

賃貸物件のライフプラン 建替え編

近年、遺言書やエンディングノートの重要性が叫ばれるようになり、いつかは迎える相続にしっかり備えようとする方が増えています。築年数が経過した賃貸物件の終息の仕方についても、同じような備えが必要です。築年数が経過した賃貸物件の将来を考えると様々な選択肢がありますが、今号では「建替え」について考えてみます。



賃貸物件の将来を考える

築年数が経過した賃貸住宅の経営をいつまで続けるか。続ける場合は、物件の現状に合わせた条件の見直しやリフォーム・リノベーションといった事業再生の手法をどう考えるか。仮に終息させる場合は、今の賃貸物件をいつ解体して、その後の土地をどうするか考える必要があります。

今回のテーマ「建替え」を選択する場合の諸事情はオーナー様によって異なりますが、右のような場合は、建替えも視野に入れて検討する必要がありますそうです。

- 耐震・遮音・遮熱・給排水設備などの建物の基本性能が現在の基準に合っていない
- 市場環境の変化に伴い、駐車場台数が不足していたり今のニーズに合う部屋の大きさでない
- 敷地を分割し、自活用や一部売却を考え、賃貸住宅で使う規模を縮小したい
- 次世代への継承を新しい物件で行いたい
- 税務上の節税効果（所得税・相続税の圧縮）が薄くなった など

建替えにおける法令上の制約と想定される費用

法令上の制約

いざ建替えようと考えた際に入居者がいる場合、入居者にご理解をいただいたうえで退去いただく必要がありますが、そこには『理由』が必要になります。

借地借家法では、建物所有者が入居者に対して、賃貸借契約の更新拒絶や解約申入れを行うためには、「正当事由」が必要であるとされており、なおかつ、通知した時点から6か月が経過することが求められます（借地借家法第28条）。

建替えに係る費用

立退き費用（引っ越し費用・引っ越し先の入居費用・仲介料等）

※上記の「正当事由」が明示できない場合、入居者に納得して退去いただくための費用であり、目安としては現状の家賃の12か月分前後が必要といわれています。

解体費用

※目安としては4～6万円/坪が必要といわれています（木造・軽量鉄骨造の場合）。

※地盤補強の内容によっては、その処理に追加費用がかかるケースもあります。

JAグループが手掛けた建替え事例

(名古屋市内の組合員さん)

築40年の借家を所有され、家賃の回収などの入居者対応や建物の維持管理をご自身でなさっていた。借家の今後と相続について相談するため、支店で開催する個別相談会にご子息と共に参加された。

ご相談内容

- ① 息子への相続を考えているが、入居者との面識もなく、こまめな対応のできない次世代に借家をそのまま相続するのは難しい。良い方法は無いだろうか？
- ② 借家の対応とあわせて、有効な相続税対策を教えてください。

このような相談を受けて、JAグループでは、借家の構造上の問題や空室が発生した際に入居が見込めるかどうかなど広く検討した結果、借家の建替えによる相続の対策と建替え後の収益性についてご提案させていただきました。

入居者には6か月前に退去の通知を行い、移転先の相談など丁寧な対応の結果、入居されていた2件とも6か月で退去していただきました。費用は現家賃の10～12か月分で収まり、一部の残置物をオーナー様負担で撤去する形にはなりましたが、相談から1年後には建物が完成し、ご相談いただいた組合員様やご子息にも大変喜んでいただくことができました。

今回紹介した事例は、組合員様のご理解のもと順調に進んだ例ですが、築年数が経過した木造の借家などは、入居者も高齢になり引越先が見つかりにくいなどの懸念もあります。建替えについては、オーナー様だけで考えると時間や費用、さらには根気のいることばかりですので、次世代への継承や借家管理の問題など、専門家との協力体制と経験を持つJAグループに是非ご相談ください。まずは、将来に向けた様々な検討を始めることが重要です。

JA賃貸

2018年 5/1^火 → 10/31^水

アパート建築キャンペーン 開催中

詳細はJA賃貸のWEBサイトをご確認ください。



ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内



内覧のご案内

① 春日井市の物件は、6/26まで内覧できます。ご希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。

所在地	間取り	工期
① 春日井市	2LDK → 1LDK+S	4/9 ~ 5/25
② 春日井市	3LDK → 3LDK	4/23 ~ 6/5
③ 守山区	3DK → 2LDK	4/18 ~ 6/6
④ 豊橋市	2DK → 1LDK	4/27 ~ 6/12
⑤ 港区	2DK → 1LDK	4/28 ~ 6/15
⑥ 春日井市	3LDK → 2LDK	4/27 ~ 6/22
⑦ 東海市	3DK → 1LDK	5/16 ~ 6/25
⑧ 豊川市	3DK → 1LDK	5/22 ~ 6/30

ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

ジュンブライドって言葉ほど6月の入居は多くありません。さて、少ない入居をどうやって取り込みましょうか。



(H30.5.1 現在)

	管理戸数 27,239 戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
JA賃貸空室率					
名古屋市		5.0% (0.4%悪化) ↓	6.0%	5.8%	6.1%
尾張		7.8% (0.7%悪化) ↓	8.1%	7.9%	8.2%
西三河		4.8% (0.4%悪化) ↓	5.4%	5.0%	5.9%
東三河		11.6% (変化なし) →	11.7%	11.8%	11.9%
合計		6.8% (0.4%悪化) ↓	7.3%	7.1%	7.6%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		0.7% (0.4%悪化) ↓	0.5%	2.3%	2.4%

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。

180525

お問い合わせ

受付時間(月～金)
9:00～17:00



フリーダイヤル 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▶▶

ハートホーム

検索

発行元

愛知県下JA・



農業と生活のかけはし

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) ②0566-96-0025