

週刊住宅

2018年(平成30年) 2月26日号
NO. 2802 (毎週月曜日発行)

年々め購読料 18,500円 本体・送料込み(税込み19,980円)

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ

〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 バビル

電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070

問い合わせ: info@sjt.co.jp 情報提供: press@sjt.co.jp

CFネッツ流 新・大家実践塾

「こんなアパートを建築
しよつかと思つけど、どう
思ふ?」

オーナーに大手アパート
建築業者のプランを見せて
もらった。建築等費用72
00万円に対して年間借上
賃料は360万円。オーナ
ーの負担する経費は固定資
産税の約20万円、ネット利
回りで4.7%ほど。昨今の
不動産投資では悪くない。
ただ、忘れてるのがオ

新築アパート投資

6

ーナーは資金だけでなく建
実行で月5万円ほどのキャ
を出す。

物敷地も提供していること
だ。この建物敷地は住宅地
として約4000万円、売
却できる。その4000万
円を合算すると、オーナー
の投資資産は1億1200
万円になる。そうするとネ
ットの利回りは3.0%。

「こんなアパートを建築
しよつかと思つけど、どう
思ふ?」
都心ビルなら
それでも良い
が、ここは横
浜の端っこ。

仮にこのエリアで新築ア
パートを購入する場合、ネ
ット6%は欲しいところ。
そのあたりを説明する。

「利回りが低いのは分か
るけど、何もせずに遊ばせ
ておくよりはマシ。銀行も
良い条件を出しているし」
たしかに、このプランの

（地域の相場利回り）＝5
666万円となる。
4000万円、売却でき
る土地に7200万円の建
築費用を投入して建てたの
に建築費用にも満たない金
額でしか売却できない。1
億1200万円、5666
万円＝5534万円の損失
く7200万円の借り入れ

を起してネット4.5%
を売りたいんだよ」。

の都内の物件に再投資した
場合を計算すると、1億0
200万円×4.5%＝4
59万円。銀行返済後のキ
ャッシュフローは月15万円
ほどだ。さらに、この場所
で投資するよりも将来にわ
たる賃貸経営は明るい。

今回の事例
は、不動産を
組み替えた方
が経済的にメ
本 248-0007
神奈川県鎌倉市大町1-
20-30
大船デスク 〒247-0
056 神奈川県鎌倉市大
船2-19-35
ブログもやってます!
http://ameblo.jp/koya-m
asa

利回り、土地の価値変化など総合判断を

は、不動産を
組み替えた方
が経済的にメ
本 248-0007
神奈川県鎌倉市大町1-
20-30
大船デスク 〒247-0
056 神奈川県鎌倉市大
船2-19-35
ブログもやってます!
http://ameblo.jp/koya-m
asa

「利回りが低いのは分か
るけど、何もせずに遊ばせ
ておくよりはマシ。銀行も
良い条件を出しているし」
たしかに、このプランの