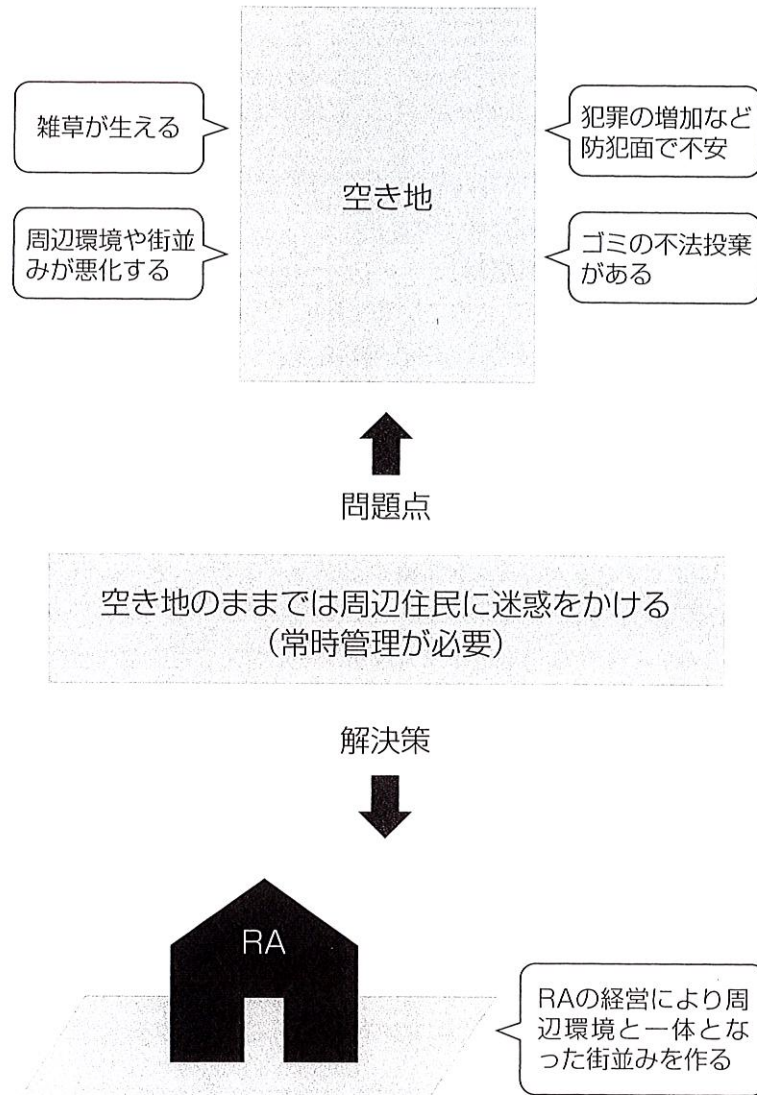


# 17 土地オーナーのための「RA」経営(基本)

◎ 空き地の問題点と解決策 ◎



- ★空き地は放置すると周辺に迷惑がかかります。
- ★R Aの経営が可能であれば空き地に新築をします。
- ★有効活用できない空き地は売却して資産の組換えをします。

## 空き地は迷惑

これまで何も活用していなかった遊休地やアパートを解体した後の空き家を、空き地のまま放置しておくと、周辺の住民にさまざまな迷惑がかかります。

空き地には、雑草がドンドン生えてきます。雑草が生えると自然と害虫が付き、周辺住民の庭木に被害を及ぼすことになります。

そこで草刈りをしますが、刈るだけで根が残っていると、1週間もするとまた伸びてきます。ガスバーナーで焼いても、なかなか根までは届かず、同じように伸びてきます。1本ずつ根から抜くしか方法はないのです。

## 空き地の管理

雑草も大変ですが、空き地の管理を日常的にしておかないと、空き缶やペットボトルが投げ込まれたり、ゴミが持ち込まれたりします。空き地のままだとまずいので、ガレージとして運用をした場合も、やはり片隅にビンや缶やゴミがたまります。

こまめに管理しないといけません、その土地が離れている田舎にある場合などには、管理するにも時間を取られ、交通費もかかります。

## 空き地にはR A

空き地のまま放置した土地について周辺住民に不安に思うところをアンケートを取ったところ、犯罪が増加するなど防犯面で不安との回答が61%、ゴミの不法投棄が不安との回答が44%、周辺環境や街並みが悪化するとの回答が34%ありました。オーナーは自分の土地だから、空き地でも気になりませんが、周辺住民には迷惑をかけているのです。

空き地に「R A」が適応するときは、R Aを新築すると借家人にR Aの周辺を掃除してもらえますし、周辺環境と一体となって、美しい街並みが作れます。活用できない土地は売却します。

