

公益社団法人 東京共同住宅協会

その土地活用ちょっと待った！
気を付けたい、
建設会社の家賃査定と
事業収支の落とし穴～

講師 谷崎 憲一

土地活用の原理原則

3 + 1の法則

①事業費②家賃③返済 + α ランニングコスト

1.事業費は大目に見ておく

2.家賃収入は甘く見ない

3.返済計画（金利）は堅く見ておく

+ α ランニングコストは漏らさず多めに

建築計画には落とし穴がいっぱい

土地活用成功の鍵は リスクマネジメント！



車の運転と同じ
だろう運転× かもしれない運転◎

事業費の落とし穴

- 建設会社が当初安く感じさせるために、概算は安く持ってくることも
- 見落としがちな費用をわざと抜いて持ってくるケースも



建築費以外に、消費税・設計料や申請費用・銀行関係費用・登録免許税、場合によっては解体費用、仮住い費用、近隣対策費など10項目以上の諸経費を見しておくこと

建築費×1.3倍と考える

家賃設定の落とし穴

- 高めの家賃査定で持ってくるケース
サブリースならばどうか
→90%は難しいとの回答
- 空室率や老朽化による人気の陰り
での賃料減少をみていないケースも



**最初の10年は、賃貸経営の黄金期
(新築プレミアム)**

**サブリースを5～10年で解除する悪徳業者
要注意 (契約書は何度もチェックすること！)**
大手・一流ハウスメーカーでもやっている実態あり

返済計画の落とし穴

金利は変動金利か固定金利か？

- 低金利が永遠に続くような事業収支をだす会社に注意！
- 金融機関の紹介料ビジネスが横行しているので注意！



建設会社からのバックマーヅンを目当てに強引に押してくる
・・・お客様のためといいながら、自分の利益のため・・・

金利には品質の差はないので、
より低金利な金融機関を選ぶのが鉄則
(支店長・担当はすぐ転勤する)

土地活用は・・・

- **経営者意識**をもつことが**重要**
- **老後対策**と**次世代対策**の二面を強く意識すること
- 10、20年以上を見据えた**息の長い**事業である
- **今の決断が**老後と次世代にまで及ぶ
(失敗は取り返しがつかない)

事業収支の注意点

その他の落とし穴

- 相続対策になっていない事例も多い
- 地域性・マーケティングを怠ると危ない
- 少子高齢化トレンドであることを忘れない
- 計画中の建築費・金利の上昇に要注意
- 建設会社の倒産に要注意！
- 立ち退き予算は多めに見ておくこと

長時間のご静聴、誠にありがとうございました。



これを機会に、公益社団法人東京共同住宅協会に
どうぞご入会くださいませ。

賛助会員様の会費で成り立っている協会です。お役立ち情報のお届けとともに
どのようなご相談にも、専門の相談員が誠心誠意お応え致します。
皆様の強い味方として、健全な賃貸経営をサポートさせていただきます。
(ご入会は、任意でございます。)

入会金なし、年会費12,000円 会員特典についてはお問い合わせください。

空室対策

借地・底地

老朽物件

土地活用

リノベーション

共有物件

相続税

境界問題

税務・法律

不良入居者

資金計画

近隣問題

ご相談内容によって、90名以上の相談員の中から人選し丁寧にご案内いたします。
機関紙の発行やセミナーなどお役立ち情報も随時お届けいたします。

公益社団法人 東京共同住宅協会 事務局 ☎03-3400-8620

平日：午前10時～午後6時まで受付

YouTube 「大家さん大学」チャンネル登録 どうぞ宜しくお願い致します

チャンネル登録と、いいね！👍 を頂けると励みになります。



いつでもどこでも学べるニュートラルな無料講座 (200テーマ収録)