

## 老朽化した賃貸住宅を 解体するケースについて

ハートホームは現状、愛知県下で27,000戸余りありますが、その内、築20年を超える物件は約18,000戸と全体の3分の2を占めており、今後ますます築年数が経過した物件が増加してきます。

JAグループでは築20年超物件を対象にオーナー様と賃貸住宅経営の将来方針を共に検討していくための訪問活動を進めていますが、今回は賃貸住宅が老朽化のため、いずれ解体することとなった場合を取り上げます。

### 1 解体する理由

- ↖ 資産活用として新たな賃貸住宅への建替のため
- ↖ 納税資金確保を目的に売却するため
- ↖ お子様の新家住宅を建築するため 等...

### 2 既存入居者に退去してもらう手法例

退去の督促はせずに自然に退去するのを待ち、退去後は次の入居募集を停止する。

○ メリット

立ち退き費用がかからない。

× デメリット

退去されるまで時間を要する。

老朽化による解体を理由に、賃貸借契約を定期借家契約に変更する。

○ メリット

退去時期を設定できる。

× デメリット

入居者によっては家賃値下げを条件とされることがある。

解体の通知により、入居者にとっては予期せぬ退去を強いられることとなり、穏便に退去していただくためにも、ご要望に合った転居先を斡旋するとともに、転居に要する諸費用を補償することが求められる事例が多い。



### 3 解体・建替後の賃貸住宅等、資産活用の再スタート

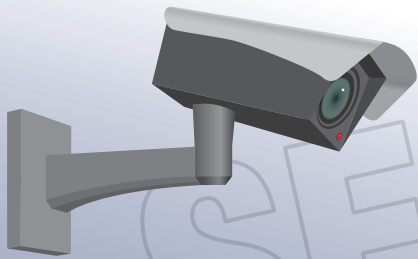
解体した後、改めて資産活用をおこなうためには、解体する賃貸住宅の事業費借入は残債が無いことを確認の上、入居者の退去・転居に要した費用、解体工事費用についてはこれまでの賃貸経営の収益から充当することが望ましい。

新たな資産活用の事業を起こす際には、直近の市場調査により入居者ニーズを的確につかんだうえで事業検討を行うようにします。

#### まとめ

オーナー様への訪問活動では将来方針を導くために様々な提案を行い、事業継続または非継続についてのご相談にもお答えできるようにしております。今回、ご紹介したように既設建物を最終的に「解体」するケースについては、入居者との退去交渉をいかに円満に進めていくかによって、要する費用も時間も大きく変わるため、弁護士も交えて慎重に進めていく必要があります。

# 防犯対策 していますか？



2015年に発表された入居者に人気のある設備ランキングでは、単身向け、ファミリー向けともオートロックや防犯カメラ、ホームセキュリティ、ディンプルキーなどのセキュリティに関する設備がランクインしています。特に単身の女性では、ある程度家賃が高くなったとしても防犯設備が複数ついていないと入居を決めないというほど、防犯設備が必須条件になりつつあります。

これまで付加価値の一つとして設置していた防犯カメラなどの防犯設備が近年では普及とともに当たり前の設備となってきていることがわかります。SUUMO（スーモ）や仲介会社からの情報収集等により、入居者の要望を一早くつかみ、選ばれる物件作りで満室経営を目指しましょう。



2016 県下JA

## アパート建築キャンペーン開催中!

9/30金まで

※一部JAは除く

JAでは、「節税対策についてしっかり考えたい!」「土地有効活用って具体的にどうすればいい?」「資産を守って次の世代に残したい!」などの組合員様向けに、賃貸住宅建築キャンペーンを開催中!! この機会に是非ご相談ください。

JAは価値ある資産活用を目指し、組合員様と一緒に考えます!!



### ふるるちゃんの ワンポイント データ BOX



お盆の時期でも入居が決まる部屋には傾向があり、①修繕工事完了し即入居可、②エアコンなどの設備が充実、が共通しています。

(H28.7.1 現在)

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
管理戸数 27,512 戸	H28.7.1 (1ヶ月前との比較)	H27.7.1	H27.7.1 ~H28.6.30	H26.7.1 ~H27.6.30
名古屋市	6.4% (0.1%悪化) ↓	7.9%	6.8%	9.1%
尾張	8.8% (変化なし) →	10.1%	9.1%	10.5%
西三河	6.0% (変化なし) →	7.7%	6.8%	9.6%
東三河	11.4% (0.2%改善) ↑	11.2%	11.8%	12.8%
合計	7.8% (変化なし) →	9.1%	8.3%	10.3%

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

受付時間(月~金) 9:00~17:00 **0120-363-370**

ハートホーム通信バックナンバーはWEBでご覧いただけます▶▶



発行元 愛知県下JA・JAあいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課  
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1 (西三河センター内) ☎ 0566-96-0025