

大家さん！ ちょっと待って！



新日本税理士法人
代表社員
池尾彰彦

〒103-0023 中央区日
本橋本町4-4-11 永井
ビル1階
TEL 03-6262-0797
FAX 03-6262-0798

「利回り 10%だから利率が 4%でも大丈夫」は安易です

不動産投資において何よりも重要なのは、言うまでも無く、キャッシュフローです。月々の家賃収入からローンの返済、管理費等を支払って必ずキャッシュフローがプラスになるよう設計しなければなりません。2 棟目 3 棟目をローンで購入する際には、このキャッシュフローの状況が金融機関の審査に大きな影響を与えます。ところで、キャッシュフローをシミュレートする上で重要なのは、満室想定のみで検討するのではなく、稼働率が 60%から 70%（空室率が 30%から 40%）でも想定してみることです。満室想定で「利回り 10%だから利率が 4%でも大丈夫」と考えるのは安易です。

また（昨今なかなかお目にかかりませんが）グロス 10%の物件の場合には、修繕についても充分考慮しなくてはなりません。築 10 年を過ぎると、エアコン、給湯設備、給排水設備、外壁などにガタが出てくる可能性が大きくなります。自分が購入する物件の修繕履歴は要チェックです。是非仲介業者に修繕履歴の提出を依頼して下さい。修繕履歴のない物件については充分注意しなければなりません。

最後にその物件の中長期にわたる競争力についても考慮しなければなりません。

駅からの距離、周辺の便利施設、何よりもその町の魅力はどうか等々…今後人口が減少するとともに空室率が上昇することは間違いありません。中長期的に同じエリアの他の物件に比べて競争力があるかどうかを十分検討することです。

