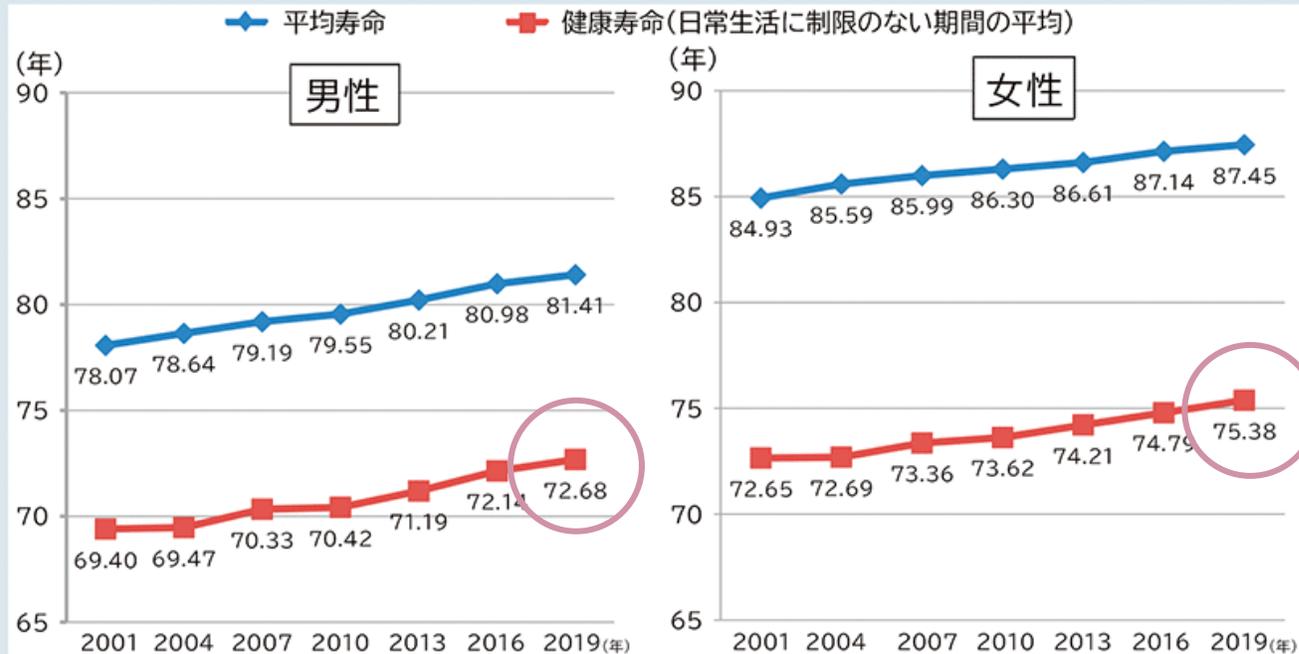


80歳を超える前に考えておくべき、 賃貸経営のこれから

講師：公益社団法人東京共同住宅協会 相談員 大西弘恵

図表 2-1-1

平均寿命と健康寿命の推移



資料：平均寿命については、2010年につき厚生労働省政策統括官（統計・情報政策、労使関係担当）「完全生命表」、他の年につき同「簡易生命表」、健康寿命については、同「簡易生命表」、同「人口動態統計」、同「国民生活基礎調査」、総務省統計局「人口推計」より厚生労働省健康局健康課において作成。

