

週刊住宅

オーナー・投資家

52

収益物件の建築で知っておくべきこと⑤

引き続き「4室中核働は1室・築年数不詳・木造2階建て・重層長屋」での実際にあった複数(現状・テラスハウス・戸建賃貸・アパート)の代替案を検討します。

CFネット流 家実践塾

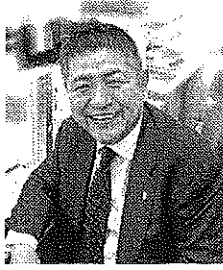
前回この物件を売却した場合の手取り金Egは1



築古長屋をテラスハウスに改修 空室や運営費も見て投資判断

近隣調査では賃料は各戸6万円(合計年間144万円)と、現在の各戸2万円×4戸よりも改善します。このタイプの平均居住年数は5年。空室になってから入居者がつくまでの期間はおよそ3カ月です。つまり、1÷5年×20%×3カ月/12カ月×5%。年間144万円の賃料なら7万円のロスになりま

このケースでは、入居者募集など運営上は有利に思えるリノベーション提案ですが、投資分析上はあまり魅力的ではないという結論です。では、建て替えて戸建賃貸にするか、あるいは新築アパートとするかという判断の仕方は、次回ご紹介したいと思います。



猪俣淳(「CFネット」M・南青山建築士房取締役1級建築士・不動産コンサルタント・CPM・CCIMほか建築、不動産、保険、金融など関連資格23種を保有、著書に「誰も書かなかった不動産投資の出口戦略・組合せ戦略」)

仮に改修費の1200万円を2・65%、10年返済で借りたとした場合、年間返済は137万円になりますから13万円の赤字です。改修費の減価償却が平均6年と仮定すると1200万円÷6年×200万円、経費化できる金利負担は年31万円。NOI124万円

からこれらを差し引くと、マイナス107万円。青色申告控除は赤字の場合ありませんので、これが課税所得となります。ほかに課税所得があり、実効税率30%の投資家とすれば、32万円が還付される税金となりますので、税引き後のCFは19万円となります。

1917万円の自己資本(Eg)を使って得るリターンが19万円となりますので、自己資金利回り(CCR)CF(19万円)÷Eg(1917万円)はわずか1%弱。投資としては、あまり良い投資にはならないということが明確になりました。