

# 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/

(前回からのつづき)

前回、フルローンやオーバーローンを狙える可能性さえあるとしたが、積極的に融資していた某メガバンクが、その後大量の破たん・焦げ付きに対応することになり、融資規定を撤回。担保評価額と実際に買った金額、どちらか低い方の7割という厳しいものに規定を変更されたことは、よく



知られている。万が一、不動産事業が回らずに滞納となった場合、金融機関は差し押さえ・競売のうえ融資金を回収するが、売れる金額と評価の金額はまったく別物だということに違ればせながら気が付いたということであろう。

資産価値が「市場価格」を表すのであれば、これは物件価格に対して融資金額

## 166 ワンルーム区分投資はNGか? ⑤

が過大でないかどうか、そ

して融資期間が長いか短いかというところが問題になる。某地銀では、「5年後の残債が、評価額の7割以下」という規定を設けている。例えば、物件価格も評価額も1000万円の物件があった場合、フルローンで1000万円を借りた場合で試算すると(金利は2%と仮定)、5年後の残債は30年返済で「872万円」、以上の賃料や売値へのリタ

区分ワンルームには区分ワンルームなりの長所と短所が、一棟モノには一棟モノの長所と短所がある。一棟モノの「自分の裁量で全体的な資本改善をして物件の価値をあげることができ」といった部分はバリューアッド投資を行う上ではとても魅力的な要素であるといえる。それでも、コスト

格低下が大きく、キャッシュポイントがまったくないのでNG③管理に問題がある物件は、自分でそのリスクをコントロールできないのでNG

逆に、①立地条件に優れた家賃水準が高く(管理費・積立金が月1万円、固定資産税が年3万円、管理手数料が月2000円と仮定すると、月額1万5000円弱の運営費と考えられるので、これが25%

### 複数戸購入でリスク分散

#### 立地や賃料で総合判断

15年返済で「699万円」。後者であれば1000万円、前者であれば(逆算すると)800万円までだったら融資を受けることができるわけだ。そして、「市場価格」は流動性(売り易さ)の影響を大きく受けるので、立地の悪い一棟モノと立地に優れた区分マンションを比較するとどっちたが真剣に検討されるように

①田舎立地の物件は、あまりに賃料が安すぎて運営費を吸収できないのでNG

②都心立地の新築物件は、あまりに利回りが低くCFが出ないうえ、売却時の価

③管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

ーンが無いと投資効率が低くなるため、立地や賃料といった要素を十分に加味したうえで判断を行うべきである。

区分ワンルーム投資がNGかどうかについての結論

①田舎立地の物件は、あまりに賃料が安すぎて運営費を吸収できないのでNG

②都心立地の新築物件は、あまりに利回りが低くCFが出ないうえ、売却時の価

③管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑤管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑥管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑦管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑧管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑨管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑩管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑪管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑫管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑬管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑭管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑮管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑯管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑰管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑱管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑲管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

⑳管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉑管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉒管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉓管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉔管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉕管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉖管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉗管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉘管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉙管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉚管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉛管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉜管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉝管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉞管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㉟管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊱管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊲管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊳管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊴管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊵管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊶管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊷管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊸管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊹管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊺管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊻管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊼管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊽管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊾管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

㊿管理組合が適切に機能している……という条件を満たした物件を、④複数戸買い進むという方針であれば、区分ワンルームマンション投資は良い投資になると考えられる。

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)