# 18 新築「RA」のメリット

## RA新築のメリット

- ① 土地の有効活用ができる
- ② 狭小・変形地でも建築できる
- ③ 広い土地は区画割をして数棟建てる
- ④ 投資額が少なくリスクが少ない
- ⑤ 「RA」として希少価値がある
- ⑥ 高額の家賃がとれる
- ⑦ 節税効果がある
- ⑧ 住む、贈与ができる
- ⑨ 財産分割・物納ができる
- ⑩ 必要なとき売却ができる

## キャッシュフロー

家賃収入@10万円×12か月	1,200,000
経費として収入金×15%	△ 180,000
借入金1,200万円20年金利3.5%	△ 695,940
差引資金残高	324,060

## 所得金額の計算

家賃収入@10万円×12か月	1,200,000
経費として収入金×15%	△ 180,000
建物減価償却費1,200万円÷20年	△ 600,000
支払利息（計算上 年平均額を計上）	△ 235,128
差引所得金額	184,872

- ★成功させるための注意点を守ること。
- ★RAは出口戦略が完全です。
- ★土地は所有するものを使いゼロになっています。

## RA経営成功の注意点

RAの経営を成功させるためには、守るべき注意点が4項目あります。

- ① 良い土地を選ぶこと  
目の前の空き地に建築するのは危険です。周辺の環境も見極めて、客観的に評価すべきです（4章参照）。
- ② 立地に適応する借家人を決めること  
交通機関、買い物、医者、学校などの距離から借家人を厳選します（5章参照）。
- ③ 借家人にマッチするデザインを決めること
- ④ 家賃を査定し、投資の限度額を守ること

上記すべてを素人が判断しますと失敗します。オーナーの味方であるRA資格者（RA経営士・初級、RA経営士・中級、RA経営士）に相談してください（5-A参照）。

ハウスメーカーや金融機関に相談すると、建築営業に誘導しますから厳禁です。オーナーのための指導は受けられません。

## メリットは盛りだくさんです

上記の注意点を守れば、入口から出口までスムーズに進行します。

図表に表示していませんが、早めに投資を始め、「自己年金」として老後の資金を確保することができます（13項参照）。

また、RA経営は出口のフットワークが軽いのが特長です。

住める、贈与、相続、分割、売却など、出口戦略は完璧です。

## 収支計算のメリット

この収支計算はRAの投資額は1,200万円に抑えられ、家賃は月額10万円、資金は全額借入れ3.5%、20年返済のプランです。

最下段の支払利息の計算は20年間の平均としていますが、元利均等返済のため、最初のうちはもっと高額になります。



# 19 老朽アパートは解体し更地を活用

## ●老朽アパートの処理●

区 分		内容・問題点など
現 況	①賃貸継続	空室が増えていく。空室の用心が悪い。スラム化する。相続人が困る。
	②土地・建物を売却	売れない。値切られる。
アパート 解 体	③立退き・解体	立退きに6か月ぐらいかかる。立退料がかかる。解体費用がかかる。
土地のみ	④土地を売却	更地として売却する。②より高く売れる。
	⑤空き地で放置	現況よりまし。長期間放置すると周辺の住民に迷惑がかかる。
	⑥アパートを建替え	共同住宅が敬遠されているので、アパートは絶対に建ててはいけない。
	⑦RAへ建替え	RAはこれから需要が拡大。建替えるならRAである。
	⑧その他の活用	ガレージ、貸店舗などに活用する。

- ★老朽アパートには、優良な入居者は入居しません。
- ★家賃を下げ過ぎるとスラム化して立ち退きが困難になります。
- ★解体して更地に戻し、売るか、RAを建てるか検討します。

### 好立地であれば経営続行

老朽化したアパートでも、都市の中心部にあると交通の便利なところにあるような立地条件が良いアパートは、満室経営ができます。家賃が高値で維持できる間は、迷わず、経営を続行すべきです。

木造アパートの空室率は30%が当たり前なので、老朽化したので家賃を下げても、さらに空室になるようであれば、図表のような処理を検討すべきでしょう。

### 老朽アパートの処理

- ① 現状のまま賃貸を継続すると、老朽化が進み、空室が増えてきます。空室に人が入り込んだりして用心が悪くなります。
  - ② そこで、現況のままでアパートと土地を売却する方法がありますが、立地条件が普通であれば、売れないし、値切られることになります。
  - ③ 立ち退きにはお金と時間が必要になりますが、借家人に立ち退いてもらいアパートを解体すると、相続人が助かります。
  - ④ 更地になった土地を売却します。
  - ⑤ しばらく空き地で放置するのも良いです。
  - ⑥ 木造アパートに建替えることは絶対にしないでください。木造アパートの時代は終わったのです。時代の流れに逆らって成功することはありません。
- 平成の時代になっても、木造アパートがまだ、市場に供給されています。賃貸市場の分析を怠っている怖い状況です。東京ではまだ人口の流入があり、アパートも可能でしょうが、地方都市では成功の可能性は薄いと思われれます。
- ⑦ RAはこれからの需要が増加しますから、建て替えるのならRAです。