平均寿命と健康寿命の差

✓ 男性 -8.73歳

✓ 女性 -12.07歳

健康寿命とは、心身ともに健康で日常生活に支障なく過ごせる期間

70歳までに次世代のこと、何かあった時のことを考えておく必要があるのでは？

新築

満室経営

築10年

給湯器等の修理・交換

築15年

大規模修繕工事

築20年

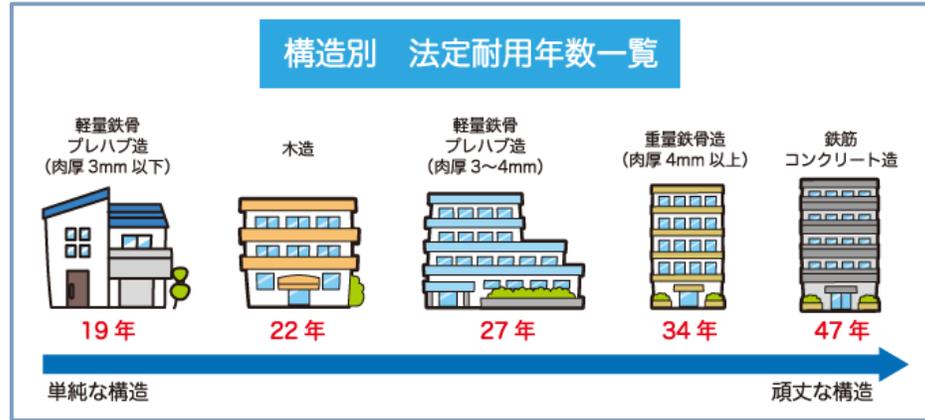
水回り等の修理・交換

築30年

大規模修繕工事
給排水管の取替
建具や設備の交換

築40年

築50年



空室問題に直面する時期



起こりうる問題...

- ✓ 賃料下落、空室率の上昇
- ✓ 問題児入居者が増えていく...
- ✓ 滞納問題...
- ✓ マナー違反...
- ✓ ごみ部屋...
- ✓ 雨漏りが多発...
- ✓ 退去時の修繕工事費用が多額に...

建て替え
or
フルリノベーション

80歳(70歳)を超える前に考えておくべきこと

- A) 次世代へ承継するには…
- B) もし認知症になったら…
- C) 物件の老朽化…
- D) アパート・マンションの賃料下落
- E) 建替えの検討？

A) 次世代へ承継するには…

健全な賃貸経営にしておく

- 賃貸借契約書の見直し
- 管理会社の導入・見直し
- 次世代の意向確認
- 保証会社の内容確認・見直し

B) もし認知症になったら…

建替えできない…

売却できない…

家族信託・任意後見制度・成年後見制度…

遺言…



新築

満室経営

C) 物件の老朽化…

築10年

給湯器等の修理・交換

D) アパート・マンションの賃料下落対策

築15年

大規模修繕工事

築20年

水回り等の修理・交換

空室問題に直面する時期



築30年

大規模修繕工事
給排水管の取替
建具や設備の交換

起こりうる問題…

- ✓ 賃料下落、空室率の上昇
- ✓ 問題児入居者が増えていく…
- ✓ 滞納問題…
- ✓ マナー違反…
- ✓ ごみ部屋…
- ✓ 雨漏りが多発…
- ✓ 退去時の修繕工事費用が多額に…

築40年

築50年

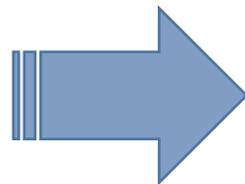
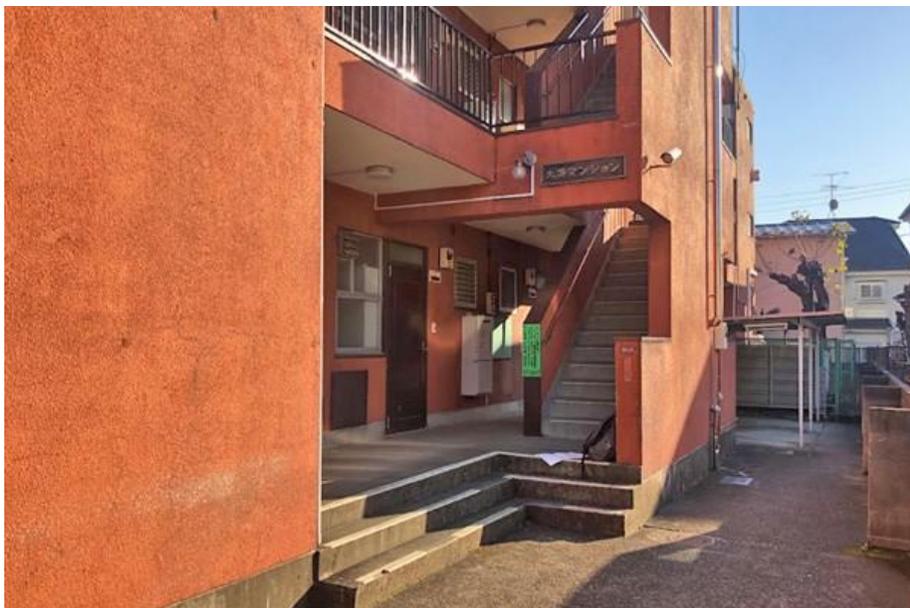
建て替え
or
フルリノベーション

