

月刊

# 土地活用通信

月刊「資産活用通信」を発行する土地活用研究会は、地域密着の建設会社がオーナーの資産活用をサポートする全国50社の国内最大級のネットワークです。毎月、業界の最新情報や成功事例をお届けします。業界全般の最新情報や相続税対策、賃貸経営に関する情報などリクエストも大歓迎です！

令和3年1月号

【発行元】

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会  
〒501-3246  
関市緑ヶ丘2-5-78  
TEL : 0120-337-301  
FAX : 0575-24-5733

## コロナ下でも賃貸経営をうまく行うためには！？

### 既存賃貸経営のリスクスケジュールとアパートに代わる新しい土地活用

今から2021年の春にかけて、入居が多くなるシーズンですが、全国的にはコロナ禍の影響で新規入居が厳しくなるエリアも出てくると思われます。例年にない状況の中で、積極的な入居対策を進めているオーナー様も多いと思いますが、もし入居が思うように進まず収入が追いつかない場合は、赤字にならない対策も必要になります。

築15年が過ぎた、あるオーナー様の賃貸事業収支計画において、税引き後手残りを見ると、最終的に手元に現金が残らない経営になっているという事例が見られました。

主な要因は、下記の4つだと考えられました。

- ①入居状況の悪化、老朽化による賃料減額での収入減少
- ②設備等の減価償却の減少による、実質的な所得税の上昇
- ③借入返済が進む中で金利分の減少・元金分の増加による、実質的な所得税の上昇
- ④建築当初、想定した返済計画が上記①の変化により破綻してきている

特に、この入居シーズンは①②での空室対策に目がいきがちですが、③④を改善しておかないと、どんなに入居状況を改善しても手元に現金が残らない、といったことも出てきますので注意が必要です。

経営困難になったり、手元に現金が残りづらいと感じたりしたら、リスクスケジュールを検討しましょう。リスクスケジュールは、金融機関などに相談し、ローンの組みなおし（借入期間の延長）や金利の引き下げを行うことです。実際には金融機関によって対応や考え方が違う為、賃貸管理会社と連携し金融機関に相談するのが一般的です。入居シーズン対策の一つとして、ぜひご検討ください。

#### <そもそもアパートではない新しい土地活用を考える>

既存賃貸経営の改善の方法としてリスクスケジュールをご紹介しましたが、そもそもオーナー様の土地活用において大切なのは、その土地に合ったより収益性の高い商品を選定することです。アパートに入居率が年々下がっている中、アパート以外の土地活用も全国で広がっています。そこで今回一つアパート以外の「障がい者グループホーム」の利回りをご紹介します。高利回りに加え様々なメリットがあり注目を集めています。

アパート以外の高利回りの土地活用商品にご興味ある方は、是非弊社にご相談下さい。

#### 障がいグループホーム1棟

／延床面積約65坪／例：愛知県

建設費：（本体価格）3,200万円

その他経費：1,500万円

土地代：1,800万円

総投資額：6,500万円

家賃収入：4万円／戸×10戸×12ヶ月＝480万円

借入金額：6,500万円

自己資金：0円

毎月返済：約26万円

**オーナー表面利回り：7.38%**

✓表面利回り7～9%

✓平均入居率98%

✓平均入居年数20年以上

✓家賃下落ほとんどなし

✓社会・地域に貢献

岐阜県福祉のまちづくり推進協議会

〒501-3246 関市緑ヶ丘2-5-78

TEL:0120-337-301 FAX:0575-24-5733

<http://tochikatsuyo.nodakensetsu.co.jp/>

担当：苅谷

お問い合わせは  
こちらまで