# 20 「RA建替え」のメリット

RA建替えのメリット	
①	老朽建物のため空室が生じ、家賃が減少する悩みから解放される。
②	老朽建物がなくなり、新築のRAになって、周囲が明るく美しくなる。
③	新築のRAで収益が向上する。
④	子どもや孫が賃取物件の相続ができ喜ばれる。

●事業用固定資産等の損失●

科目		税務上の取扱い
立退料		不動産所得の必要経費
固定資産の 損失＝解体費	事業的 規模	全額を不動産所得の必要経費とする
	その他	その年の不動産所得を限度として必要経費とする

事業的規模で青色申告している場合には、欠損金が3年間繰越できる。

★新築のRAに生まれ変わることが最大のメリット  
★立退料の支払いが正当事由を補完します。  
★解体費は事業的規模の経営であれば必要経費

## 建替えのメリット

老朽アパートをそのまま放置して相続になりますと、引継いだ相続人はその処理に困ります。

それが新築のRAに生まれ変わるのですから、街並みが美しくなり、近隣の方にも喜ばれます。オーナーには家賃が入り、相続人も安心です。

このように、老朽アパートがなくなり新築のRAが建築されることが最大のメリットです。

## 立退き交渉

上記のような成功を収めるためには苦難の道があります。

それは、例えば4世帯のアパートのうち、1世帯に入所者が居る場合です。この場合に立退き交渉が必要になります。

今では定期借家制度があって、当初契約した期限で明渡してもらえますから、新しい契約は必ず「定期借家契約」にしてください。

問題は古い賃貸借契約の場合の立退き交渉です。正当事由がないと「返さなくても良い」とする取扱いになっています。

そのため、オーナーと借家人が「話し合」で解決することになり、「引越代と立退料をいくら払うか」がテーマになります。

「立退料」が「正当事由」を補完するものですから、「正当事由」がない場合には立退料を払わないと勝てません。

## 立退料と解体費の税務

立退料は不動産所得の必要経費になります。

解体費の場合は、事業的規模（5棟10室以上の事業）であれば、全額が必要経費になります。欠損金は青色申告の場合は3年間繰り越し控除されます。

事業的規模でないときは、その年の不動産所得を限度に必要経費に算入されます。



# 21 土地+RAの「投資」をすると

◎表面利回りと土地の購入◎

	家賃見込	投資額	表面利回り
自己所有地を活用	月額8万円 年収96万円	貸家1,200万円するとき	$\frac{96}{1200} \times 100 = 8\%$
	月額12万円 年収144万円	貸家1,400万円するとき	$\frac{144}{1400} \times 100 = 10.2\%$
土地を借入金で購入	月額8万円 年収96万円	貸家1,200万円 土地2,000万円としたとき 合計3,200万円	$\frac{96}{3200} \times 100 = 3\%$
	月額12万円 年収144万円	貸家1,400万円 土地2,000万円としたとき 合計3,400万円	$\frac{144}{3400} \times 100 = 4.2\%$



対策	①土地を自己資金で購入する
	②他の所有地を売却し、土地代金に充当する

- ★RAの新築は原則として自己所有地の有効活用です。
- ★借入れで土地を購入しRAを新築すると資金が不足します。
- ★土地を自己資金で、RAを借入れで新築すれば良いのです。

## 自己所有地を活用

自己所有地を活用するのは、成功するか失敗するかは別にして、すぐに着手できますからストレスがなく、精神的には一番楽です。

成功か失敗かの分かれ道の「立地」を厳しくチェックしなければなりません。建売住宅より、RAの方が立地が良くないといけません。20年間の投資なので、複数の人にチェックしてもらいべきです。妥協は許されません。立地に合格したら、次に全体の財産から、その土地を活用しても良いかを判断します。

「RA」を1,200万円の家賃8万円と1,400万円の家賃12万円の2種類を提案します。表面利回りは、左頁の図表のとおりです。

## 土地を購入すると

土地を購入すると、左頁の図表のとおり表面利回りは半分以下に下がります。実は土地と建物を借入金で購入すると資金が回りません。

土地と建物を借入金で購入すると、借入金は3,200万円と3,400万円になります。月額元利均等返済額は金利2.5%とすると、家賃が8万円のところ、3,200万円の240回払は169,168円。360回払で126,438円。家賃が12万円でのところ、3,400万円の240回は180,166円。360回払で134,340円になります。家賃より借入金の支払が多く、毎月の資金繰りが赤字になり実現できません。

