

2016年(平成28年) 7月4日号
NO. 2736 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

社 〒160-0022 東京都新宿区新宿 1-9-4 中公ビル
03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-93424
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

とあるオーナーから所有物件の相談を受けたのが4年前。「地方に物件を買ったけど、家賃の割にリフォーム費がかかるし、融資期間を短く組んでしまっているためほとんどキャッシュフローが残らない」。この手の相談は非常に多い。見落としがちな投資リスクとして、買ってから修繕コストがあるためである。

GFネッツ流 大家実践塾

表面利回りだけで見ると、数値がとてつもないように思えるものの、実際には退去後に必要な室内のリフォームコスト、広告料などの賃貸募集コスト、そして建物の大規模修繕コストなど、地方投資にありがちな質料に対しての運営費率が高すぎるためである。

中古アパートの場合は、耐用年数から融資期間が短

197

短期融資のメリット、デメリット

縮されるため、返済比率が高くなりがち。このため、レバレッジの効きづらい状況になるというのもありがちな話である。

その結果、資産を拡大するどころか、その物件のローン返済だけで手が回らない状態になることもあるのだ。

今回のオーナーは、その後苦戦しながらも何とか運

たと言える。

短期融資のメリットは、ローン残債の減りが早いことである。運用期間中は、手元にキャッシュが残らなかったが、その分売却した時に多くのキャッシュを手に入れることができた。今後は、こうして手に入れた自己資金を使って首都圏投資を進めていく予定である。

売却だけを見ると、今年より来年が「もしかすると良くなる」かもしれない。ただ「買い替えること」までを考えると、売却価格は高いけど購入価格も高くなる可能性が高くなることにも注意が必要になる。

賃料に対して高すぎる運営費

価格上昇期でも儲けを確定

用をして、気づけば今年で6回目の正月を迎えることができた。つまり、ようやく譲渡所得課税が長期譲渡の適用になったのである。

そして、このタイミングで売りに出してみたところ…

…高値で買い手が見つかった模様である。

IRRで約30%!。いろいろと心配事が多かったかと思われるものの、結果としてとてもいい投資になった。

このように、利回りの高かった物件を数年前に購入し、運用期間中のリスクがあったとしても、このタイミングで売却すれば意外と儲かることもあるのである。

この先の市況をどう読むのかということもあるが、今後の投資リスクを考えると、物件によっては今出口を迎えたほうがいいケースもよく見られる。



シー・エフ・ネッツ 不動産コンサルタント 山内 真也