

# 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/



先日、相続した実家の戸建てをどうしたら良いかと相談を受けた。  
現在、首都圏に居住している相談者の実家は九州の地方都市。すでに両親ともに他界しているため、今や誰も住む人がおらず空き家となつて固定資産税だけ払い続けている実家を、どうにか活用できないかとのことであつた。

まずは、「貸したらどうか」と、賃料相場を調べてみると月々8万円ほどで貸せそうなエリアであることが判明した。これをもとに投資分析を行ってみると、維持経費(OPEX)を除いたあとのNOI(残債無いでBTCF)で60万円ほど残りそうな状況であつた。  
では、「売却したらどう

## 168 相続した地方都市の戸建住宅の活用

か」。想定された売却価格1500万円をもとに手取り金額を試算してみると、売却手取り金額で1400万円ほどになることが分かつた。  
そうすると、「貸した」場合の自己資本利回り(CCR)は、60万円(NOI)÷1400万円(BTCF)÷1400万円(売却手取り金額)÷4・3%(CCR)となる。  
パレッジをかけて自己資本利回り(CCR)を高めたことであつたため、投資総額8600万円で物件収益力(FCR)5・5%の1棟アパートに対して、売却した場合の想定手取り金額分の自己資本1400万円を投下して、それ以外を借入7200万円(資金調達コスト(K%)4・5%)にて資金調達する前提として忘れてはいけないのは、やはり実家というのは誰しもが大なり小なり思い入れのある不動産といつと。

### 売却し組み替えも選択肢

#### 「思い入れ」への配慮も大切に

「貸す」場合のCCRは4・3%という試算結果が得られたので、「売却して資産を組み替える」場合の選択肢と比較検討してみよう。  
組み換え用の資産は、都心の中古区分ワンルームや1棟アパートなどさまざま。な選択肢が考えられるが、不動産賃貸事業開始の初期段階といつと、本人の意向もあり、可能な限り「貸した」場合の自己資本利回り(CCR)は4・3%で、売却して資産組み替えた場合の自己資本利回り(CCR)は10・64%と、大きく上回ることになる。結果的に今回の相談者は、実家の空き家は売却して首都圏の不動産へと組み替える選択をする事になった。  
ただ、相談を受ける立場として忘れてはいけないのは、やはり実家というのは誰しもが大なり小なり思い入れのある不動産といつと。そのための方針を決める際には、理論上の損得だけでは割り切れない感情という部分も影響してくることを忘れず、そこに配慮を示すことが大切だと考へる。

して試算してみた。すると、NOI473万円(投資総額8600万円×FCR5・5%)-AD3224万円(7200万円×K%4・5%)=BTCF149万円となる。つまり、この仕組みの場合、BTCF149万円÷1400万円(投下自己資本)×10・64%(CCR)となる。崇(CPM/CFP)