土地を借入金で購入する場合、他に収入がないと「RA」経営はできないのです。

## 土地を自己資金で購入

そこで、土地を手持ちの自己資金で購入すると、自己所有地になるので、土地分の借入返済額がなく、資金繰りが楽になります。

今はマイナス金利時代なので、定期預金の受取利息はほとんどありません。土地に代えるのも賢明です。また、所有資産の組換えで、土地を購入することも検討の余地があります。

# 22

## 土地+RA「投資」のポイント

### 土地+RA投資のポイント

- ① 立地条件の良い場所であれば、土地の値下がり少なく、財産の保全になる。
- ② 土地の購入資金も借入すると、資金不足が生じるため、土地は自己資金で購入せざるをえない。

RA 1,200万円と土地1500万円を全額借り入れ  
(20年, 3.5% 月50,588円)

### キャッシュフロー (20年借入, 3.5%)

家賃収入@10万円×12	1,200,000
経費・収入金×15%とする	△ 180,000
借入金2,700万円・20年・3.5%	△ 1,879,038
資金不足	△ 859,038

### キャッシュフロー (30年借入, 3.5%)

家賃収入@10万円×12	1,200,000
経費・収入金×15%とする	△ 180,000
借入金2,700万円・30年・3.5%	△ 1,454,880
資金不足	△ 434,880

- ★土地も借入金で購入すると資金不足になります。
- ★資金不足を解消するには自己資金を投入します。
- ★他に収入源があって補充できれば投資可能です。

### 土地+RAのキャッシュフロー

左頁の図表の下のキャッシュフロー2表をご覧ください。

この計算条件は、RA 1,200万円と土地を1,500万円として2,700万円を全額借入した場合の資金繰り(キャッシュフロー)の計算です。

上の表は借入期間は20年、金利3.5%としますと、1年間の資金不足は859,038円になり、毎月71,586円の不足になります。下の表は借入期間を30年、金利3.5%としますと1年間の資金不足は434,880円になり、毎月36,240円の不足になります。

### キャッシュフローのシミュレーション

上記のとおり資金不足になりますが、解決策を検討します。

- ① 借入期間20年の場合は、毎月71,586円の不足ですから、一般的には耐え切れません。ところが、他に不動産投資をしていて、キャッシュフローの負担が可能であれば、このまま投資できます。
- ② 借入期間を30年にすると、毎月36,240円であれば、他の給与所得から補充できればこれも投資できます。
- ③ 自己資金を土地の半分750万円投入すると1,950万円の借入になり、この場合、年間返済金額1,050,753円。毎月2,562円の不足となり、小遣いで補充できこれなら投資可能です。

### 土地の考え方

投資物件としてRAを土地付で購入する魅力は、土地が手に入る点です。

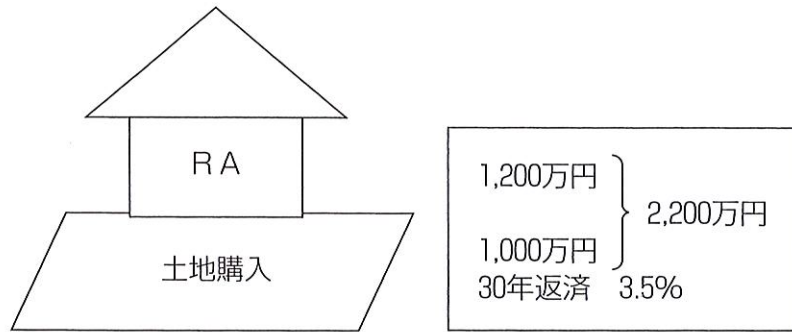
長期的なトレンドとしては、土地は値下がり傾向ですが、それでも建物よりも財産価値は残ります。

