

収益物件 区分所有ワンルーム売買の注意点

公益社団法人 東京共同住宅協会
相談員：神田隼

営業トークとして…

- 少額から始められる
- 節税になる
- 生命保険代わりにになる
- 将来の年金になる
- サブリースが付いている



注意点①

空室リスクと賃料下落

家賃収入がある場合

返済

経費

利益

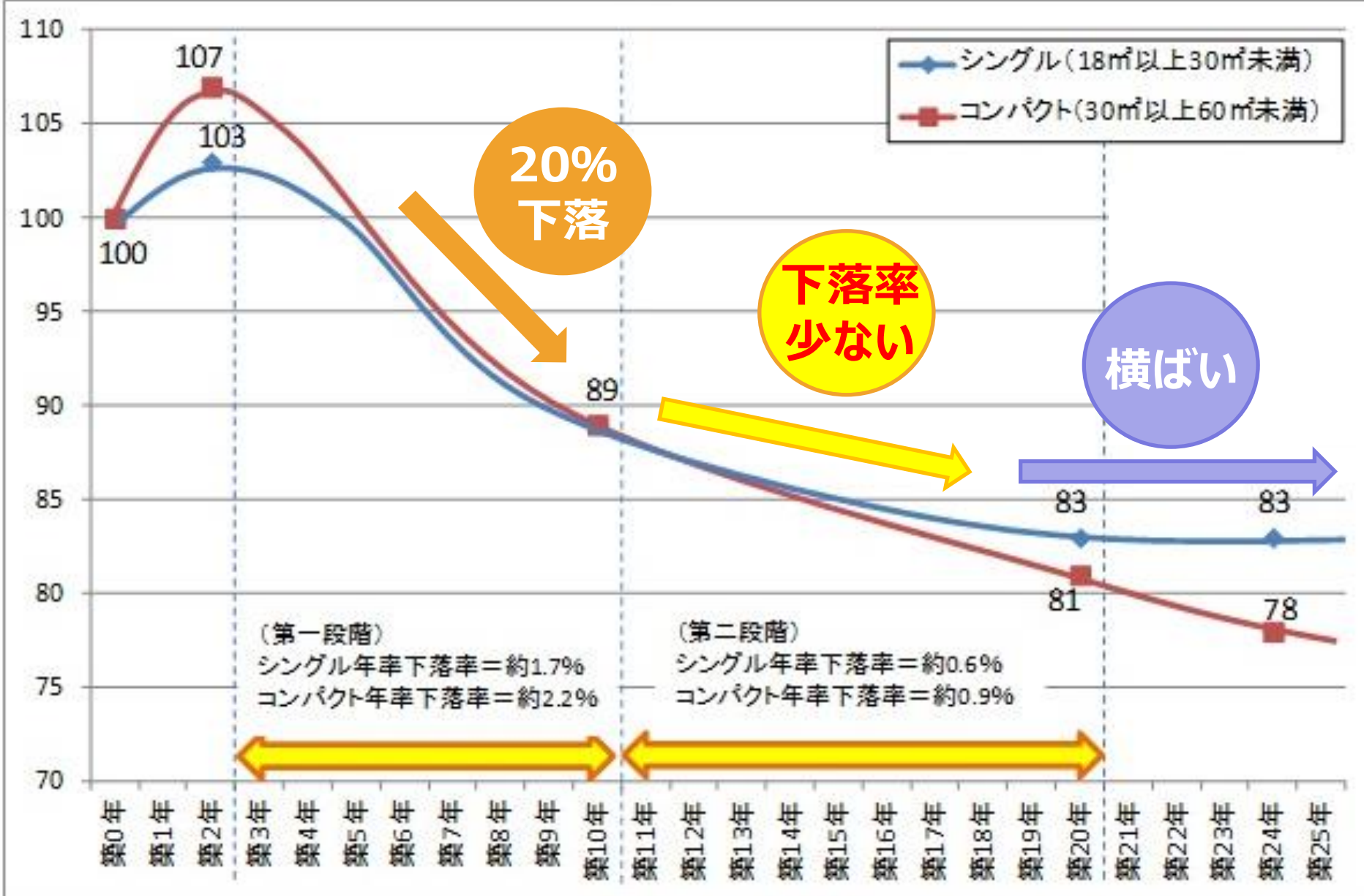
家賃収入

家賃収入がない場合

返済

経費

持ち出し発生



出所) アットホーム株式会社のデータを用いて三井住友トラスト基礎研究所算出
 ※2001年～2011年の資料指数を築年数ごとに平均した数値

注意点②

隠れたコスト

ワンルーム投資事例

物件価格	: 2,500万円	
専有面積	: 23m ² (1K)	
築年数	: 新築	
立地	: 練馬区	
想定家賃	: 90,000円/月	
借入金	: 2,500万円(金利2%)	
借入期間	: 35年	
利回り	: 4.3%	

【年間収入】

想定賃料（年額）：108万円

【年間経費】

固定資産税・都市計画税：10万円

管理費・修繕積立金：16万円

ローン返済(金利2%)：100万円

火災保険料：5万円

合計（年額）：▲131万円

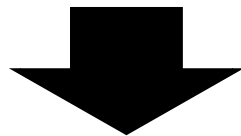
【年間損失】：▲23万円

10年後に売却を検討した場合

- ・ 新築価格 2,500万円
- ・ 35年借入（金利2%）



- ・ 残債 1950万円（10年後）
- ・ 売却価格 1,500~1,700万円



250~450万円の持ち出しが必要
加えて仲介手数料など売却経費

ご清聴ありがとうございました