場所：杉並区

構造：鉄筋コンクリート造3階建

築年数：昭和49年（1974年）12月

1LDK×9戸、1DK×15戸 合計24戸



間取りやデザインへのこだわり

木枠等をなくした、すっきりとしたデザイン

二重サッシによって、古さが残らない

新築同様の作り

部屋の中で弧を描く回廊同線

給排水管の交換、断熱材の導入

空間を分けられる間取り

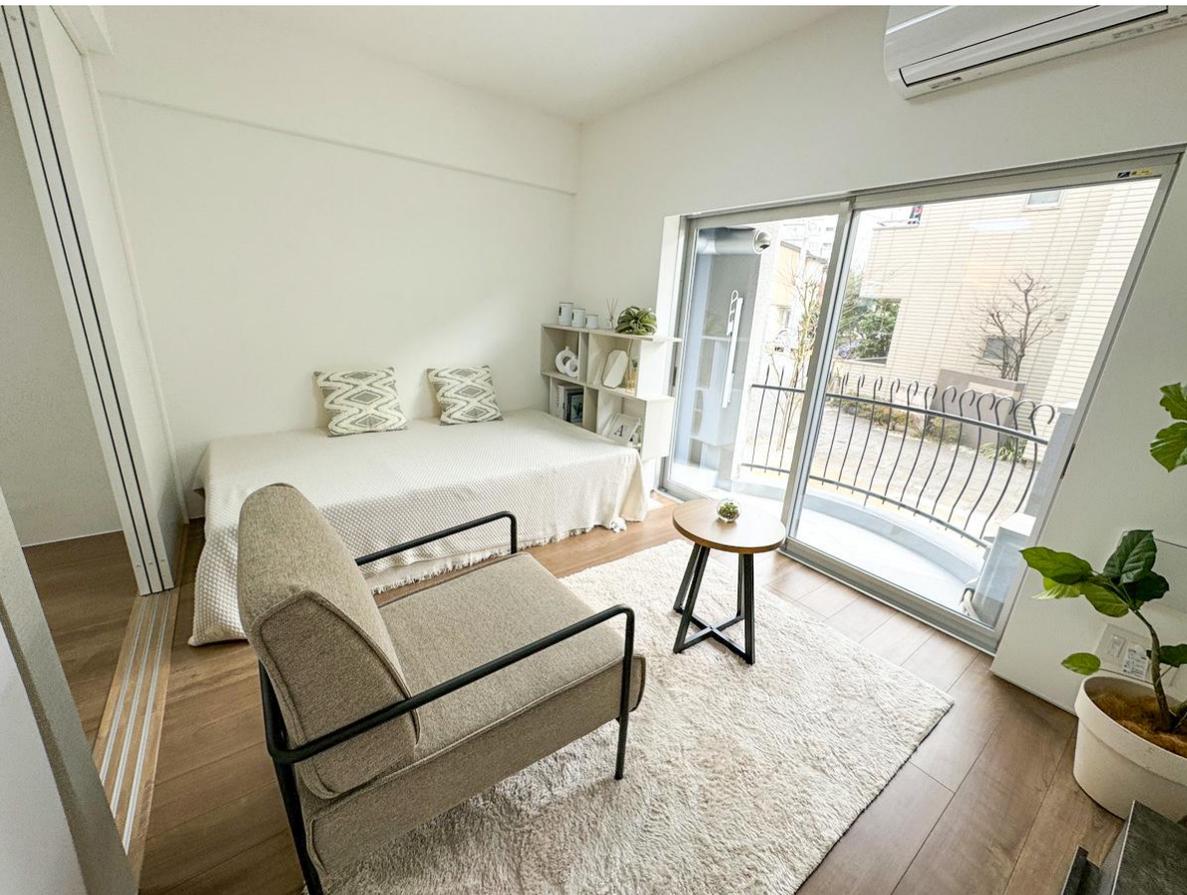


- オートロック
- 宅配ボックス ★
- 駐輪場
- 追い炊き機能付き
- 室内物干し ★
- インターネット無料 ★
- 24時間換気システム
- 温水洗浄便座 ★
- シャワー付き独立洗面台 ★
- エアコン | 基

