

2012年(平成24年)2月6日

CFネット流 家賃実践塾

「今の家賃と同じ支払い」で、背伸びしなくて済む自宅用不動産を探して買う。賃貸書らしから持ち家に切り替える動きとしては、このアプローチなら一般的に健全な計画だと言えぬ。確かに今の家賃をタラタラと支払っていても自分

11

夢のマイホームの落とし穴②

考えて良いのだろうか？
そこに何か見落としはないのだろうか？

実は「今の家賃と同じ支払い」という物差しを使う場合、忘れてはならない注意点が一つある。それは「今の家賃」とは、今住んでいる部屋が持つ不動産賃としての価値が数値化さ

を貸した場合の家賃)を確保するため、家賃相場をエックするといつアプローチを忘れてはならない。自宅用不動産として買うのであり、別に人に貸すわけではないのになぜ？とこのアプローチを強くお薦めしたい。

仮に買ったままに走ってしまったケースだ。この記事の前半部分をも一度読み返していただきたい。今の家賃12万円は大家さんが所有する物件が持つ収益力である。購入を検討している物件は確かに同じ12万円のローン支払いで買えるかもしれないが、その不動産が持つ収益力はまったくの未知数であることに気付いていない。

「家賃並み」の意味を知ろう

自宅の収益力を把握する

れた結果であり、買おうとしている自宅用不動産の資産としての価値とはまったく別物だ、という点だ。言い換えれば、これは良いかも！ という物件が見つかった場合、日当たりや眺望など住まいとしての基本的条件の良しあしを確認すると同時に、その不動産が持つ収益力(その部屋

不動産は「資産」であり、それ自体を運用することによって収益を得ることができ。これは自宅用不動産であっても同様だ。たとえば自分が住むつもりだから収益という概念を見落とすのであれば、本来、その収益力は真っ先にチェックすべき事項である。

円で住めるので、お買い得な物件だと言える。これがお薦めアプローチである。ところが、実際に多くの方が陥りやすい勘違いアプローチとは、今支払っている家賃が12万円、購入を検討している物件のローン支払いも同じ12万円だから「借りているより買った方が得だ」と判断して購入



CFネット不動産コンサルタント・藤原浩行(CFM)