

古い借家が6軒あるが、半分は空き家。 しかも1年以上の家賃滞納者も……

築40年の古い借家が6軒。ボロボロだから入居者も半分。しかも1軒は1年以上も家賃を滞納している。昔からの入居者なので退去勧告もしにくいが入収入にならない。何よりこのままじゃ古くて危ない!!

●満室なら144万円/年

●3軒入居で72万円/年

●なのに今は48万円/年

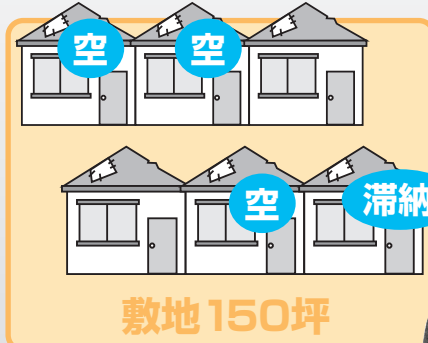
家賃は格安
月2万円/戸

だけど半分は
空き家のまま

しかも長期
家賃滞納が1戸発生

(土地15万+建物2万)
固定資産税17万円を
払うと収入はわずか

31万円/年



万が一
土起る
下地が
信じる
問題だ
し

取り壊したいが……高齢入居者への退去交渉は、気が重い。

古借家は
大リスク

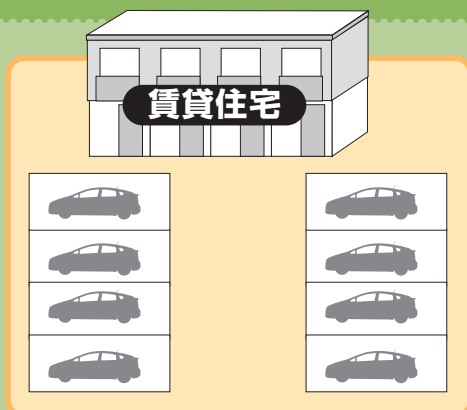
- ① せめて補修したいが現状ではその費用も出ない。
- ② もし瓦でも落ちて通行人にケガをさせたら、大家である私の責任。
- ③ 高い保障のある保険に入りたいがその資金もない。

さらに…

- 高齢の入居者に、退去交渉はやりづらい。
- 何度か話をしてみたが理屈が通じない。
- あげく泣かれるので困ってしまう。
- 家賃滞納者も40年来の入居者。
- 独居老人なので、なかなか強く出られない。



トラブルなし! ストレスなし! 交渉も解決も引き受けますよ。



ナットク!! 解決のポイントは…

- 入居者への退去交渉も任せてストレスなし。
- 1棟4戸のメゾネット賃貸住宅を建築。
- 事故の心配もすっきり消えた。
- 入居率の高いメゾネットだから将来も安心。
- 収入は約2.5倍にアップ。



1棟4戸のメゾネット賃貸住宅を建設

収入+

【家賃収入】 2.6万円×4戸×12カ月=124.8万円/年
※家賃からローン返済額・管理料を差し引いた純収益。

支出-

【建物固定資産税】 2,800万円×50%×1.7%=23.8万円/年
※貸家の建物評価額(建築費の約50%)に固定資産税1.4%+都市計画税0.3%にて算出

【土地固定資産税】 15万円×1/6(賃貸住宅用地軽減)=約2.5万円/年
※賃貸住宅用地150坪分の固定資産税は1/6に軽減

収支

124.8万円/年 - 26.3万円/年 =

+98.5万円/年

交渉ストレス
なし

収入・節税
しっかり

将来自由度も
確保

高入居率で
安定収入



◎ 今回の「ナットク解決」担当者は…

ファイナンシャルプランナーの
大島一弘でした。

必ず納得できる解決策はあります。ご相談ください。