

お土産付き！

講師: コミュニケーションバンク株式会社
代表取締役 山本 聡平氏

軽食付き！

投資セミナー

収益不動産会社2社合同！

日時: 2021年2月18日(木)

②19:00～1時間半程度

セミナーテーマ: 「コロナ不況に対応するこれからの不動産投資とオススメ物件」

3月以降のセミナー情報

テーマは同封の申込書でご確認ください

日時: 2021年3月18日(木)

①大家セミナー

14:00～2時間程度

②投資セミナー

19:00～1時間半程度

日時: 2021年4月15日(木)

①大家セミナー

14:00～2時間程度

②投資セミナー

19:00～1時間半程度

お申し込みは
こちら↓申込方法: 右の入会フォームまたは
同封の申込書(FAX)にて受付

TEL: 0120-149420

[受付時間/9:45～18:30 (土日祝を除く)]

<https://sp.shin-ooya-life.jp/>

「アパート・マンションの建て替え・大規模修繕・売却購入のポイントと借入金 0 円からの土地活用」

新大家ライフ会員の皆様こんにちは。不二興産顧問の山本聡平です。新・大家ライフセミナーが始まりました。会場へお越しいただいた皆様、WEB 参加の皆様ありがとうございます。会場では、セミナーの後に“座談会”を開催していきまして、これが好評です。

大家さん同士の情報交換の場がなかなか無いのですが、ここでは生の声を聴いていただくことができます。コロナ対策を充分に行っている関係で参加人数に制限がありますが、是非会場へお越しください。投資倶楽部の皆様向けのセミナー・座談会も企画していますので、これから購入したい方は投資倶楽部セミナーへもご参加ください。

さて、今回は「アパート・マンションの建て替え・大規模修繕・売却購入のポイントと、借入金0円からの土地活用」についてご説明します。

日本地主家主協会主催・トラストライフ協賛セミナーで講師をした際に、アンケートで「賃貸経営をこれからも続けたいですか？」とお尋ねしたところ、「今後も続けたい」が回答者の 71%でした。三割の方が悩んでいらっしゃる様子です。懸念事項は、第 1 位:家賃の下落、第 2 位:事業収支が厳しい・管理が大変、第三位:今後の不動産価格の下落が心配なので売却や買い替えを検討、でした。

今の大家さんは皆様とても勉強家です。アパート・マンションを持っているだけで安心して儲かる時代ではないことをご本人が一番良くご存知です。ただでさえ、供給過多と言われている賃貸住宅ですが、コロナで世の中が大きく変わってしまいました。

東京オリンピック・インバウンド・民泊に期待する声はなくなり、国内需要を如何に取り込むかが大きなテーマになっています。飲食店店舗や事務所の縮小・撤退等にも危機感を感じていらっしゃる方も多いと思います。

世の中の需要が大きく変化している今が正に、アパート・マンションの建て替え・大規模修繕・売却購入を検討するタイミングです。右記の図は私が作ったものでつたないのですが、建て替え・リフォーム・売却を考える様々な要素を記載してあります。様々な事情が絡み合っていますので一つの原因で決められないのです。

非常にドライに言いますと、賃貸経営は、立地・建築・管理と大家さんのやる気です。

大家さんや後継者がやる気があるのであれば、建て替え・リフォームを中心に検討します。又は場所を変えて組み換えをお勧めします。賃貸経営は、人口が多い場所・人口が増えている場所で行えば、必ず活路を見出すことができます。自分が住みたい場所しか買わない投資家は正しいと思います。賃貸経営や不動産投資は入居者目線が大切です。エンドユーザーが何を求めているかに応えるのが商売です。建築業者は、自社製品の最適な使用方法を提案していますので、その土地の最適な活用を提案できていないケースがありますのでご注意ください。アパート・ガレージハウス・収納賃貸・テナント・診療所、建築・大規模修繕等は、扱っている建築会社が違います。下記の図に思い当たる方は、ご相談ください。様々な観点から適正な提案をできる企業をご紹介します。



次に、借入金0円からの土地活用についてです。一般的に土地活用は、借り入れをしてアパート・マンション・店舗等を建築し運営することを指しますが、「借り入れはこれ以上したくない」という方にお勧めなのが、事業用借地です。私が親しくしている大手企業が、皆様の土地を事業用にお借りし、自社で建築しテナントを誘致します。地主さんは地代を受け取るだけで、借り入れや空室の心配がありません。コロナで飲食店の出店は止まっていますが、ドラッグストア等はまだまだ出店意欲があります。一都三県・愛知県・大阪等で500坪以上の遊休地をお持ちの方は、是非ご相談ください。活用希望土地の場所がわかれば一週間で、事業用借地として検討するか否かの返事がくるように段取りします。

いつも申し上げていることですが、悩むよりシミュレーションです。まずは試してみることが第一歩になります。電話・WEB 会議等でもご相談対応をしていますので、ご興味がある方は、不二興産さんまでお問い合わせください。

メール配信希望の方はこちら

今後「新・大家ライフ通信」をメールにて受け取りたい会員様は下記の入会フォームからお申し込みください！！

※お申込みされますと郵送は停止となります。



不二興産では感染症対策を行っています

動画もご覧ください！ →



感染症対策実施中



賃貸オーナーの未来を変える
新・大家ライフ®

TEL: 0120-149420
[受付時間/9:45~18:30 (土日祝を除く)]
<https://sp.shin-ooya-life.jp/>

賃貸オーナーの未来を変える
新・大家ライフ®

TEL: 0120-149420
[受付時間/9:45~18:30 (土日祝を除く)]
<https://sp.shin-ooya-life.jp/>