上記のシミュレーションはストレスの資金繰りでリスクが伴います。慎重に決断してください。



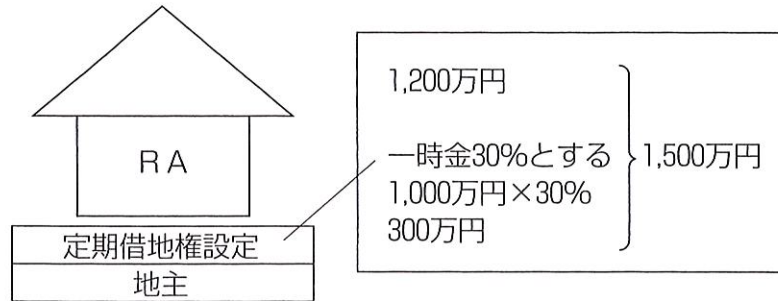
## 23 定期借地権+RAの「投資」

### 土地購入の投資（例）



$44,904 \times 2.2 \times 12 \text{か月} = 1,185,466 \text{円}$ （返済額）

### 定期借地による投資（例）



$44,904 \times 1.5 \times 12 \text{か月} = 808,272 \text{円}$ （返済額）

- ★定期借地権（定借）の借地人は一時金が約30%必要です。
- ★借地ですから地代の支払が約2%必要です。
- ★投資案件として利回りが悪いのが問題です。

### 定期借地権の設定条件

定期借地権の設定条件は、123・124項に地主の立場からの説明があります。ここでは、借地人の立場から簡単に説明します。

借地人としては、定期借地権の設定に際し、土地の価格（時価）の20%～30%の一時金の支払が必要です。この一時金の性格は、期間満了後に返還される「保証金」のもの、「地代の前払金」とするもの、「権利金」になるものなど、地主との交渉次第です。

地代は一時金との関連がありますが、目安として年間、土地の価格（時価）の2～3%です。

### 土地の購入時のキャッシュフロー

左頁の上の図表のとおり、RA 1,200万円+土地代1,000万円を全額借入で30年返済、金利3.5%とします。毎月返済額98,788円×12か月=1,185,466円となつて、家賃月額10万円とすると、スレスレの資金繰りとなり、リスクです。

### 定期借地権設定時のキャッシュフロー

左頁の下の図表のとおり、定期借地権設定の場合は一時金が土地の価格の30%になり、300万円で設定できます。

すると、RA 1,200万円+一時金300万円の合計1,500万円を全額借入で30年3.5%とします。毎月返済額57,356円×12か月=808,272円となり、家賃収入10万円として391,728円単純に残る計算になります。

要は、土地購入1,000万円のところが、定期借地権の一時金300万円の支出になるため、資金繰りが合うのです。

### 定期借地権のデメリット

定期借地権は土地の賃借ですから、地代の支払が必要になります。

土地価格を1,000万円×2%で年間20万円が消えていきます。

ほとんど不動産所得が稼げません。なぜでしょうか？（24項参照）

## 24 定借+RA「投資」のメリット

### 定借による投資のポイント

- ① 土地購入と比較し、一時金の支払が土地価額の20~30%になるため、投資額が減少する。
- ② 借地であるため、毎月地代の支払が生じます。
- ③ 30年経過すると借地権を返還しますから、財産は残りません。

23項下の例で地代年2%として計算します。一時金は保証金として返還されるものとします。

### キャッシュフロー

家賃収入@10万円×12か月		1,200,000
経費	120万円×10%	△ 120,000
地代	1,000万円×2%	△ 200,000
借入返済	30年, 3.5%	△ 808,272
差引資金残		71,728

### 所得金額

家賃収入	10万円×12か月	1,200,000
経費	120万円×10%	△ 120,000
地代	1,000万円×2%	△ 200,000
減価償却費	1,200万円÷20年	△ 600,000
支払利息	(30年間の平均値)	△ 308,272
所得金額		△ 28,272

- ★定借のRA投資は土地購入より投資額が少なくなります。
- ★定借のRA投資は家賃が少ないと儲かりません。
- ★定借のRA投資は都市中心部の立地を狙います。

### キャッシュフローの計算

左頁の中ほどの表です。地代年2%とし、一時金は保証金として期間満了時に返金されるものとします。

経費は家賃収入の10%、12万円を見込んでいます。地代は20万円としますと、資金残が年間71,728円しかありません。

### 所得金額の計算

上記の条件にRAの減価償却費が必要経費になります。1,200万円として、耐用年数の20年で割りますと年間60万円が減価償却費として必要経費になります。

もう1つ、支払利息が必要経費になります。左の計算は30年間分の支払利息を30分の1した平均値を計上していますが、正しい計算ではありません。

元利均等返済の場合には、最初のうちは支払利息が多く、元金返済が少なくなります。この計算は、金融機関から届く返済表を見ないと分かりません。初年度はほぼ1,500万円×3.5%=52.5万円に近くなります。

