

2012年(平成24年)5月28日

中古アパートを購入するに当たって、個人の不動産投資家はどこに注意(注目)して物件を探しているだろうか。

多くの方は建物のメンテナンス状態や利回りを気にされているのではないかと、もちろん、建物のメンテナンス

CFネット流 家実践塾

ンス状態をチェックするのは大事だし、当然のことだと思いが、目に見えて確認できるので、修繕費をインシャルコストに反映しておけば問題ない。

利回りもキャッシュフローに直結するので大事だし、投資における肝だ

中古アパート購入時の注意点

25

と考えられる。

ただ、ここで意外と見落としがちなのが、よく出ている売りアパートの利回りは購入時点における利回り(家賃収入÷物件価格)だということ。

満室であれば利回りが確定してキャッシュフローが安定しそうだが、ここで注

はずだ。

したがって、中古アパートを購入する際は必ず「レントロール(入居賃料一覧表)」を取り寄せることをお勧めする。

レントロールに表示されている賃料を確認しながら「閑散期に空室になったらいくらで貸せるか?」に賃

とは、「入退居の際には、オーナー負担の修繕コストが意外とかかる」という点である。

これはある程度なら把握することはできるが、先に述べた「レントロール」を取得する際に「契約始期」も併せて確認することが重要だ。

入居者が何年居住しているかを把握することによって、後で発生する修繕費を予想して、あらかじめ準備しておける。または念頭において置く。

適正賃料の見極めが重要 入居状況や時期の確認を

意しなくてはいけないのは『今の入居者が退出した場合に次の入居者にはいくらで貸せるのか?』という点である。

建物が比較的新しいときに入居している人たちは当然、若干高めの賃料で入居している。また、繁忙期に入居している入居者もそれなりの賃料で入居している

料を見直して運用状況をシミュレーションしてもらいたい。

それがその物件の適正賃料ということになり、その適正賃料で割り戻した数字が物件の正当な利回り・販売価格になるはずだ。

そして、中古アパートを購入する不動産投資家にもう1点気をつけてほしいこ

るとは、2DKタイプになるとら多くて100万以上かかる。当然費用負担は増えている。

また、物件運用中の修繕費用も頭において置かなくてはならない。主な運用中の修繕としては「給湯器が壊れた」「エアコンが動かない」が代表的なものになるだろうか。給湯器交換で7万~12万円、エアコン交換で5万~8万円くらいになるだろう。

引き渡し完了後に即クレーム、即解約が発生することも多々あるので、物件購入時に建物メンテナンスや諸費用に自己資金すべて使い切らずに、入退居の際の負担分・修繕費用として少しでもストックしておくことをお勧めする。また、中古アパートの購入は自己資金を使い切ってしまうと個人的には思っている。

(不動産コンサルタント、CPM・山田哲也)