

週刊住宅

「独身時代に購入して住んでいたマンションを、賃貸に出そうかと思っています」とは、夫婦で資産形成の相談に見えた奥さまからのコメント。結婚後は、夫名義で購入した郊外の戸建てに住み替えたため、それまでの居宅を

CFネット流 嫁実践塾

賃貸に出せば多少なりとも賃貸収入を生み、戸建ての住宅ローン返済原資の一部になるのではないかと考えたようであった。

賃貸予定マンションのエリアで取れるであろう想定賃料収入から、空室損や管理費・修繕積立金に固定資産税など

複数の選択肢を比較検討

90

の運営費を引いて計算してみると、年間キャッシュフローは20万円ということが判明。長年居住していた元・自宅にだけに奥さまの思い入れもあり「少しでもプラスになるのあれば」と賃貸に出す意向が強かったものの、あえて「売却したらどうなる」とい

いののは、賃貸に出すという選択で運用した場合はどうなるか。例えば、中古の区分ワンルームを現金購入したとしても、東京都心でFCR(実質利回り)6%前後で取得できる現況を考えると、「100万円(売却手取り金額)×FCR6%＝60万円(年間キャッシュフロー)」となる。

旧住居、賃貸それとも売却

投資用不動産への組み替えも

「20万円(年間キャッシュフロー)＋1000万円(売却購入)＝20万円(賃貸収入)手取り金額」＝2%(自己資本運用利回り)になる。一般的な金融機関の定期預金に預け入れておくよりは、中古の区分ワンルームを購入したほうが、キャッシュフローはより有利な運用利回りになる。ただし、資金調達を行いレベルアップを図る必要がある。検討課題は、売却した手取り金額1000万円を他の不動産し、CCR(自己資本運用利回り)10%が実現できた場合には、「1000万円(売却手取り金額)×CCR10%＝100万円(年間キャッシュフロー)」となるわけだ。比較を行うと、「20万円(賃貸時)×60万円(中古区分ワンルーム現金購入時)＝10万円(レバレッジをかけた場合)」となるため、クライアントには選択肢ごとに異なる結果となることを知ってもらうことが大切だ。

(株)CFネット 不動産コンサルタント 中元崇CPM

中元による不動産投資セミナーの紹介
「首都圏不動産投資最前シリーズ」第2講 投資分析編(1月11日(土)太開催。詳しくはホームページをご覧ください。http://www.cfnet.co.jp/