

# 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/

(前回の続き)

5「将来はスラム化・不良資産化の運命。処分もできずババ抜きになる」

前回までに1管理費と積立金、4管理会社の項目で触れたように、きちんと管理組合が機能し、地価や賃料が一定基準以上確保されているかどうかカギといえる。

わが国で最も古い民間分

## 流 流 流 GF ネット 大家 実践塾

譲マンション「四谷コーポラス(1956年)」は築後60年近く経ったいまでもスラム化することなく良好な管理の元、賃貸市場でも売買市場でも人気を保っている。

一方、建て替え派と保存派が2つに分かれ管理組合が機能不全に陥っている中銀カプセルタワービル(1972年、黒川紀章設計)

165

## ワンルーム区分投資はNGか？

④

はスラム化の一途をたどっている最中だ。各部屋の天井が外部に面している構造のため、多くの部屋で雨漏りが発生し、なかには大きな穴をブルーシートでふさいでいる部屋も。セントラル空調と、セントラル給湯がどちらも壊れているのに、改修のめどが立たず入居者はゴミ置き場に置かれた簡易式のシャワーブースを使っている始末だ。

6「購入資金を借り入れると「残債V/V資産価値」となり債務超過に。信用棄損を生じて次の投資に支障

の関係に関しては区分も一棟も「物件」と「融資金額&借入年数」次第ということになる。「残債V/V資産価値」の「資産価値」が「銀行の担保評価」をあらわすのか「市場価格」をあらわすのかは本文からは読み取れない。仮に「担保評価」であれば、「立地が悪く、低賃料、低稼働率、高運営費・修繕費負担」ゆえに、期待利回りが高く(要

## スラム化は立地・管理次第

### 金融機関で異なる資産評価

先日、ポータルサイトで

がでる」

見かけた埼玉県内某駅バス便の48万円の区分マンション(2K)は、修繕積立金0円で管理組合の機能不全が予想される。注意事項として備考欄に、「現在、エレベーター故障中です。水道は使えますが、飲料水としてはお利用いただけません」というただし書きがあった。これが計算上は1住戸48万円×26戸=1250

区分ワンルームマンションを評価しない金融機関もあるし、評価する金融機関もあるということである。物件のエリアや面積、総戸数などで評価する・しないを分けている金融機関も。を分ける金融機関も。融資を受けける金融機関の選択肢が減るためその部分では不利ともいえる。

が出ない建物が立派なもの(そのぶん維持管理コストが高いということでもある)が、であれば、「残債/評価」となりやすいといえ、フルローンやオーバーローンを狙える可能性さえある。(つづく)

ただし、残債と資産価値

シー・エフ・ネット シニアコンサルタント 猪俣 淳(CPM・CCIM・一級建築士)