左頁の表の支払利息ですと、28,272円の赤字になり、その年の他の所得と通算され、欠損金は青色申告の場合には3年間繰越もできます。

### 収益性の低さが問題

定期借地権は収益性が低いと投資として魅力がありません。

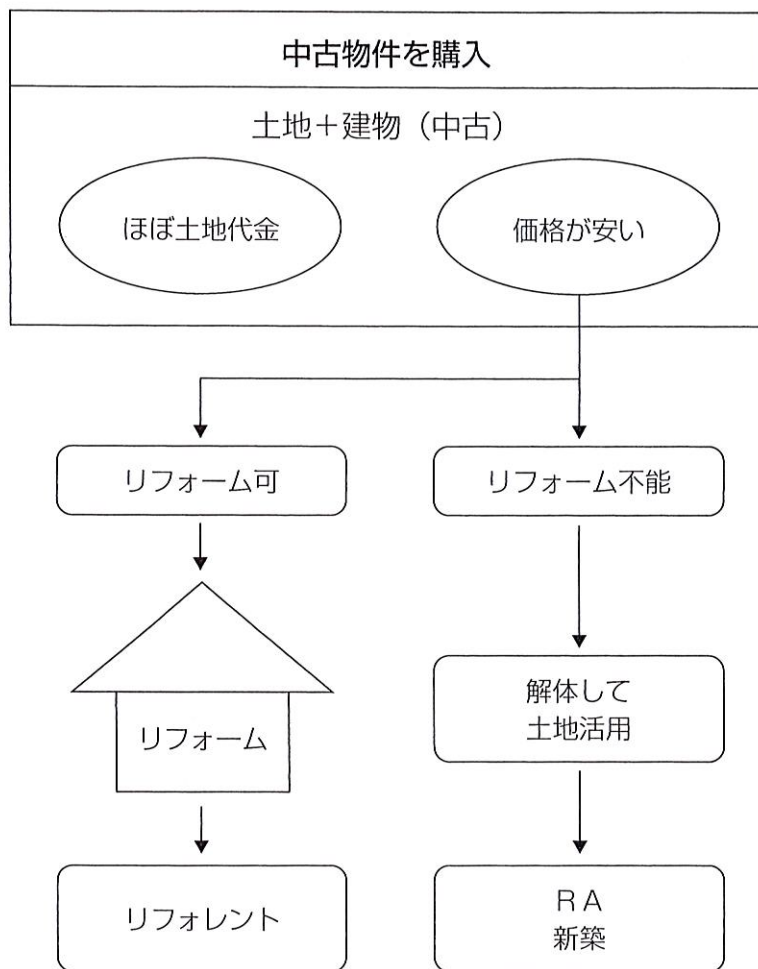
例えば、都市中心部の立地に商業施設を建築する場合に、土地代も高いので、定期借地権で借りれば借地人には魅力的です。

つまり、高収益が期待される立地案件の良い場所(地価が高い)が投資案件になります。

RAの場合では、都市中心に近く、家賃が20万円くらい取れる場所でない面白くないのです。



## 25 立地条件が良い中古物件を購入



- ★立地条件の良否を徹底的に調査します。
- ★リフォーム可能であればリフォレントをします。
- ★リフォーム不能であれば土地活用を考えます。

### 中古物件の購入

このテーマは土地+建物の購入で、分譲マンションの購入ではありません(6-D参照)。

中古物件の購入は、何はさて置き、立地条件の良い物件に限ります。これから買うのですから厳しくチェックするべきです。

人口減少社会ですから、より過疎化が進み土地の値段も下落していきます。

急いで買うと損をします。待てば原則値段は下がります。ただし、商業地はビジネス活用があるのでニーズの強い土地は値上がりもあります。

一般的に中古物件はほぼ土地代になり、建物価格は安くなっています。建物をそのままか、あるいはリフォームして使えばプラスの財産です。解体しなすと解体費用が坪当たり3万円はかかりますから、マイナス財産になります。

その辺を見極めながら購入してください。

### リフォーム可の建物

1981(昭和56)年5月31日以前に建築されたものは、旧耐震基準の建物ですから、構造物のチェックが必要です。

建物がリフォームをして使用可能であれば、リフォームをした後賃貸します(リフォレントと言います。26項参照)。

### リフォーム不可の建物

建物がリフォーム不可の場合には、解体して土地活用をすることになります。

この点は購入時点で用途を定めておくべきです。

土地活用はガレージとしての活用もありますが、RAの新築も検討すべきです。

# 26 リフォレントは登録商標

リフォレントとは	
空き家 移住後の自宅 中古物件の購入	リフォームをして 賃貸する

Reform + Rent  
RefoRent  
リフォレント

リフォレントは登録商標です。  
RA経営士は無料で使用できます（参考資料2）。

◎中古物件の投資（貸せる物件を購入）◎

築年		場所			
		松（中心）	竹（市内）	梅（郊外）	桜（田舎）
築年数	10年				
	20年	リフォレント して貸す			売却or解体
	30年				
	40年				観光活用

- ★リフォレントはReform+Rentの新造語です。
- ★中古物件の購入目的を明確にすること。
- ★リフォーム代に制限を設けてリフォームの契約をすること。

## リフォレントは新造語

左頁の中ほどに示しているとおり、ReformとRentを組合せた新造語です。Refo+Rentでリフォレントです。商標登録済みです。広く普及することを願っています。ご利用の方はRA経営士・初級を取得して下さい。無料で使用できます（参考資料2）。