1DK : 30.78 m² 2~7号室 3・6号室は反転タイプ



モデルルーム設置例



ターゲット層の見直し

① ファミリー向けの間取り変更



② 学生向けに家具・家電付き



図4 東京都の人口総数における人口ピラミッド 令和7年1月1日現在

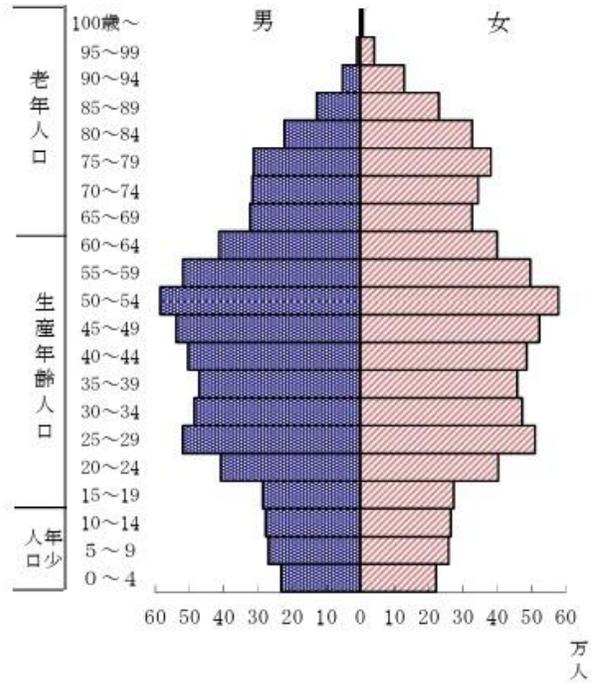
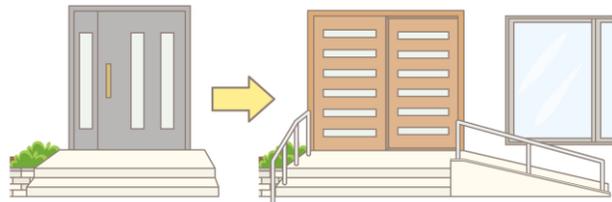


図9 区市町村別人口総数における老年人口割合 令和7年1月1日現在



東京都総務局統計部資料より

③ 高齢者向けにバリアフリー



保証会社の検討 (残置物撤去・原状回復工事・孤独死…)

預貯金の確認

家族の協力

見守りサービス (ホームセキュリティー) の検討

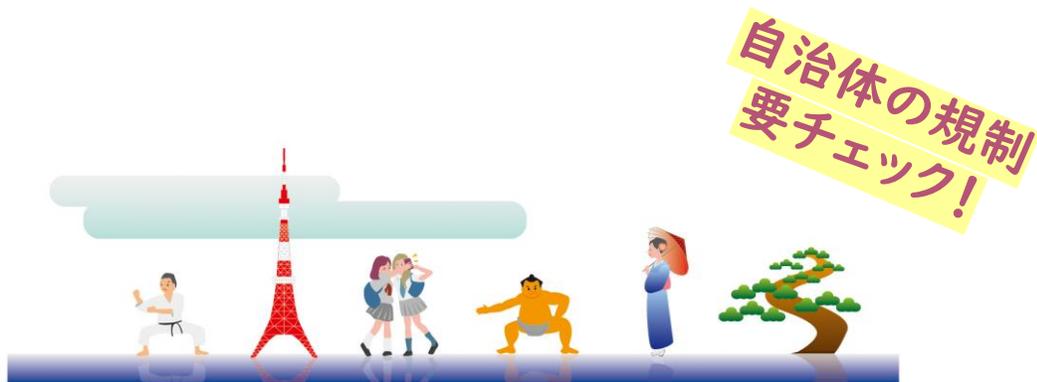
ターゲット層の見直し

④ 民泊・マンスリーマンションの活用

インバウンド向け？ (中国・韓国・台湾からの訪日客)

ビジネス客向け？

ワーケーション向け？ 長期滞在



⑤ ペット可物件の検討

ペット可物件は賃貸物件全体の10~15%のみ
住人同士のコミュニケーションの場に

今後もペット可物件需要は↑

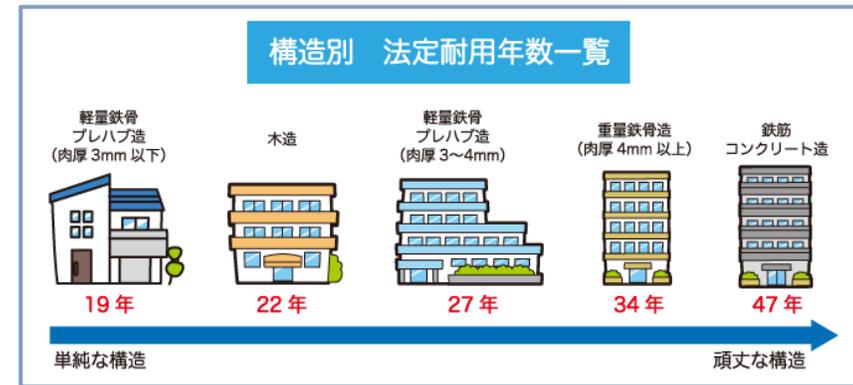


⑥ 安心して、
相談・お任せできる
パートナーを
見つけることも大事

E) 建替えの検討?

