

2014年(平成26年) 6月9日号
NO.2634 (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)5870 FAX 03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
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ネット流大家実践塾

113

「無居住化の波」地方都市の事例



建築費を地域相場の1戸

さらに、固定資産税、賃貸管理費といった運営費(Operex)として504万円、営業純利益(NOI)は144万円。

売却価格300万円が相場であり10棟で3000万円。残債との差額2億7000万円を立てる……いずれにしても、大変である。データで市内の需給状態を見てみる。08年から12年の5年間で人口は2151人減少、世帯数も76世帯減少している。しかも、持ち家率76.5%。一方、貸家

の着工数は404戸。年別FP/1級建築士



シー・エフ・ネットG M
IREM-JAPAN 理事
猪俣淳(いのまたき
よし) CPM/CCIM/
FP/1級建築士

派遣切りで賃料大幅下落 不動産投資は人がいる場所で

選択肢は①残債(10年経過後)約3億円のうち、2億6000万円を繰り上げ返済して収支トントンに、②すべて売却。一棟あたり、

売却価格300万円が相場であり10棟で3000万円。残債との差額2億7000万円を立てる……いずれにしても、大変である。データで市内の需給状態を見てみる。08年から12年の5年間で人口は2151人減少、世帯数も76世帯減少している。しかも、持ち家率76.5%。一方、貸家の着工数は404戸。年別FP/1級建築士

この状態から抜け出すにはいくつか選択肢がある。一番は、空室を解消して賃料を当初の4万円台に回復することであるが需要が喪失している地域では難しいのではないか。

5月8日に「2040年に896自治体で若年女性半減、消滅の可能性」という有識者会議の推計が発表された。国交省のHPには2050年までに無居住化する地点が掲載されている。もっとも米国の47%は無居住地で、カナダの人口の75%は米国内から150km圏内に居住している。

調べるに2000年から08年の8年間で2622戸の供給がある。今回見た物件は、この中に含まれる。

現況分析をすると……賃料1万円×140室×12カ月+満室賃料(GPI)1680万円。空室損(61%)を差引くと(EGI)648万円。

地元企業の派遣切りで家賃が4万円台から9000円に下落し、賃貸市場が大変なことになっている大分県杵築市を視察した。

広大な敷地に2階建アパートが10棟140室。電気メーターが取り外された空室が並んでいる。その数86室。

返済期間30年として年間返済額(ADS)は1668万円。税引前キャッシュフロー(BTCF)はマイナスイ524万円、毎月130万円の持ち出しである。

にみると09年以降、ほぼ供給がされていないので、リマンショック以前に大盤供給があったことがわかる。