

民間アパート経営をお考えの方へ

村では、「民営賃貸住宅建設促進助成制度」を多くの村民や村内企業の方々に利用していただき、賃貸住宅の不足の解消を進めていきたいと考えておりますが、村内ではこれまで民間アパートの建設実績も少なく、また不動産業者もないことから、アパート経営を行うことに対して不安な考えをお持ちの方も多いためです。

そこで、アパート経営にあたって想定される検討事項及び収支シミュレーションを作成しましたので、参考としてご活用いただければと思います。

1. アパート建設にあたっての検討項目

項目	基本的な考え方
① 用地の確保について	大規模な用地が必要となるため、個人で確保するのは難しいことと思います。村が所有している用地のうち、利用計画のない一部のものについては公募のうえ売却を予定していますので、ご相談ください。
② 資金の確保について	自己資金が多いに越したことはありませんが、多額の資金が必要になるため、建設資金の多くを金融機関等からの借入を受けるのが一般的と考えられます。詳しくは、最寄りの金融機関へご相談されると良いでしょう。また、借入金の償還期間については、家賃収入との兼ね合いもありますが、期間が長いほど利息の償還額が大きくなりますので、検討が必要です。

2. アパート経営にあたっての検討項目

項目	基本的な考え方
① 採算性について	単年度の【「家賃収入」－「必要経費」】を建設時の【「自己資金」＋「借入金」】で除して算出された率（収益率）が10%以上となることが一応の目安とされています。しかし、競争の激しい都市部と本村のような郡部とでは立地条件が異なりますし、建物の使用年数等も考慮すると、15年程度で投資額を回収できる収益（収益率にして7%程度）の確保が一つの目安になるのではないかと思います。
② 入居者の募集について	新聞折込等の方法が一般的です。オーナーが自ら行う場合は問題ありませんが、契約や家賃の徴収を含め、外部に委託する場合は宅地建物取引業法の許可業者以外を行うことができませんので、ご注意ください。
③ 入居者との契約について	入居者と賃貸借契約を結ぶ必要があります。契約内容については、家賃の支払方法や住宅の修繕に関する負担区分等、管理にあたっての約束事が主なものとなります。なお、契約書は入居者及び連帯保証人（1～2名）とともに署名捺印する形となります。
④ 敷金について	契約時に月額家賃の1～3ヶ月分を預かるのが一般的です。退去時には本人に無利子で返還することとなりますが、家賃の滞納や損害賠償等が発生する場合は、敷金から控除して精算することとなります。
⑤ 家賃の徴収について	家賃の滞納はアパート経営に大きく影響しますので、納期限までに納めてもらうことは大原則です。戸別徴収の方法もありますが、不在の場合など回収に手間取ることも考えられますので、できるだけ口座振替で納めてもらう方法が良いでしょう。
⑥ 想定される管理経費について	借入金の元利償還金、固定資産税、火災保険料、敷地内の除雪費用等が想定されます。このほか、法人税等が課税される場合があります。
⑦ 住宅の修繕について	経年劣化に対応するものとして、シーリング打替えのほか、外壁及び屋根の塗装などが考えられます。これらについては、長期的な修繕計画を作成したうえで、あらかじめ、家賃の一部を修繕経費として積み立てておくことが必要でしょう。
⑧ その他	役場建設課窓口にて「民間賃貸住宅の賃貸借に関する相談事例集」がありますので、お気軽にご相談ください。