この単語の意味は、上の表にあるとおり、空き家、これから空き家になる転居後の自宅、購入した中古物件などをリフォームして貸すことを表します。

## 中古物件の投資対象

投資物件として中古物件を購入する場合、その利用目的を明確にすべきです。リフォレントして貸すのか、解体して土地を活用するのか、あるいは転売目的なのか決める必要があります。

土地は価格が下がりますから、持っておくだけでは必ず損をします。その点から、やはり貸せる場所にある物件を購入するべきでしょう。

下の表に、横軸に松竹梅桜と所在場所を表示し、縦軸に建物の築年数を表示しました。

貸せる物件としては「松」の場所を中心に、情報を集めて下さい。

## リフォームの注意点

筆者が自宅をリフォームしたのですが、建替えたほうが良かったぐらいリフォーム代がかかりました。大失敗例です。

最初は図面を気軽に作成したのですが、徐々に改造のグレードが上がり、終わりには言うのも恥ずかしいくらいのリフォーム代になりました。

素人考えで着手すると際限なく拡大していきますから、プロの建築士の先生と相談しながら進めてください。

リフォームの金額を制限することが最も大事なことです。



## 27 中古物件のリフォレントのメリット

- ① 一般的に土地代が主で建物は安い。
- ② 立地条件が良い物件をリフォレントすると投資額が抑えられ、家賃の競争力がある。

例 土地代1,000万円、建物代500万円、リフォーム代300万円。1,800万円借入、20年払、3.5%、毎月 元利均等返済額104,391円。

キャッシュフロー	
家賃収入@10万円×12か月	1,200,000
経費 収入金額の15%	△ 180,000
借入返済額 104,391円×12か月	△ 1,252,692
差引資金不足	△ 232,692

不動産所得	
家賃収入@10万円×12か月	1,200,000
原価償却費 建物500万円÷10年とする	△ 500,000
リフォーム代 300万円÷10年とする	△ 300,000
経費 収入金額の15%	△ 180,000
支払利息 20年平均 (7,053,840÷20年)	△ 352,692
不動産所得の赤字	△ 132,692

全額借入をすると赤字になります。自己資金を500万円投入すると、キャッシュフローは115,278円の黒字になります。

- ★リフォレントする固い決意をして情報を収集する。
- ★「松」の物件を中心に情報を収集する。
- ★中古物件のリフォレント収支はあまり良くない。

### 中古物件をリフォレントする決意

リフォレントする場合には、投資のために中古物件を購入し、リフォームして貸すという固い決意が必要です。

あれやこれや情報を収集しますと、迷いが生じ賃貸投資であることを見失うことがありますから、「松」を中心に情報を集める決意が必要です。

自分一人で動くとは失敗しますから、人脈を作り、プロの指導を受けることが安全です。

不動産は購入代金+購入諸費用が多額にかかりますから、安易に契約すると費用がかかり、転売もできなくなるリスクがあります。

### 中古物件のリフォレントのメリット

狙い目は、「松」を中心とした「立地の良さ」を基準にすべきです。

場所を買う気で臨んでください。建物は減価償却資産ですから、いくら立派でも相場の半分以下で低く評価してください。

良い物件は業者の方が買収しますから、なかなか「良い物件」を「安く」手に入れることは至難の業です。不動産の購入には「運」「不運」がつきまといま。良運に恵まれれば、上の表のメリットが生まれます。

良い物件にめぐり合わなければ取止めです。

### 中古物件リフォレントの収支

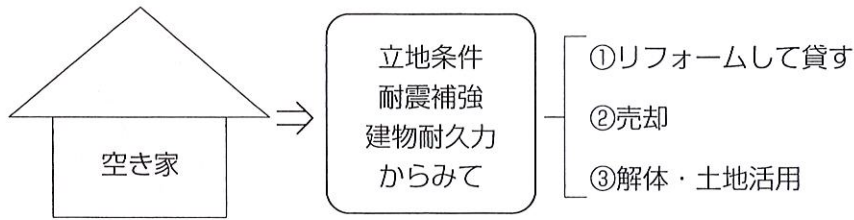
左下の計算例はキャッシュフローも不動産所得も赤字です。

この原因は、土地代1,000万円が高く、しかも建物500万円+リフォーム代300万円の合計800万円も高額なためです。

どうしても欲しい土地であれば、毎月の不足金を出してでも確保すべきでしょう。あるいは土地が欲しいのであれば、自己資金を500万円程度出せばキャッシュフローが改善します。

このように、中古物件のリフォレントは収益性に欠けることになります。

# 28 空き家の活用は賃貸するのみ



空き家のリフォームの障害要因
① 両親は入院中か老人ホームに入居していて、空き家になっている。
② 両親の死後、空き家に仏壇や遺品が残っている。
③ 不用品の物置きになっている。
④ 愛着があり、年に1~2回利用している。

