

2015年(平成27年)10月26日号
NO.2702 (毎週月曜日発行)

週刊住宅

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/

CFネット流 大家実践塾

164

ワンルーム区分投資はNGか? ③

主張3「入居者がいれば稼働率100%、退出したら0%でキャンセルになる」

一部屋しか所有していなければ、たしかにそうである。ただ、1000万円の戸建賃貸の場合も10億円のシングルテナントビルの場合も同様だ。複数の物件を持つことで解決する。

「10世帯のアパートを地方で持つ」「都心部の区分を10戸バラで持つ」では、後者の方が空室リスクは低い。もちろん立地の優位性もあるが、例えば部屋の半数が一般的にリーシング上不利な1階部分になる一棟ものに比べ、区分であれば、入居者を付けやすそうな部屋だけで10戸のラインアップを完成させることもできるからである。

棟ものであれば全体に影響が及ぶ。都会であればまだしも、その影響は地方のほうが大きくなるのは周知の通り(告知期間についての判例・東京地裁で2年(平13・11・29)、札幌地裁で20年(平18・8・24))

複数所有でリスク分散

管理コストは質で判断

「管理会社」の良し悪しが重要な投資判断になる。管理費などのコストが高すぎる管理会社が入っている場合、それは多くの場合販売価格にも反映される。そのコストに見合った管理がされている、個人的には、運営コストが高い分、価格が安く収支計算上も問題なければ、かえって良いと考えているが、目先の費用が高いことが気になる投資家は多い。管理組合が管理会社を変更することもできるから、面倒でない

「管理会社」の良し悪しが重要な投資判断になる。管理費などのコストが高すぎる管理会社が入っている場合、それは多くの場合販売価格にも反映される。そのコストに見合った管理がされている、個人的には、運営コストが高い分、価格が安く収支計算上も問題なければ、かえって良いと考えているが、目先の費用が高いことが気になる投資家は多い。管理組合が管理会社を変更することもできるから、面倒でない

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派遣もしています。詳しくは電話(01200・177・213)でお問い合わせください。



シー・エフ・ネット
シニアコ
ンサルタン
ト 猪俣淳
CPM・C

CFネットからのご案内

一部売却やキャッシュフローの累積でどれか1つのローンを完済させるといった細やかな調整も可能である。さらに、入居者の自殺などの事件・事故が起こった場合も一

「管理会社」の良し悪しが重要な投資判断になる。管理費などのコストが高すぎる管理会社が入っている場合、それは多くの場合販売価格にも反映される。そのコストに見合った管理がされている、個人的には、運営コストが高い分、価格が安く収支計算上も問題なければ、かえって良いと考えているが、目先の費用が高いことが気になる投資家は多い。管理組合が管理会社を変更することもできるから、面倒でない

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派遣もしています。詳しくは電話(01200・177・213)でお問い合わせください。