

2014年(平成26年) 11月17日号
NO. 2656 (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 00120-5-83424
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

132

資産組み換えのメリット

最近取り扱った投資用不動産の売却事例について紹介したい。

昨年4月に購入した千代田区の中古マンションを売却することになった。

この物件の購入価格は、当時750万円。立地の割に安いと思われるかもしれないが、築33年が経過したヴィンテージマンションである。間取りは、ワンルームの区分所有で、三点ユニットにミニキッチンと必要最低限の設備がついていた。さらにオーナーチェンジだ

現在、同じような物件を購入した場合のキャップレートの相場は5・5%前後である。この場合、今回の物件の純収益(ROI)が、56万円程になるので、それを現在価値に割り戻すと、1010万円で売れる見込みとなる。いわゆるキャピタルゲインが見込めるため、今回売却に乗り出したわけである。

たしかに、売却益は見込める。一般的には、利回り

このように、不動産投資もインカムゲインとキャピタルゲインを組み合わせて複数物件を運用することで、リスクをコントロールしながらより効率的な投資ができる。

こういった投資ができるのも現在の上げ相場を利用しているからである。この機会に所有している資産の組み換えを検討してはどうだろうか。

そこで、比較検討するのは、保有のリスクと再投資の効率である。築年数がある程度経過していると、室内の設備関係の老朽化が進んでいる可能性が高い。購入時に前所有者から修繕の履歴が得られない場合や、室内の実査点検が困難な場合は、交換費用がいつ掛かるか分からない。ユニットバスやキッチンなどの水回り

の交換工事費用を見積もと100万円は見る必要

がある。

今回のクライアントのケースは、結果的に980万円で売買取手がまとまった。想定範囲内である。

この結果、1年半の運用で、キャッシュフローと売却益の合計額は163万円。所有した1年半の期間、複利で45%の運用になった。増えた自己資金を基に、より設備が新しい物や、利回りが同等以上のものに再投資する計画になっている。

手取額、再投資利回りを比較

修繕費などリスクも検討

修繕費などリスクも検討

修繕費などリスクも検討

修繕費などリスクも検討

修繕費などリスクも検討

修繕費などリスクも検討



CFネット アセットマネジメント事業部グループ マネージャー CPM 渡辺章好