

週刊住宅

2021年(令和3年)3月29日号
NO. 2952 (毎週月曜日発行)

年賀め購読料 18,164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 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ 代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp



「もう、このアパートも築35年。多分、いま表面通り8%くらいで売れば、2000万円くらい手元に残るだろう。それを自己資金にしてローン組んで新しいものに買い替えた方が良いと思うが、どう思うか?」とKさんが尋ねた。

そこで「新しいアパートが欲しいのか? それともお金が欲しいのか?」とK

さんに聞いてみたら、「それはお金です。しかし、このまることを。それでも、アパートは駅から遠いし、「次の世代にピカピカの物隣りに変な人が住んでる件を渡したいからそうすし、古いし、もう手放してしまいたい」とKさんは答えた。アパートが満室になれば、心置きなく物件の売却と紹介をすることがで

きるのだが、Kさんに聞いてみたら、「そこまで続くか分かりない。やはり、売つて新しいのにした方がいいと思う」とのことで、不動産屋としては、売却する。現在、この物件から月20万円のNOI(還元利回り)がある。10万円の銀と購入の手伝いができるチャンスだが、それをやるにのキャッシュフロー。それは、きちんと理解してもらわなければならぬ。キャ

次に、もっとレバレッジであるのは40年以上先のこと

をかけて見る意味で1億円と。Kさんには、今のアパートを運営していく方が

いいと勧めた。それを理解した上で売却・買い替えた

かまかんフリーといつ返し終わったときは、5

いというのであれば、そこ

はKさんの価値判断なので、喜んで手伝わせていた

「古いアパートを売って買った方が良い?」

147

変な隣人いても満室稼働 現状の収益を確保できるか?

■鎌倉鑑定 小林 雅裕
〒247-0056 神奈川県鎌倉市

テレホン 30-5773 携帯 080-4196-1167
メール kob.yashi@kktantei.com

具体的に検討してみると前のキャッシュフローで94万円くらいとなり、減つて万円の物件も1億円の物件となる。さらに、新築なのでも大して変わらない。10年後に老後資金を得る

が、返済中は、5000大船2-19-35-4F電話=0467-22-777

月20万円のNOI(還元利回り)がある。10万円の銀行返済を引いて、月10万円賃料は減っていく。ローンという目的からすると、どうも大して変わらない。2ファクス=045-330-5773携帯=080-4196-1167

元本も増えていくので、税ちらも目的から遠ざかってしまうことになる。むちむちantei.com

り方はさうに激しくなる。の場合も、投下資金を回収