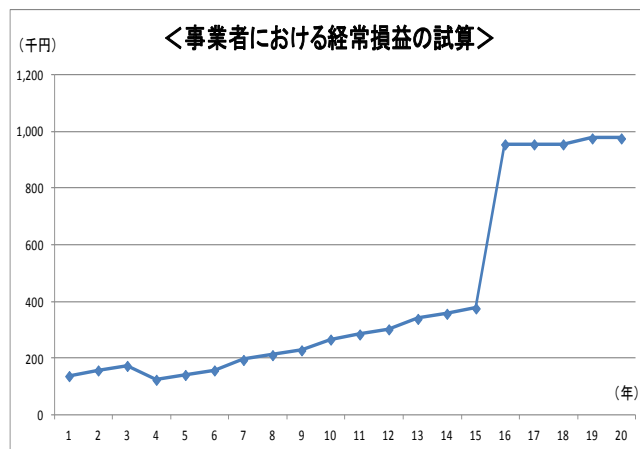
3. 収支の試算条件

	項 目	試 算 条 件
建設に係る条件	1. 住宅構造	木造2階建
	2. 建設戸数	1棟4戸
	3. 延べ床面積	264㎡(80坪)
	4. 戸当たり床面積	66㎡(20坪)
	5. 間取り	2LDK
	6. 建設費坪単価	50万円(税込)
	7. 建設用地	自己所有
	8. 建設費用	本体工事費 4,000万円+外構工事費 70万円(舗装工事等)+諸費用(登記費用・登録免許税等) 30万円 計 4,100万円
	9. 上下水道工事	村で実施
	10. 村からの建設費補助	建設費の35%(ただし、戸当たり350万円を上限)
	11. 資金計画	自己資金 1,000万円・借入金 1,700万円・村補助金 1,400万円
	12. 資金の借入条件	住宅金融支援機構(借入利率 1.5%・償還期間 15年・据置なし)
経営に係る条件	13. 借入金の返済条件	元利均等償還
	14. 入居率	90%
	15. 家賃月額	50,000円(戸当たり建設費の0.5%)
	16. 共益費等	共益費、駐車場料金及び管理費は家賃に含むこととした。
	17. 減価償却(定額法)	建物部分: 建設工事費×70%÷償却期間 22年 設備部分: 建設工事費×30%÷償却期間 15年
	18. その他管理経費	借入金の元利償還金、建物の火災保険料、固定資産税、敷地内の除雪費用、法人税等
	19. 計画改修	5年目及び15年目にシーリング打替、10年目及び20年目にはシーリング打替に加え、外壁及び屋根の塗装を実施

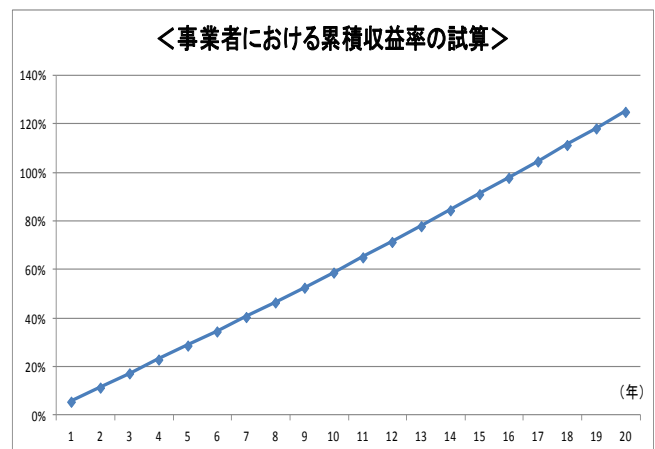
4. 収支の試算結果

上記の条件を基に収支の試算を行ったものが下のグラフとなります。〈表1〉のグラフが経常損益(収益から費用を差し引いた金額)の推移を示したものとなりますが、黒字での推移が見込まれます。また、〈表2〉のグラフは投資額に対する単年度あたりの収益の割合を示したもので、この割合が100%に達した時点で投資した額(自己資金+借入金)を回収したということになりますが、この試算では概ね16年で投資額を回収するという結果となります。

〈表1〉



〈表2〉



この試算表は、道立総合研究機構北方建築総合研究所の監修により猿払村が独自に作成したものであり、立地その他の諸条件により大きく変動する可能性があることをご理解のうえ、ご活用ください。