

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！

【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

## 赤字物件の賃貸経営の対策は売却だけでない！？ 様々な角度からみる賃貸経営の方策の検討

アパマンの賃貸経営において、手取りが赤字になり、その赤字の解消が見込めないのならば、売却が得策と考えられます。

しかし、「赤字物件=売ればいい」と決めつけてしまうのは危険です。今回は、赤字経営になってしまっているアパマン経営の対策をオーナー様にご提案します。

### ①赤字削減の方法の検討

ADの増加、物件のリノベーションによる空室対策、運営コストの削減する方法をまず第一に考えましょう。

### ②借り入れによって取得した赤字物件を売却の検討

他に収益を生む不動産を保有している場合には、借り入れによって取得した物件を売却することで、借入金の返済が減少し、最終の手取り額が改善される可能性があります。

### ③借入金を返済してしまうと相続税が増加する場合は一旦保有し続ける

相続税は持っている資産が対象になります。そのため、赤字になっている不動産を売却し、借入金を返済してしまうと相続税の対象となる財産が増加し、税額が増える場合があります。

仮にキャッシュフローが赤字に陥ったとしても、その赤字額の負担が過大でない場合は売却しないほうがよいことが多いものです。相続前に売却して、後で大変な負担を負うことになったケースはよくあるので注意が必要です。

### ④アパマン以外の土地活用商品による活用の検討

赤字経営の賃貸物件を単純に売却するのではなく、リフォームや建て替えによって、アパマン以外の土地活用商品を新たに保有し、借り入れの返済を差し引いても最終的にCFを黒字にもっていく方法もあります。例えば福祉施設の土地活用であれば、アパマンに比べて入居が埋まりやすく、2等立地でも高利回りが期待できます。

今回、赤字物件の賃貸経営にフォーカスしてオーナー様の土地活用についてご紹介しました。弊社は土地活用に力を入れており、オーナー様の様々な課題解決のご相談に乗っています。アパマンだけでなく、福祉施設や商業店舗、駐車場経営等の土地活用のご相談にも対応しております。土地や物件のオーナー様にとって最善の方法をご提案できればと考えております。

## 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

お問合せは  
コチラまで