

すまいる通信 第7号

相続対策でアパートを建てる場合のリスについてお話しします。

まずは、少子化・人口減少による空室のリスクです。新築当初は入居率も良いと思いますが、だんだん空室が増えてきます。よくハウスメーカーが「賃料〇年保証」を謳い文句に営業していますが、これは数年ごとに見直しがあり、空室があれば保証額が下げられます。

そして、賃料の低下です。築年数が経てば賃料も下がるわけですが、それにともない借金の返済額が下がるわけではありません。賃料収入だけではローンの返済が間に合わず、手持ち金を持ち出ししているアパートオーナーも少なくありません。

賃貸経営は、20年・30年の長期間で収支計画をたてるのですが、期間が長すぎるのでその間に状況が変わってしまうことがあります。近所にあった企業が撤退し、その従業員であった入居者が出て行ってしまったというのはよくある話です。また、流行の設備や間取りは時代とともに変わります。時代のニーズに合わせるため、当初予定していなかった出費が必要になることも。

また、入居者の賃料滞納が続いた挙句のはてに夜逃げでもされたら困ったものです。残っていた荷物は勝手に処分できません。裁判所の手続きを経て保管しておかなければなりません。

アパート内で事件が発生したらたまったものではないですね。アパートの価値が下がってしまいましたが、それで固定資産税評価額や相続税が下がるわけではありません。

相続の専門家による無料相談を実施しています

○相続で争いにならないためには？

○税金はいくらかかるの？

○税金は安くできるの？

○目に見えない問題点は？

あなたの疑問に、相続アドバイザーがお答えします。



不動産の売却ご相談ください

相談無料です。お気軽にお電話ください。

長尾影正（ながおかげまさ）プロフィール

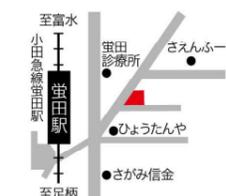
行政書士
宅地建物取引主任者
2級ファイナンシャル・プランニング技能士
相続アドバイザー協議会認定会員（18期生）

昭和49年7月生まれ。

妻：明日香（昭和55年4月生まれ）

長男：皇成（平成22年3月生まれ）

神奈川県湯河原町出身。小田原市在住。神奈川県立西湘高校卒。



すまいる株式会社
代表取締役 長尾影正
小田原市鴨宮666番地の1
TEL: 0465-20-8501
<http://www.i-kinokuniy.net>

行政書士長尾影正事務所
小田原市蓮正寺370番地の68
TEL: 0465-39-1900
mail: nagao3@smile-club.net
<http://www.yuigon-souzoku.info>

