

アパート建築の相談が増えています
収支計画の落とし穴は「税金」

既存の建物を活かしたりリニューアルで叶える
収支がプラスになる築古物件の賃貸経営

不動産経営セミナーのご案内



Photo

～今月の写真～

北海道網走市の先端にある能取（のろと）岬。ここからはオホーツク海を見下ろすことができます。夏冬を通してオホーツクの雄大な景色を堪能でき、冬には流氷が楽しめます。夕日が沈む中、澄んだ空気と静寂に心が洗われるこの地も、これからの季節、白銀の世界へと変わっていくことでしょう。 撮影：2017年11月 西島 昭

アパート建築の相談が増えています 収支計画の落とし穴は「税金」

最近「アパートを建てたいのだけど…」というご相談が増えています。建築会社が出してくれたシミュレーションでは「アパートを建てれば利益が出る」と言われたそうです。でも、ちょっと待ってください。そのシミュレーションに「税金」は入っていますか？

私のところには相続対策でアパートを建てた方が「利益が出ているはずなのに、なぜかお金が無い」と相談にいらつやいます。もちろん、事業が計画通りにいかなかった、と言うこともありすが、多くはご自身の「所得全体」を把握していないことが原因です。

今や所得税・住民税の税率は15%と55%と大きな幅があります。同じアパートでも所得が異なれば税率も異なり、税引後の手取りも異なる。それを考えていらつやらない方が多いようです。そのため、計画通りに手元にお金が残らないことがあるのです。それを防ぐには、事前に単体の収支だけ

でなく所得全体を考え、所得税・住民税を考慮した計画をする必要があります。ですが、ご自分で正しい数字を算出するのは難しいものです。そんな時は税理士にご相談ください。申告書と事業計画をお持ちいただければ、その場でキャッシュフローの試算をさせていただきます。「こんなはずじゃなかった…」となる前に、是非、ご相談いただければと思います。



お話を伺った方
当社提携税理士
税理士 谷口 盛一さん



不動産資産税を得意としています。お気軽にご相談ください。

既存の建物を活かしたリノベーションで叶える 収支がプラスになる築古物件の賃貸経営

「建物が古いから」と賃料下落を当たり前と思つて諦めていませんか？そんなことはありません！今ある建物を活かしつつ、収益を上げる方法があります。その事例をご紹介します。

大田区の築30年のアパートです。オーナー様から2DK1室が約1年間空室のまま、今後どうしたらいいかというご相談をいただきました。調査の結果、

2DKの和室タイプでは決まりにくく、家賃も低くせざるを得ないと考え、立地などからターゲットを分析し、1LDKに変更するご提案をしました。多額のリフォーム工事をした経験がないオーナー様は不安を

お持ちでしたが、当社独自のシミュレーションソフトで、リノベーション後15年目までの税引後キャッシュフローを算出しご説明。リノベーションで手取り収入がよくなるというところをご理解いただき、工事実施のご決断をされました。結果、7.5万円でも決まらなかった部屋が想定賃料通り9万円で成約になりました。

このように、ターゲットを分析し手を入れることで賃料がアップし、収益を上げることが可能です。築古物件の空室にお困りなら、ぜひ、当社にご相談ください。それぞれの物件に合わせた最善の改善方法をご提案させていただきます。



当社独自のソフトを活用した「賃貸事業収支シミュレーション報告書」

シミュレーション結果(抜粋)

	リノベーションあり	リノベーションなし
工事費	130万円	0円
賃料	9万円	7万5000円

15年間の手取り差額

リノベーションした場合

+110万円

※工事費130万円は金融機関から借入し、15年で返済

収益を上げる賃貸経営を目指しませんか

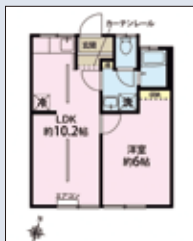


株式会社市萬 久保 明大
CPM® (米国公認不動産経営管理士)
公認不動産コンサルティングマスター
宅建マスター・宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士

平成19年入社。賃貸経営コンサルタントとして、賃貸経営の安定化を目指し、専有部・共用部のリノベーション、キャッシュフロー改善、ファイナンスアドバイスなどを行う。

当社、間取り変更の事例

2DK→1LDK、 和室をフローリングに変更



※本文中の事例とは異なります。

不動産経営アカデミー

不動産経営セミナーのご案内

お申込み方法

【インターネット】
<http://realestate-academy.jp>

不動産経営アカデミー

または

【お電話】
株式会社市萬
不動産経営アカデミー
事務局
TEL 03-5491-5213
よりお申込みください。

1/27
土曜日

2つのセミナー同時開催!

【開催場所】世田谷ビジネススクエアヒルズI 5階 セミナールーム
東京都世田谷区用賀四丁目10番2号 (東急田園都市線用賀駅徒歩1分)

14:00 ~ 15:00

アパートを建てるだけが相続対策ではありません!

ちょっと待った! あなたの相続対策

参加費 無料

定員 20名

- 内容
- 今の所有不動産の状況を数字で確認するために
 - 不動産の課題に対する最良の解決策のご紹介
 - アパート建築以外の活用手法の具体例
- ※セミナー終了後、ご希望の方には無料相談会を開催します

講師 栗原 千尋

PRESENT 参加された方に、小冊子「ちょっと待った!あなたの相続対策」をプレゼントいたします。



15:30 ~ 16:30

賃貸不動産オーナー様向け特別セミナー

古いアパート・マンションでも大丈夫! 満室にする必勝法をお伝えします。

参加費 無料

定員 30名

- 内容
- 賃貸アパートをとりまく市況の変化
 - 満室を実現する整備のポイント
 - 満室のカギとなる幅広い募集

※セミナー終了後、ご希望の方には無料相談会を開催します

講師 辻 佳佑

PRESENT 参加された方に、小冊子「古くても大丈夫。これだけで満室!!」をプレゼントいたします。