例 築20年の空き家を300万円かけてリフォームし、10年間賃貸する。リフォーム代の減価償却費300万円÷10年=30万円。経費（固定資産税など）10万円とする。

家賃の競争力がある			
家賃	年間収入	経費	不動産所得
8万円	96万円	リフォーム代 償却 30万円 経費 10万円 △40万円	56万円
7万円	84万円		44万円
6万円	72万円		32万円
5万円	60万円		20万円
4万円	48万円		8万円

★空き家のオーナーが空き家を活用する対策です。  
 ★空き家をリフォームすると家賃は低くできます。  
 ★リフォーム障害要因を除去します。

## 空き家のルーツ

世の中空き家であふれています。街中も空き家がありますが、特に気になるのは、30年前位に市の中心から郊外に拡散した住宅造成地の空き家です。ここでは、空き家の「オーナー」がリフォームするケースを説明しています。

つまり、空き家のオーナーが空き家をリフォームする決断を促すものとなります。

## 空き家の活用

その空き家に今後も誰も住まないのであれば、①「リフォームして貸す」ことを検討してください。立地条件が悪ければ、この唯一の活用方法も選択できません。空き家の所在場所がチェックポイントです。松（市内中心）、竹（市内）であれば、貸すことはできますが、梅（郊外）であれば、若者のファミリー層が借りる可能性があるかどうかです。

実は家賃を低くしても採算が合いますから、検討の余地があるのです。

## 家賃の競争力がある

左頁の下の図表の説明です。築20年の空き家を自己資金300万円をかけてリフォームして、10年間貸すとしたときの家賃査定の問題です。

リフォーム代を10年かけて回収しますと、毎年30万円になります。固定資産税などの経費を10万円にすると、経費は40万円になります。建物のローンが残っていれば加算する必要があります。

今は、経費40万円としますと、下の表の下から、家賃を4万円で貸しても不動産所得は年8万円出ます。家賃を5万円で貸すと、不動産所得が年20万円出ます。RAですから一戸建、庭付き、ガレージ付ですから、家賃4~5万円なら借り手がいます。

先に借り手をつかみ、中程の障害要因を除去します。  
 貸せない空き家は売却、解体、土地活用しかありません。



## 29 リフォームのメリットと収支予算

オーナーの メリット	① 空き家が活用できる。 ② リフォーム費用が少額であれば収益性が高い。 ③ 貸せない物件は売却または解体など思い切って処分する。
借り主の メリット	④ 広い物件が安く借りられる。 ⑤ 交渉次第で、借り主がリフォームすることができる。

前項の例 築20年の空き家を300万円（自己資金）でリフォームし、10年間賃貸する。家賃6万円とする。

キャッシュフロー	
家賃収入 6万円×12か月	720,000
経費（固定資産税など）	△ 100,000
資金残高	620,000

不動産所得の計算	
家賃収入 6万円×12か月	720,000
リフォーム代償却 300万円÷10年	△ 300,000
経費（固定資産税など）	△ 100,000
不動産所得	320,000

- ★空き家を放置しておく固定資産税でマイナスになります。
- ★貸せる立地の空き家であればとにかく貸します。
- ★郊外の空き家は格安の家賃で貸せます。

### オーナーのメリット

オーナーのメリットは、空き家が活用できること、リフォームの費用が少なければ収益性が高いこと、そして貸せない物件と判明したら、一気に処分をすることです。

松の空き家は都市中心部ですから、リフォームするなり、RAに建替えるなど可能でしょう。竹の空き家は市内の物件ですから、周辺の施設の関係にもよりますが、貸すか、売るのが決められるでしょう。梅の空き家は郊外ですから、若者のファミリー層への賃貸でしょう。

桜の空き家は田舎ですから、貸すも無理、売るも無理になります。贈与、寄付するなど処分が大変です。

### 借主のメリット

広い物件が安く借りられるメリットがあります。RAの中古物件になりますが、もともと持ち家ですから、部屋数も多いし、広々としています。ガレージが1台分しかないかもしれません。庭は十分な広さがあるでしょう。

左の図表の⑤ですが、オーナーがリフォーム代が出せない場合に、借り主がリフォーム代を出して、借り主の好みに合わせてリフォームする方法があります。この場合には、家賃の値下げが必要です。

左の例ですと、年30万円分で月額25,000円値下げすると6万円-2.5万円=35,000円の家賃になります。

この方式は、ごく最近の話で「DIYリフォーム」と呼ばれています。

### リフォームの収支予算

オーナーが自己資金を300万円でリフォームをし、月額家賃6万円で貸した例です。お金が年間62万円入り、不動産所得が32万円になります。

自己資金を出さず、借入金10年返済金利3.5%で概算3万円の月額返済額になり、キャッシュフローが62万円-36万円=26万円になります。

空き家で固定資産税を払い続けるよりトクになります。