土地活用コンサルティング事例集

土地の悩みをナットク!!解決

『危険な古借家問題』編

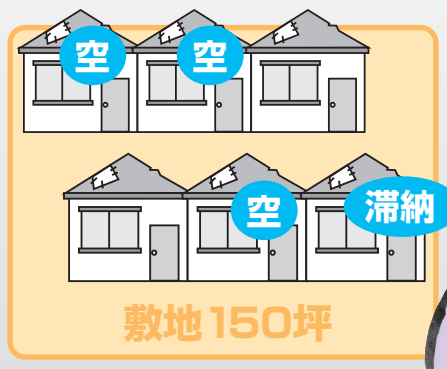
実例です!!

古い借家が6軒あるが、半分は空き家。しかも1年以上の家賃滞納者も……

築40年の古い借家が6軒。ボロボロだから入居者も半分。しかも1軒は1年以上も家賃を滞納している。昔からの入居者なので退去勧告もしにくいが収入にならない。何よりこのままじゃ古くて危ない!!

- 満室なら144万円/年（家賃は格安 月2万円/戸）
- 3軒入居で72万円/年（だけど半分は空き家のまま）
- なのに今は48万円/年（しかも長期家賃滞納が1戸発生）

固定資産税17万円（土地15万+建物2万）を払うと収入はわずか **31万円/年**



万一事故が起きると土地の価値も下がるし信用問題だし

取り壊したいが……高齢入居者への退去交渉は、気が重い。

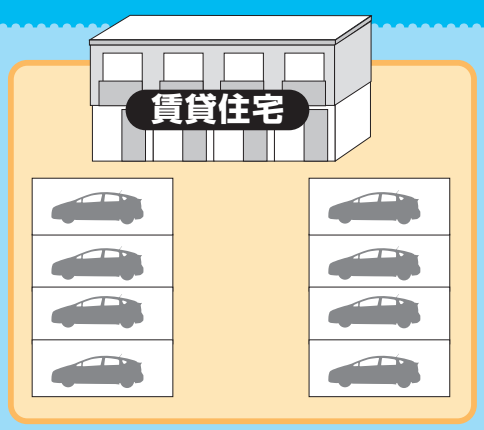
古借家は大リスク

1. せめて補修したいが現状ではその費用も出ない。
2. もし瓦でも落ちて通行人にケガをさせたら、大家である私の責任。
3. 高い保障のある保険に入りたいがその資金もない。

さらに…

- 高齢の入居者に、退去交渉はやりづらい。
- 何度か話をしてみたが理屈が通じない。
- あげく泣かれるので困ってしまう。
- 家賃滞納者も40年来の入居者。独居老人なので、なかなか強く出られない。

トラブルなし! ストレスなし! 交渉も解決も引き受けますよ。



ナットク!! 解決のポイントは…

- 入居者への退去交渉も任せてストレスなし。
- 1棟4戸のメゾネット賃貸住宅を建築。
- 事故の心配もすっきり消えた。
- 入居率の高いメゾネットだから将来も安心。
- 収入は約2.5倍にアップ。

1棟4戸のメゾネット賃貸住宅を建設

収入⊕ [家賃収入] 2.6万円×4戸×12カ月=124.8万円/年
※家賃からローン返済額・管理料を差し引いた純収益。

支出⊖ [建物固定資産税] 2,800万円×50%×1.7%=23.8万円/年
※貸家の建物評価額（建築費の約50%）に固定資産税1.4%+都市計画税0.3%にて算出

[土地固定資産税] 15万円×1/6（賃貸住宅用土地軽減）=約2.5万円/年
※賃貸住宅用土地150坪分の固定資産税は1/6に軽減

収支 124.8万円/年 -26.3万円/年= **+98.5万円/年**
支出合計26.3万円（23.8万+2.5万）

交渉ストレスなし ／ 収入・節税しっかり ／ 将来自由度も確保 ／ 高入居率で安定収入

◎今回の「ナットク解決」担当者は…

ファイナンシャルプランナーの **大島一弘**でした。

必ず納得できる解決策はあります。ご相談ください。