

2015年(平成27年)10月12日号

NO. 2700 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

CFネット流 大家実践塾

162

ワンルーム区分投資はNGか? ①

不動産投資にはさまざまな選択肢があり、新築VS築古、地方VS都心など、それぞれに主義主張と賛否両論がある。

なかでも、意見が分かれる代表は「ワンルーム区分」投資だ。

先日、「新築・中古ともにワンルームマンションへの投資はNG」という記事を見かけ、NG派の意見を上手に集約されていたので、それに関して解説してみたい。

鉄部塗装、給排水管メンテナンスのために積み立てられる。では、これらの経費が一棟物件には必要なのか?

「否」
これらの出費は物件オーナーのコントロール下であり、実施判断は自ら下すことができる。しかし、実施しない選択を行った場合は、スラム化に伴う賃料低下や空室増加、あるいは復旧におおそろしいほどのコストがかかる建物の深刻なダメージといった問題と向き合うことになる。

「次回へつづく」

管理費・修繕積立金の負担

一棟物件にも必要な経費

シー・エフ・ネット シニアコンサルタント 猪俣淳(CPM・CCIM・級建築士)

NG派意見の要約

主張1 「管理費・修繕積立金を払うと手取りが残らず儲からない」

ワンルームの区分マンションであれば、毎月合計1万円程度の管理費と積立金の負担が生じる。管理費は共用部の日常清掃やゴミ捨て場・自転車置き場の整理、エレベーターの点検やメンテナンスといった運営にかかる諸経費に充てられ、修繕積立金は十数年ごとに発生する外壁塗装や、それよりも頻度の高い防水工や

区分の場合、こういったコストが毎月の経費としてカウントされるので運営費が割高に見えがち。だが、一棟物件できちんとした運営をしようとすれば、実はそんなに差がないというところに気づく人は結構多くはない。

逆にいえば、そういった建物の維持管理コストの負担をすると手取りが残らないような賃料レベルの物件は、区分、一棟にかかわらず投資は困難であるということだ。

毎月1万程度の経費として可視化

できる区分であればまだしも、問題が顕在化して初めて過大な費用負担を実感することになる一棟物件においては不動産経営を左右することにもなりかねない。

主張2 「法定耐用期間

が過ぎると、建物価値がゼロになり物件の価値が限りなくゼロになる」(土地は残るがあくまでも「敷地権」にしか過ぎず、売却や建替えなど自分で土地活用をコントロールできない)。



CFネットからの案内

CFネットでは、猪俣を始めとして、相続対策や土地活用など不動産実務に精通した講師の派遣も行っております。詳しくは0120-177-2133までお問い合わせください。