① 建替え		② フルリノベーション	
メリット	空室リスクの軽減 収入UP 相続税対策	メリット	空室リスクの軽減 建て替えより 費用がかからない
デメリット	建て替え費用が高額 立ち退き交渉が必要 収入がなくなる時期ができる 今と同じ規模の建物が建てられない場合がある	デメリット	場合によっては高額になる場合もある 場合によっては自由設計ができない 立ち退き交渉が必要な場合がある
③ 売却		④ 転用	
メリット	売却益が得られる 管理の手間がなくなる	メリット	自分にあつた活用ができる
デメリット	売却益に税金がかかる 売却後の収入がなくなる	デメリット	解体費用がかかる

- ➔ 民泊・ホテル…
- ➔ 駐車場…
- ➔ 商業施設…

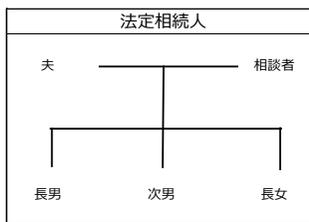


木造アパートの寿命は築30年~50年
鉄骨造・RCマンションは100年以上

■こんな検討もしておくと◎（相続税資産）

概算数値

種類	No.	物件所在地	現況	地積(m ²)	路線価(m ²)	持分	相続税評価額
			利用区分	地積(坪)	路線価(坪)	評価	
土地	1	練馬区…	自宅		200,640円	1.00	●●●●●
			自用地		663,273円	1.00	
	2	練馬区…	次男様自宅		221,160円	1.00	●●●●●
			自用地		731,108円	1.00	
	3	練馬区…	店舗部分		368,600円	1.00	●●●●●
			自用地		1,218,512円	1.00	
	4	練馬区…	長男様店舗部分		368,600円	1.00	●●●●●
			貸家建付地		1,218,512円	0.82	
	5	練馬区…	長男様自宅部分		368,600円	1.00	●●●●●
			使用貸借		1,218,512円	1.00	
6	練馬区…	駐車場		285,190円	0.69	●●●●●	
		自用地		942,777円	1.00		
合計							
※小規模宅地等の評価減(居住用8割減)をNo.1にて330㎡利用							▲ 52,968,960
※小規模宅地等の評価減(特定事業用5割減)をNo.3にて52.21㎡利用							
土地部分合計							…① ●●●●●
種類	No.	物件所在地 (家屋番号)	現況	地積(m ²)	取得価格	持分	相続税評価額
			利用区分	地積(坪)	固定資産税評価額	評価	
建物	1	練馬区…	自宅			0.50	●●●●●
			自家用家屋			1.00	
	2	練馬区…	店舗部分			1.00	●●●●●
			自家用家屋			1.00	
	3	練馬区…	長男様店舗部分			1.00	●●●●●
			貸家建付地			0.70	
	4	練馬区…	長男様自宅部分			1.00	●●●●●
			自家用家屋			1.00	
建物部分合計							…② ●●●●●
預貯金							…③ 10,000,000円
保険(課税額) 非課税枠(500万円×法定相続人数) 20,000,000円							…④
有価証券・その他							…⑤
債務 ●●●信用金庫							…⑥ -66,000,000
課税資産総額							…①+②+③+④+⑤+⑥ ●●●●●



基礎控除
(3000万円 + 600万円 × 法定相続人の数)
3,000万円 + 600万円 × 4 = 5,400万円

相続税評価額 約●●●●●万円 - 基礎控除 5,400万円 = 相続財産 ●●●●●万円

相続人	配分	相続資産	相続税
晴美様	1/2		配偶者特別控除 (1億6,000万円)
長男様	1/6		
次男様	1/6		
長女様	1/6		



検討事項…

- 現状維持の場合
- 売却した場合
- 一部売却した場合
例) 半分売却・半分新築…
- 組み替えた場合

80歳を超える前に考えておくべきこと

A) 次世代へ承継するには…

B) もし認知症になったら…

C) 物件の老朽化…

D) アパート・マンションの賃料下落

E) 建替えの検討？



ご清聴ありがとうございました。

〒150-0001 東京都渋谷区神宮前6-29-4 原宿こみやビル 4F
TEL：03-3400-8620 FAX：03-3499-1299
E-mail：onishi@tojukyo.net

講師：公益社団法人東京共同住宅協会 相談員 大西弘恵