2014年（平成26年）3月3日号
NO.2621　（毎週月曜日発行）
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 00120-6-63424
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

CFキッシュ流大家実践塾　101

所有アパートの売却

資産組み換え後と比較検討

売却以外の選択肢も

「所有しているアパートを売却したい」と、某クライアントから相談があった。

話を聞いてみると、都内に保有している親から相続した土地に建築した築15年のアパートを売却したいとのことであった。そこで得られる売却益を活用して新たな事業用不動産を購入して、組み替え資産から月額25万円ほどのキャッシュフローを生活資金用に得るのが目標とのこと。

そこで、対策前と対策後を比較検討するために現時点でのアパートからのキャッシュフローを計算してみると、ネット収入は400万円。借入返済（ADS）は250万円であり、BTCFは150万円ほどであることが判明（NOI400万円－ADS250万円＝BTCF150万円）。

対策後はどうであろう。アパートを売却する場合、このアパートのネット収入400万円（NOI）をこのエリアのキャップレート8%（期待利回り）で割り戻して売却想定価格を算出する必要がある。売却想定価格5000万円（NOI400万円÷キャップレート8%）から、ローン残債や売却コストと譲渡所得税を控除したのち、予想される売却益は3000万円となることが判明した。

なお、すでにそのクライアントはリタイアされているため資金調達が難しく、レバレッジは掛けられない。このため現金購入でFCR6%程度の中古区分ワンルームを複数戸購入したと仮定した場合でも、「E3000万円×FCR6%＝BTCF180万円」となり、資産組み換え後の方がキャッシュフローはプラスになることが予想できた。

ここで、さらに目を向けなければならないのは、今回のアパートに関する資金調達の融資条件である。残債1000万円に対して借入返済（ADS）が年間250万円ということは、K%（ローンコスト）が25%となり、同物件を新規で購入するとした場合のある金融機関の金利2・3%で返済期間25年のK%5・26%と比較しても相当高いことに気付く。資金調達先を確認してみると、政府系の金融機関から低金利ではあるものの短期間での返済条件にて資金調達していることが分かった。これを、私達が普段から活用しているアパートローンに積極的な金融機関に打診をかけてみたところ、金利2%の返済期間20年という条件での借り換えが実現可能に。つまりK%（ローンコスト）は6・07%となり、借入返済も60・7万円に下がる。このため、キャッシュフローは339・3万円（NOI400万円－ADS60・7万円＝BTCF339・3万円）に大幅上昇させることが可能となった。

不動産取引に携わる者として、結果的に私は売却と新規購入に関する手数料収入を得るための仕事を失ったかもしれない。しかし、一番シンプルでクライアントの負担も少なく、クライアントにとっての目標値であるキャッシュフローに到達できたことによって、長期的な信頼関係を築くための礎にはなったと信じている。

不動産コンサルタント
中元崇（CPM・CFP）